

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 緩やかなペースで調整する住宅販売(05年12月中古住宅販売)

06年1月26日(木)

～金利の上昇によって減少傾向持続～

(No. UI - 185)

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)

	中古住宅販売		中古住宅販売価格		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	
	コンドミニアム	一戸建て	中間	平均	中古住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利						
04/12	6810	840	5970	+8.1	+8.2	3.9	0.3	5.68	71	2050	1713	48	289
05/01	6820	860	5960	+9.3	+9.9	3.8	8.6	5.63	70	2188	1769	48	371
05/02	6820	850	5970	+8.6	+8.9	4.1	+0.3	5.60	69	2228	1808	52	368
05/03	6870	860	6010	+10.3	+10.3	4.0	+5.6	5.91	70	1833	1550	34	249
05/04	7180	900	6280	+14.7	+9.8	4.1	+4.6	5.82	67	2027	1640	47	340
05/05	7140	920	6220	+11.7	+8.7	4.3	+1.8	5.69	70	2041	1724	37	280
05/06	7350	960	6390	+13.5	+8.2	4.4	+2.5	5.57	72	2065	1716	37	312
05/07	7150	920	6230	+13.4	+9.3	4.6	1.6	5.72	70	2062	1732	36	294
05/08	7280	940	6340	+16.4	+11.6	4.7	+0.4	5.77	67	2081	1719	43	319
05/09	7290	900	6390	+14.3	+10.2	4.6	+0.3	5.83	65	2160	1791	59	310
05/10	7090	860	6230	+16.9	+11.1	4.9	4.7	6.09	68	2051	1732	33	286
05/11	7000	860	6140	+13.3	+9.4	5.0	+1.7	6.28	61	2121	1798	33	290
05/12	6600	880	5720	+10.8	+7.0	5.1	6.7	6.22	57	1933	1577	34	322
06/01							+2.9	6.06	57				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

**前月比 5.7%の
660.0 万戸**

05年12月の中古住宅販売〔季節調整済み年率換算：以下同様〕は、660万戸と前月比5.7%となり、市場予想の687万戸を下回った。コンドミニアムとコープ住宅は87.7万戸と同+1.6%増加した一方、一戸建てが572.0万戸と同6.8%減少した。また、中古住宅販売の鈍化によって在庫率は5.1ヶ月と前月から上昇した。なお、年間では707.2万戸と前年比で+4.2%増加し5年連続で過去最高を記録した。

中古住宅販売は、金利上昇によって05年6月をピークに水準が切り下がっている。ただし、住宅購入意欲の強い層の人口に占める比率が高いなかで、雇用・所得の拡大、歴史的にみれば低い金利水準、緩和的な銀行の貸し出し基準などを背景に緩やかなペースでの減少となっている。

**住宅販売に先行する
各指標は減少傾向を
示唆**

他の指標でも、住宅需要のピークアウトが示されている。NAHB住宅市場指数は、05年6月の72をピークに1月には57まで低下している。「客足指数」、「現在の住宅販売指数」も低下傾向を辿っている。また、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が明確化している。ただし、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、住宅購入ローン申請件数は高い水準で推移している。

今後、利上げに伴うモーゲージ金利の上昇によって住宅販売は減少傾向を辿ると予想される。ただし、雇用・所得の拡大、住宅購入需要の強い世代の人口に占める割合が高いこと等を背景に急減する可能性は小さい。

**住宅資産からの資金
調達拡大ペースは鈍
化傾向を辿ろう**

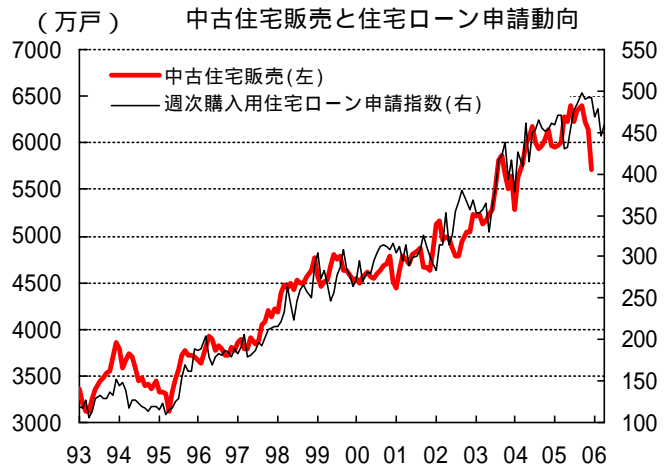
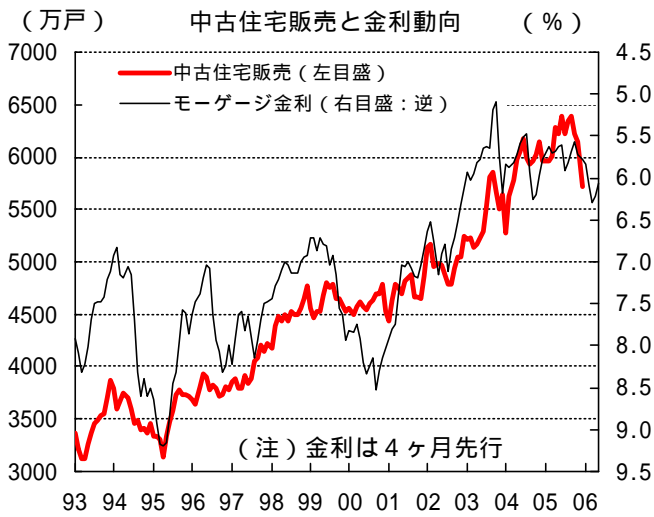
住宅関連資産からの資金調達動向では、前年比で全米住宅価格と概ね同様の動きをする中古住宅販売価格は、10～12月期に前年同期比+9.1%と7～9月期の同+10.4%から

鈍化していることから、同期の全米住宅価格も伸び率が低下していると予想される。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）を担保に借り入れ枠を設定すること〕は10～12月期に拡大ペースが鈍化したと見込まれる。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月期の家計の流動性の増加ペースは鈍化しよう。もっとも、鈍化ペースが緩やかなものとなっていること、雇用・所得が拡大していることから、1～3月期の個人消費は堅調さを維持すると見込まれる。

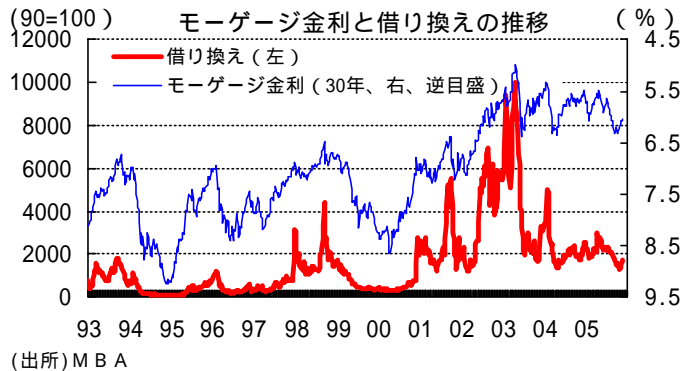
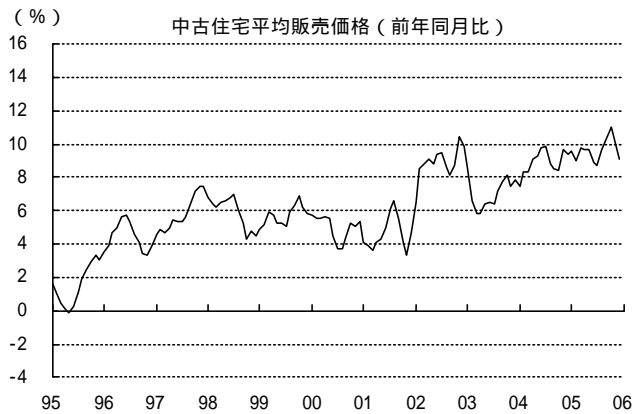
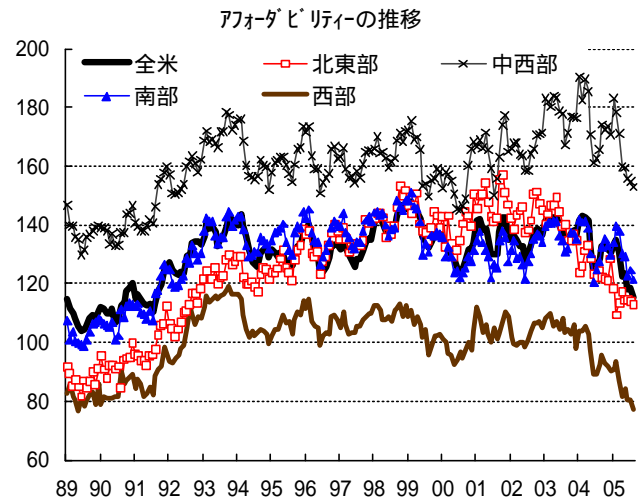
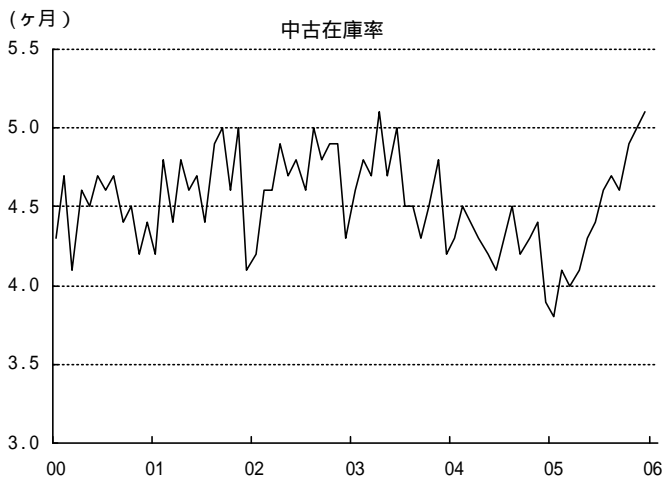
2006年1～3月期には、個人消費の加速に加えて、在庫の積み増し、政府支出の高い伸びが予想されるため、実質GDP成長率は潜在成長率を上回るとみられる。一方、消費者物価コアが前年比+2%と物価の安定と考えられる上限での推移が予想されるため、FRBは2006年前半に政策金利を4.75%まで引き上げると見込まれる。ただ、長期金利が現在のような低い水準にとどまれば、利上げによる景気抑制効果が弱まることから、景気を減速させるために政策金利は5.00～5.25%まで引き上げられよう。

	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		
2005/11/4	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
2005/11/18	635.4	-3.4	472.3	-1.2	1584.1	-6.9	445.0	-3.7	4620.2	-2.7	6.26
2005/11/25	624.1	-1.8	476.2	0.8	1484.3	-6.3	437.9	-1.6	4522.0	-2.1	6.20
2005/12/2	656.7	5.2	495.1	4.0	1596.4	7.6	460.3	5.1	4766.2	5.4	6.32
2005/12/9	619.3	-5.7	477.9	-3.5	1441.8	-9.7	431.2	-6.3	4555.3	-4.4	6.28
2005/12/16	594.6	-4.0	453.1	-5.2	1418.1	-1.6	419.8	-2.6	4256.7	-6.6	6.22
2005/12/23	554.1	-6.8	432.9	-4.5	1259.1	-11.2	391.8	-6.7	3953.6	-7.1	6.21
2005/12/30	545.9	-1.5	418.3	-3.4	1363.2	8.3	407.1	3.9	3453.5	-12.6	6.15
2006/1/6	600.1	9.9	457.4	9.3	1497.5	9.9	452.2	11.1	3699.3	7.1	6.08
2006/1/13	613.3	2.2	443.9	-3.0	1645.2	9.9	446.5	-1.3	4109.5	11.1	6.07
2006/1/20	660.5	7.7	473.7	6.7	1773.9	7.8	488.5	9.4	4268.2	3.9	6.04

抵当貸付銀行協会 (MBA)



(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会



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。