

# U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

## 米国 過去2番目の高水準を維持(05年10月住宅販売)

発表日:05年11月29日(火)

~ 雇用・所得の拡大、低い金利の水準、ハリケーン被害等によって押し上げられた ~ (No. UI - 153)

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))

	住宅販売		平均住宅販売価格		新築住宅 在庫率	住宅関連指標の動向		住宅市場 指数	住宅着工	一戸建て	2~4戸	5戸以上	住宅許可
	新築	中古	新築	中古		モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利						
04/10	1306	6030	+19.3	+9.2	3.8	0.3	5.63	69	2062	1666	41	355	2093
04/11	1175	6140	+5.6	+10.7	4.3	+2.8	5.70	70	1807	1484	39	284	2093
04/12	1247	5970	+12.0	+8.2	4.1	0.3	5.68	71	2050	1713	48	289	2081
05/01	1194	5960	+8.0	+9.9	4.4	8.6	5.63	70	2188	1769	48	371	2136
05/02	1247	5970	+9.5	+8.9	4.4	+0.3	5.60	69	2228	1808	52	368	2093
05/03	1307	6010	+11.0	+10.3	4.2	+5.6	5.91	70	1833	1550	34	249	2021
05/04	1269	6280	+7.4	+9.8	4.3	+4.6	5.82	67	2027	1640	47	340	2148
05/05	1293	6220	+10.4	+8.7	4.3	+1.8	5.69	70	2041	1724	37	280	2062
05/06	1298	6390	+6.2	+8.2	4.3	+2.5	5.57	72	2065	1716	37	312	2132
05/07	1371	6230	+3.6	+9.3	4.1	1.6	5.72	70	2062	1732	36	294	2171
05/08	1249	6340	+7.3	+11.6	4.7	+0.4	5.77	67	2081	1719	43	319	2138
05/09	1260	6390	+9.0	+10.2	4.7	+0.3	5.83	65	2134	1770	57	307	2219
05/10	1424	6230	1.1	+11.3	4.3	4.7	6.09	68	2014	1704	39	271	2103
05/11						+0.5	6.32	60					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

### 前月比+0.1%の

765.4万戸

05年10月の住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕は、765.4万戸と前月比+0.1%増加し、過去2番目の高い水準となった。通常の需要に加えて、ハリケーンの被災地区周辺で住宅販売が増加した。10月の中古住宅販売は623.0万戸と前月比2.5%減少した。一方、10月の新築住宅販売は142.4万戸と市場予想の120.0万戸への減少に反し前月比+13.0%増加、過去最高を更新した(7、8、9月に合計で10.7万戸上方改定)。住宅購入意欲の強い層の人口に占める比率が高いなか、雇用・所得の拡大、低い金利水準、銀行の貸し出し基準の緩和など良好な借入環境の持続、新築住宅販売価格の伸び鈍化、住宅価格の上昇期待により住宅販売は好調を維持している。加えて、9、10月はハリケーン「カトリーナ」、「リタ」、「ウィルマ」の襲来によって被災地区及び周辺で住宅販売が増加した。

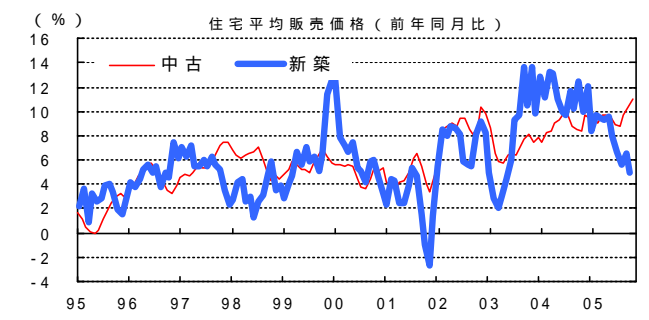
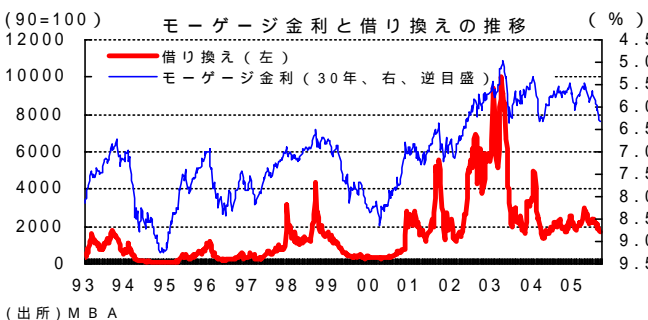
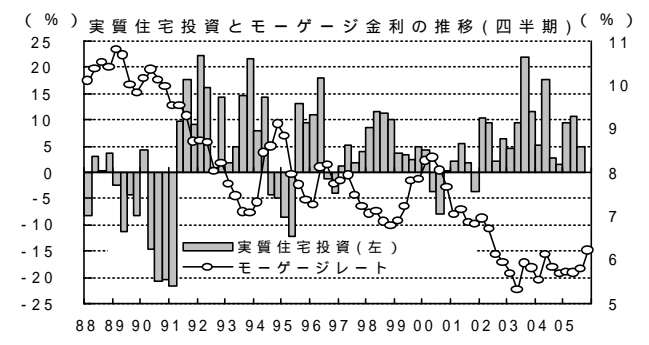
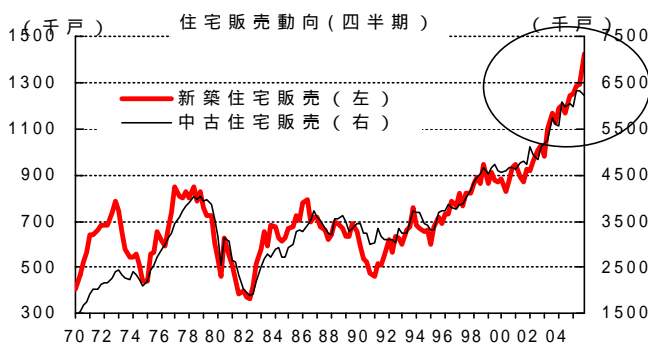
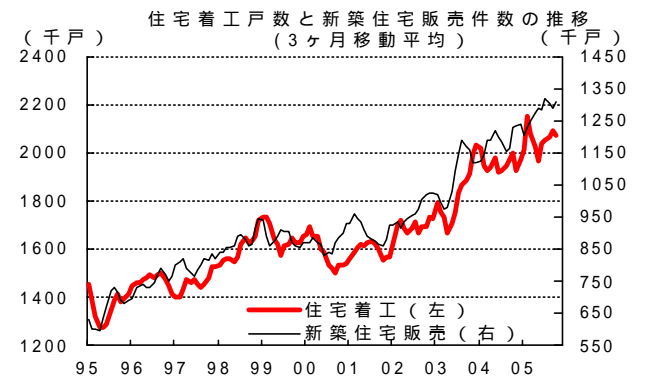
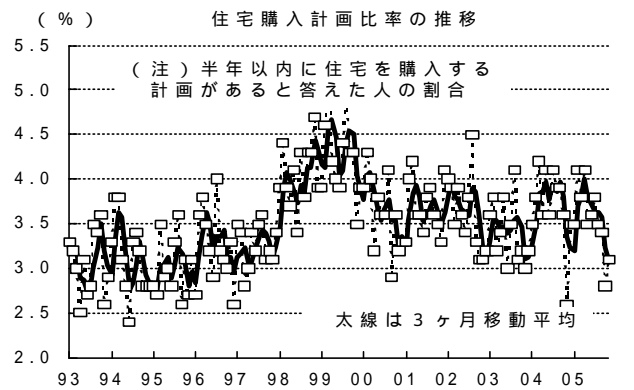
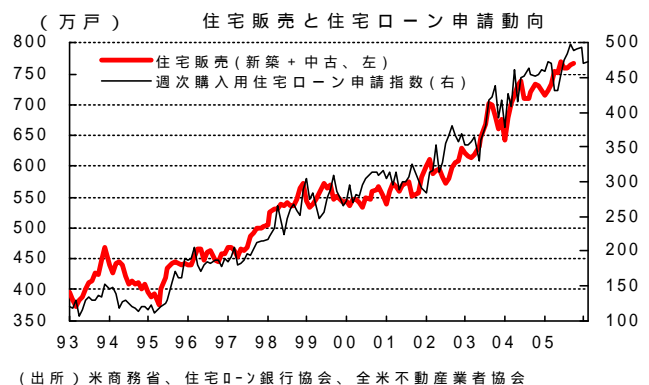
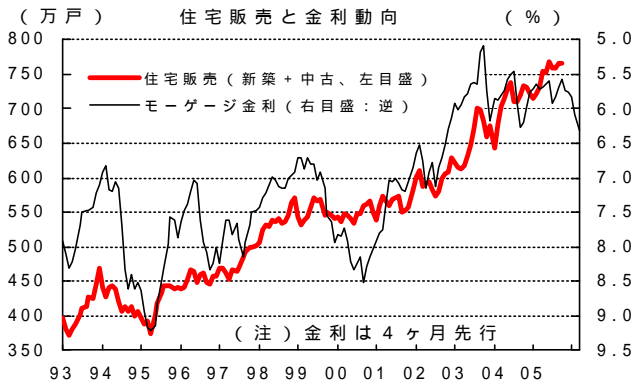
### 住宅販売は10~12

月期も好調持続

11月のNAHB住宅市場指数では、「客足指数」が46と前月から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。しかし、その他の統計をみると、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、金利上昇によってピークアウトしたものの、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、高水準で推移している。今後も、住宅価格の値上り期待が強いもと、雇用・所得の拡大を背景に、住宅需要が下支えられると予想される。加えて、ハリケーンの襲来によって住宅を失った人々が住宅を購入するとみられるため、10~12月期の住宅販売は高水準での推移が予想される。

### 住宅資産からの資金調達は2006年1～3月期にかけて潤沢な状態が持続しよう

住宅関連資産からの資金調達動向では、前年比で住宅価格と概ね同様の動きをする中古住宅販売価格は、7～9月期に前年同期比+10.3%と4～6月期の同+8.9%から加速し、さらに10月には前年同月比+11.3%と前月の同+10.2%から小幅加速したことから、10～12月期の全米住宅価格の高い伸びが予想される。この結果、ホーム・エクイティ・ローン〔住宅の純資産価値（住宅の時価からモーゲージ・ローンの未払残高を除いた部分）を担保に借入れ枠を設定すること〕は10～12月期にかけて堅調に推移すると見込まれる。このような住宅資産からの資金調達は、借入・借り換え申請から1四半期程度遅れて家計の流動性に影響を与えることから、2006年1～3月期にかけて家計の流動性増加に寄与しよう。



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。