

## 米国 市場予想を下回ったものの緩やかな減少(06年3月住宅着工件数)

発表日:06年4月18日(火)

～許可、建築中、未着工件数は高水準を維持しており目先緩やかな減少が見込まれる～

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 : [sei\\_ji@dlri.dai-ichi-life.co.jp](mailto:sei_ji@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				モーゲージ金利	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			
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	2160	1791	59	310	195	378	1014	573	2219	5.83	65
05/10	2051	1732	33	286	170	334	1027	520	2103	6.09	68
05/11	2136	1803	38	295	196	395	991	554	2163	6.28	61
05/12	1989	1613	32	344	167	296	1090	436	2075	6.22	57
06/01	2307	1849	27	431	241	368	1173	525	2216	6.10	57
06/02	2126	1807	36	283	190	317	1044	575	2179	6.23	56
06/03	1960	1591	35	334	189	291	994	486	2059	6.38	54
06/04										6.50	50

(出所) 商務省、FRB

(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FRB。別統計。

### 前月比▲7.8%の 196.0万戸と市場予 想を下回った

06年3月の住宅着工件数は、196.0万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比▲7.8%となった。1、2月合計で1.0万戸上方改定されたことを考慮しても市場予想の202.5万戸を下回った。ただし、住宅着工件数は、暖冬効果の剥落に加えて、一部の地区で悪天候となった影響によって下振れたと考えられ、足元では緩やかな減少にとどまっていると判断される。

許可件数が205.9万戸と高水準を維持していること、建築中の住宅件数が前月対比低下したものの高水準を維持していること、着工許可済みの未着工件数が前月対比増加し75年1月以来の高水準で推移していることから、住宅着工件数は4月も緩やかな減少にとどまると見込まれる。

### 住宅市場指数は4月 も住宅部門の鈍化が 持続していることを 示唆

NAHB住宅市場指数は、05年6月の72をピークに低下傾向を辿り直近4月には50と2001年11月以来の低い水準となった。06年4月のNAHB住宅市場指数の内訳をみると、購入者側では「客足指数」が39と前月比1ポイント低下、「現在の住宅販売指数」が54と前月比5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58と前月比4ポイント低下し、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。

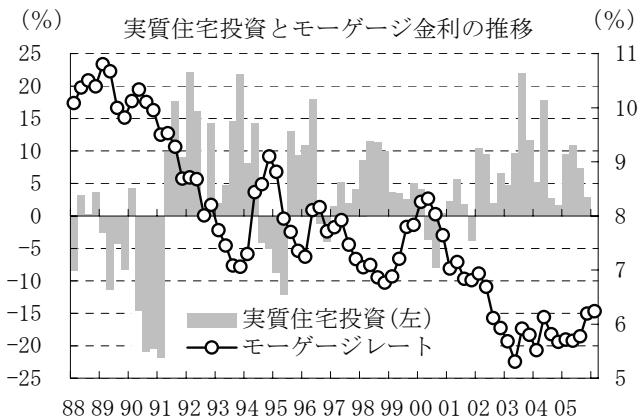
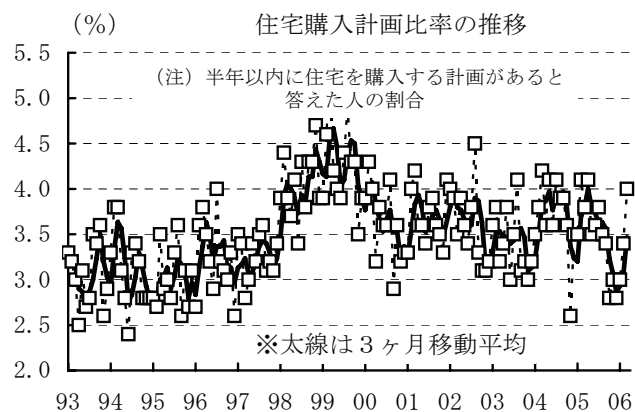
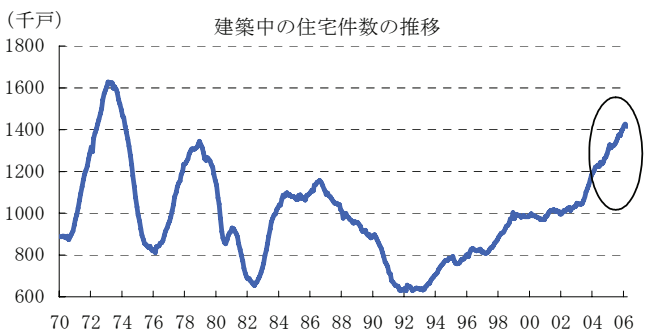
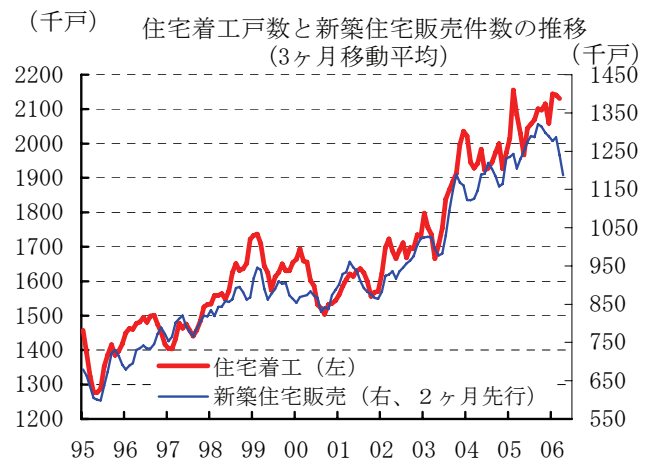
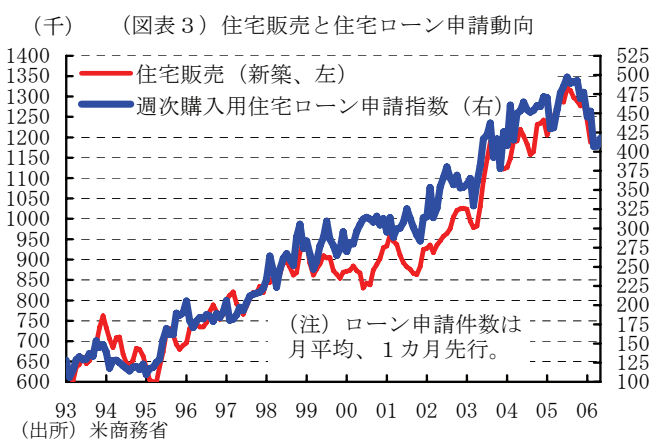
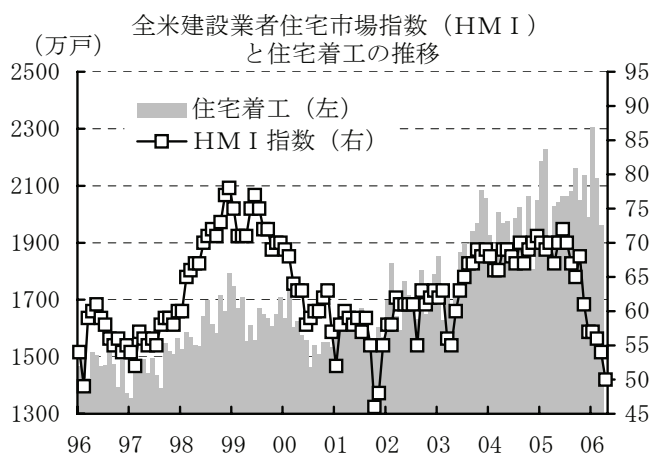
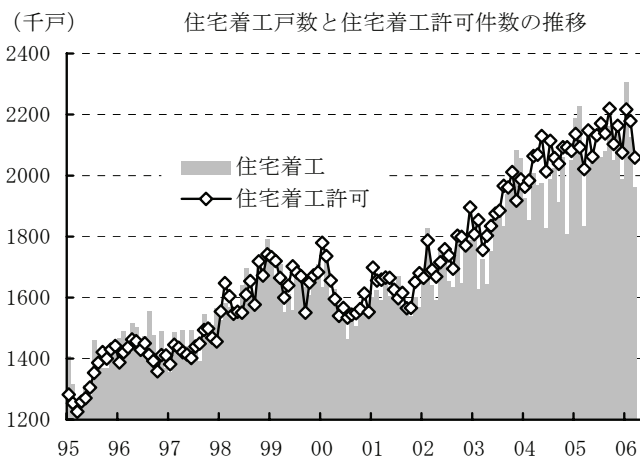
**住宅着工件数は2006  
年4～6月期以降水準  
が切り下がる可能性**

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、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が、金利上昇によってピークアウトが明確化している。

今後も、住宅販売は雇用・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ものの、利上げに伴うモーゲージ金利の上昇によって減少傾向を辿ると予想される。このため、住宅着工件数も目先緩やかな縮小にとどまる公算が大きい。

	申請指数		購入		借換		固定金利		変動金利		住宅ローン金利 (30年、固定、約定ベース)	
		前週比		前週比		前週比		前週比		前週比		
2006/1/27	626.8	-5.1	435.7	-8.0	1747.2	-1.5	456.8	-6.5	4190.2	-1.8		6.20
2006/2/3	619.3	-1.2	425.1	-2.4	1751	0.2	455.6	-0.3	4052.2	-3.3		6.25
2006/2/10	574.1	-7.3	391.7	-7.9	1636.7	-6.5	423.6	-7.0	3759.3	-7.2		6.25
2006/2/17	578.5	0.8	408.7	4.3	1571.4	-4.0	429.8	1.5	3697.8	-1.6		6.22
2006/2/24	571.5	-1.2	400.8	-1.9	1573.5	0.1	429.7	0.0	3545.8	-4.1		6.19
2006/3/3	575.6	0.7	399.0	-0.4	1614.4	2.6	435.3	1.3	3518.3	-0.8		6.31
2006/3/10	574.4	-0.2	403.0	1.0	1583.6	-1.9	428.8	-1.5	3626.8	3.1		6.42
2006/3/17	565.0	-1.6	393.6	-2.3	1574.5	-0.6	424.9	-0.9	3502.8	-3.4		6.31
2006/3/24	571.7	1.2	404.1	2.7	1558.4	-1.0	427.5	0.6	3595.7	2.7		6.36
2006/3/31	612.8	7.2	438.2	8.4	1640.8	5.3	459.5	7.5	3828.5	6.5		6.49
2006/4/7	579.4	-5.5	417.7	-4.7	1532.4	-6.6	433.8	-5.6	3633.3	-5.1		6.50

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。