

# U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

## 米国 天候等の影響を受けながらも好調持続(05年10月住宅着工件数)

発表日: 05年11月17日(木)

~ 建築中、未着工の高止まりで当面200万戸台持続 ~

(No. UI - 149)

第一生命経済研究所 経済調査部

桂畑 誠治(かつらはた せいじ)

(03-5221-5001: [seiji@dlri.dai-ichi-life.co.jp](mailto:seiji@dlri.dai-ichi-life.co.jp))

### 住宅着工・許可件数 (Housing Starts and Building Permits)

	住宅着工				住宅許可				住宅市場 指数		
	一戸建て	2~4戸	5戸以上		北東部	中西部	南部	西部		モーゲージ 金利	
04/10	2062	1666	41	355	175	389	947	551	2093	5.63	69
04/11	1807	1484	39	284	161	318	851	477	2093	5.70	70
04/12	2050	1713	48	289	195	379	955	521	2081	5.68	71
05/01	2188	1769	48	371	164	332	1138	554	2136	5.63	70
05/02	2228	1808	52	368	207	433	1018	570	2093	5.60	69
05/03	1833	1550	34	249	210	311	830	482	2021	5.91	70
05/04	2027	1640	47	340	189	326	1021	491	2148	5.82	67
05/05	2041	1724	37	280	185	387	926	543	2062	5.69	70
05/06	2065	1716	37	312	194	341	1033	497	2132	5.57	72
05/07	2062	1732	36	294	196	369	986	511	2171	5.72	70
05/08	2081	1719	43	319	203	376	935	567	2138	5.77	67
05/09	2134	1770	57	307	186	372	1003	573	2219	5.83	65
05/10	2014	1704	39	271	172	333	998	511	2071	6.09	68
05/11										6.32	60

(出所) 商務省、F R B

(注1) 住宅着工の正式分類は、1戸建、2戸建、3~4戸建、5戸建以上。

(注2) モーゲージ金利の出所はF R B。別統計。

**前月比 5.6%の  
201.4万戸となった  
が改定を考慮すれば  
概ね市場予想どおり**

05年10月の住宅着工件数は、201.4万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比5.6%となった。市場予想の207.0万戸を下回ったものの、8、9月合計で6.9万戸上方改定されていることから、概ね市場予想どおりの結果といえよう。全地区で減少したが、ハリケーン被害に遭った南部は復興需要もあり小幅低下にとどまった。

一部ハリケーン「カトリーナ」、「リタ」被害による押上げがあった一方で、ハリケーン「ウィルマ」襲来による着工の遅れがあったとみられる。このような悪天候や人手不足による制約があるなか、歴史的にみれば低い金利水準、雇用・所得の拡大、資金調達の容易さ、住宅価格の上昇期待等を背景に200万戸の大台を維持しており、住宅着工は好調を維持していると判断される。

足下で建築中の住宅件数が74年4月以来の高水準、着工許可済みの未着工件数も79年5月以来の高水準まで増加している。加えて、住宅着工許可件数は9月に急増した反動で10月に207.1万戸と減少したものの高水準を維持していることから、住宅着工件数は10月も200万戸台を維持すると見込まれる。

**住宅市場指数は11  
月に住宅部門が鈍化  
したことを示唆**

N A H B 住宅市場指数は、2001年12月以降47ヵ月連続で拡大・縮小の分かれ目である50を上回っている。05年11月のN A H B 住宅市場指数の内訳をみると、購入者側では「客足指数」が46と前月対比5ポイント低下、「現在の住宅販売指数」が66と前月比8ポイント低下しており、購買環境の悪化によって購入意欲が減退したとみられる。供給サイドでは、「6ヵ月後の販売見通し指数」が64と前月から9ポイント低下しており、建築業者の先行きに対する楽観的な見方が弱まっていることから、目先見込み建築の抑制が予想される。

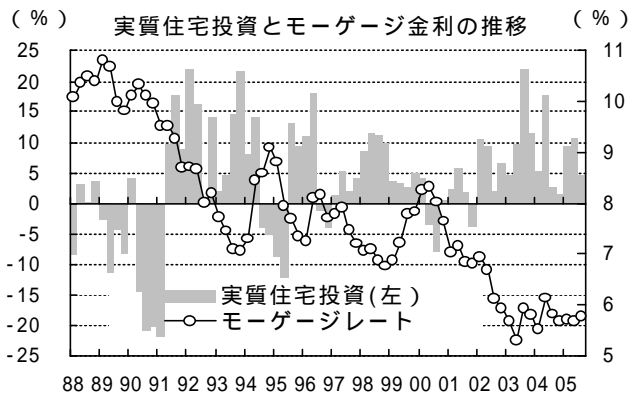
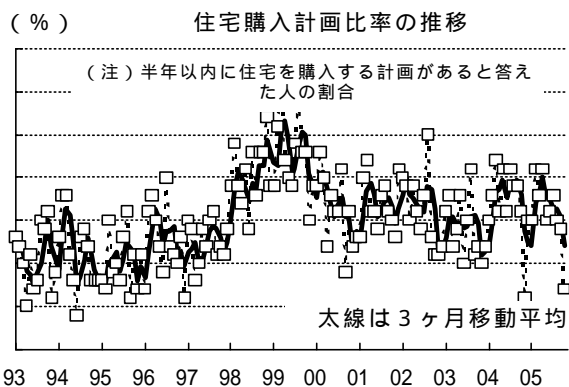
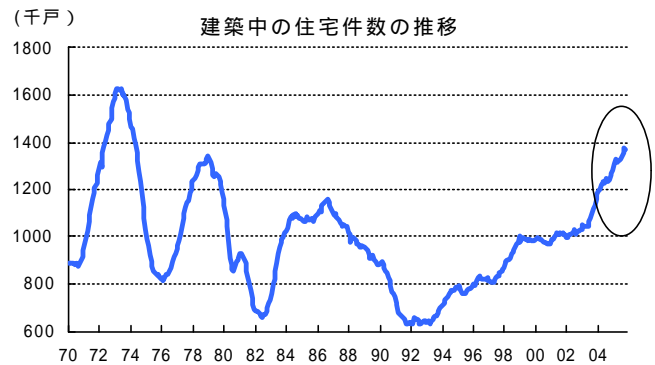
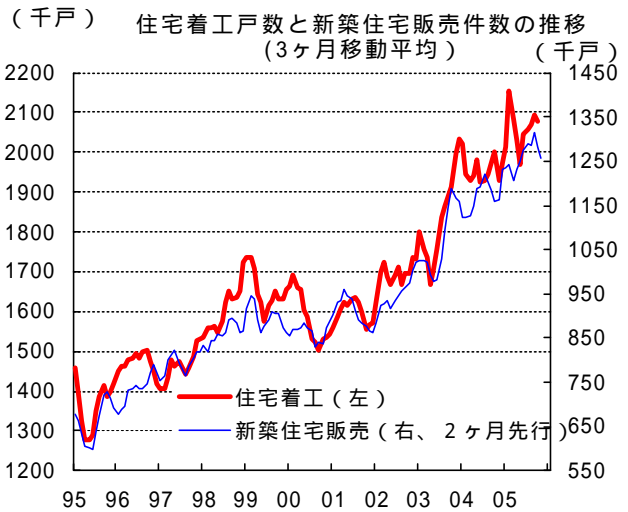
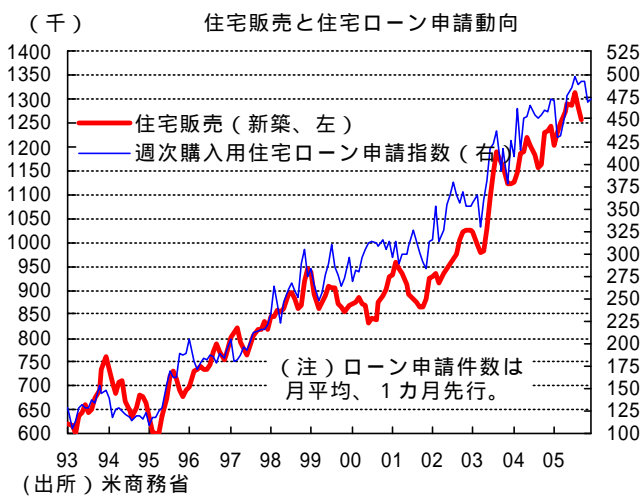
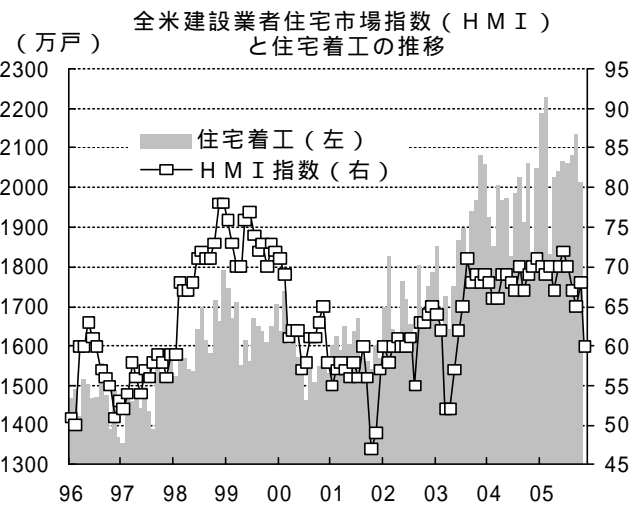
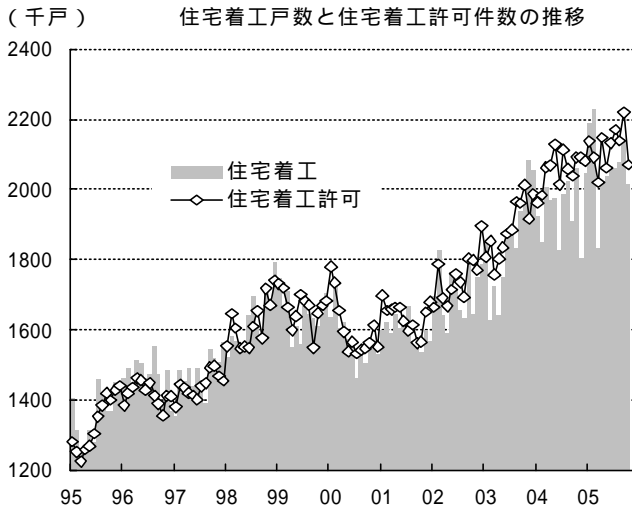
**住宅着工件数は  
2005年10~12月期  
も200万戸の大台を  
維持する公算**

住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数は、インフレ懸念の高まりを背景としたモーゲージ金利の上昇によってピークアウトしている。ただし、人口構成上の住宅購入需要が強いもと、雇用・所得の拡大が続いていること、政策金利の引き上げ後も銀行が貸出基準を引き締めていないため資金調達が容易な状況にあることから、高水準を維持した。さらに、ハリケーン「カトリーナ」「リタ」「ウィルマ」の襲来によって住宅を失った人々の一部に別の場所で住宅を購入する動きが出ているため高水準を維持しており、10~12月期の住宅販売は好調を維持する公算が大きい。

このような住宅需要のもと、建設中、許可済み未着工の件数が70年代以来の高水準となっていること、住宅の在庫率が低水準にとどまっていること、ハリケーン被災地区からの転居に伴う住宅不足に対応するための住宅建設が続くとみられることから、着工件数は2006年初にかけて200万戸台を維持すると見込まれる。

	申請指数										住宅ローン金利 (30年、固定、 約定ベース)
	前週比	購入	前週比	借換	前週比	固定金利	前週比	変動金利	前週比		
2005/8/12	761.3	2.2	499.3	0.1	2285.5	5.0	567.0	3.3	4828.4	-0.3	5.79
2005/8/19	756.2	-0.7	488.4	-2.2	2313.9	1.2	570.0	0.5	4653.3	-3.6	5.78
2005/8/26	722.5	-4.5	470.6	-3.6	2187.8	-5.4	546.6	-4.1	4402.9	-5.4	5.73
2005/9/2	771.6	6.8	499.1	6.1	2357.1	7.7	594.6	8.8	4477.6	1.7	5.64
2005/9/9	760.6	-1.4	513.4	2.9	2198.7	-6.7	572.5	-3.7	4696.8	4.9	5.72
2005/9/16	772.2	1.5	500.3	-2.6	2353.7	7.0	568.2	-0.8	5043.1	7.4	5.81
2005/9/23	721.2	-6.6	483.1	-3.4	2106.6	-10.5	538.3	-5.3	4552.3	-9.7	5.85
2005/9/30	713.5	-1.1	473.8	-1.9	2107.4	0.0	524.8	-2.5	4664.3	2.5	5.94
2005/10/7	694.8	-2.6	469.5	-0.9	2004.9	-4.9	513.1	-2.2	4498.1	-3.6	5.98
2005/10/14	737.5	6.1	503.9	7.3	2095.7	4.5	546.1	6.4	4741.8	5.4	6.09
2005/10/21	679.1	-7.9	466.4	-7.4	1916.8	-8.5	502.1	-8.1	4386.3	-7.5	6.06
2005/10/28	646.7	-4.8	437.6	-6.2	1862.8	-2.8	478.1	-4.8	4175.2	-4.8	6.21
2005/11/4	661.3	2.3	465.7	6.4	1798.8	-3.4	473.8	-0.9	4587.0	9.9	6.31
2005/11/11	657.6	-0.6	477.9	2.6	1702.4	-5.4	462.0	-2.5	4750.2	3.6	6.33

抵当貸付銀行協会 (MBA)



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。