

## 米国 秩序だったペースでフロスの解消(06年8月住宅着工件数)

発表日:06年9月19日(火)

～許可件数の減少、住宅市場指数の低下は今後も減少が持続することを示唆～

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				北東部	中西部	南部	西部	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								
05/08	2075	1713	43	319	204	375	925	571	2205	5.77	67
05/09	2158	1790	58	310	195	377	1014	572	2240	5.83	65
05/10	2046	1726	33	287	170	336	1029	511	2131	6.09	68
05/11	2131	1795	38	298	197	385	995	554	2191	6.28	61
05/12	2002	1633	31	338	167	295	1104	436	2107	6.22	57
06/01	2265	1814	27	424	241	369	1136	519	2195	6.10	57
06/02	2132	1812	35	285	186	326	1038	582	2147	6.23	56
06/03	1972	1615	36	321	166	294	1023	489	2085	6.38	54
06/04	1832	1524	56	252	178	338	881	435	1973	6.54	51
06/05	1953	1587	51	315	198	294	950	511	1946	6.64	46
06/06	1833	1478	44	311	168	298	910	457	1869	6.72	42
06/07	1772	1445	82	245	147	304	887	434	1763	6.71	39
06/08	1665	1360	40	265	155	267	833	410	1722	6.41	32
06/09										6.32	30

(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▲6.0%の 166.5万戸と市場予 想を下回った

06年8月の住宅着工件数は、166.5万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比▲6.0%となった。7、8月合計で3.1万戸下方改定されたなか、市場予想の174.6万戸を下回った。限定的な長期金利の上昇、良好な雇用所得環境によって、住宅部門でのフロスの解消が秩序だったペースで進展している。

構造別では、一戸建てが前月比▲8.5万戸、集合住宅が同▲7.5万戸減少した。地域別では、北東部が増加した一方、中西部、南部、西部で減少した。特に、ハリケーンシーズンに入ったため建設が先送りされた南部、米大手自動車メーカーの不振の影響を受けている中西部での下落幅が大きかった。

9月の住宅着工件数も、金利上昇による住宅販売の鈍化が続いていること、許可件数が2002年8月以来の水準まで減少していること等から、減少傾向が持続すると予想される。

### 住宅市場指数は9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（50が拡大縮小の分岐点）は、05年6月の72をピークに低下傾向を辿り直近9月には30と1991年2月以来の低い水準となった。住宅購入のキャンセル、新築・中古住宅の在庫、買い控え等の増加が建設業者の見方を悪化させた。

9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22と前月と変わらずとなったものの、「現在の住宅販売指数」が32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37と前月比4ポイント低下し、建築業者の先行きに

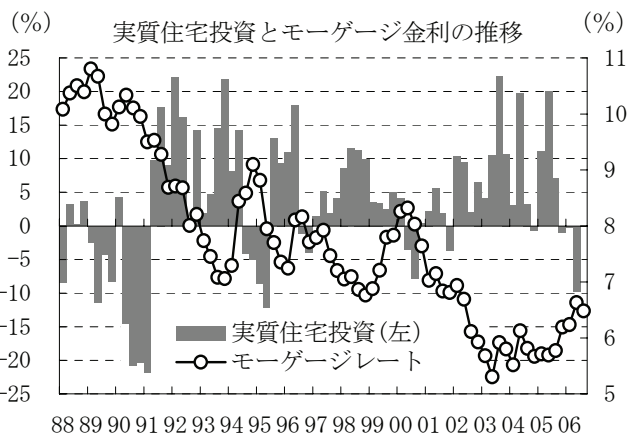
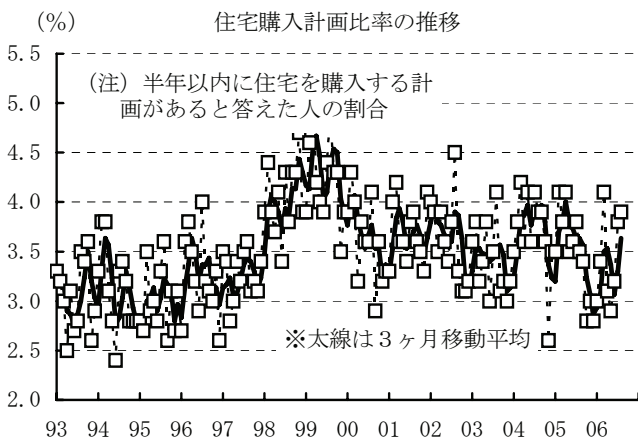
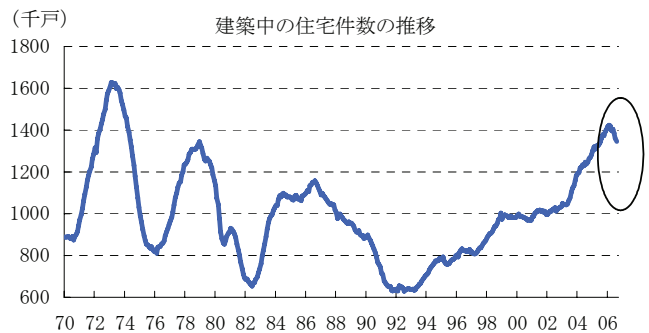
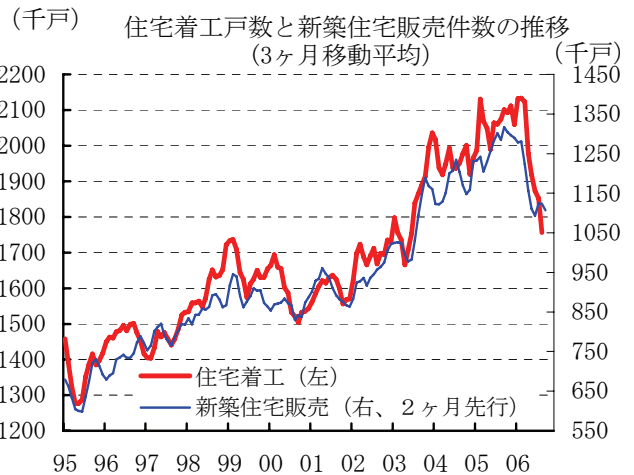
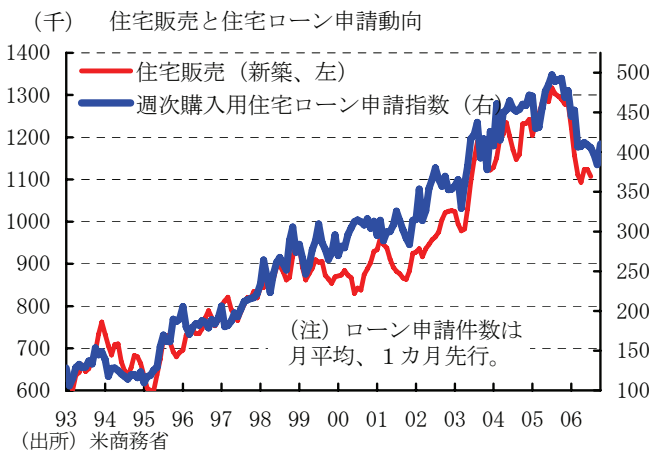
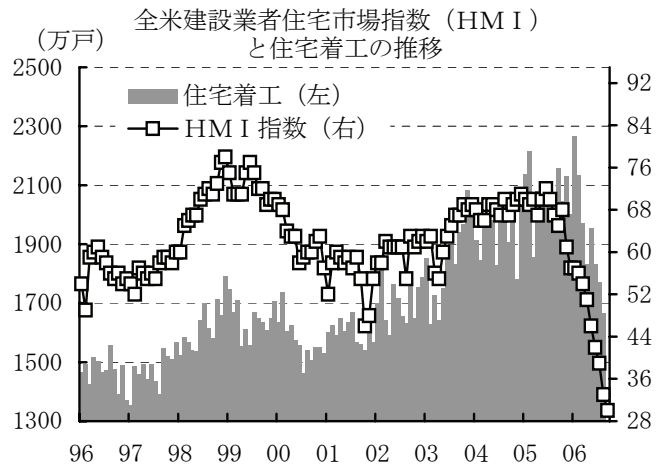
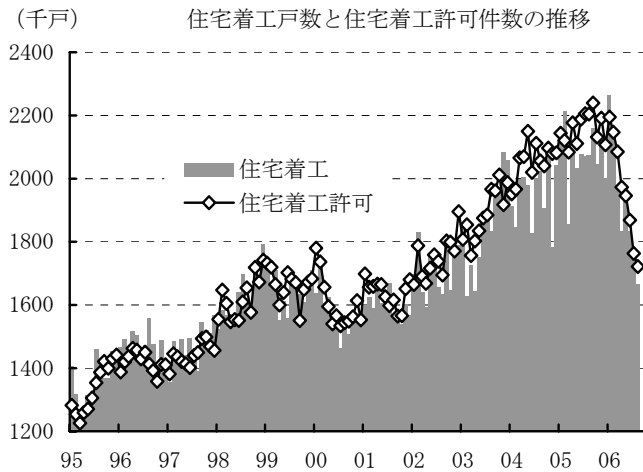
対する悲観的な見方が強まっており、目先見込み建築の抑制が予想される。

### 住宅着工件数は今後も 縮小傾向を辿る公算

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、高い水準を維持しているが、金利上昇によって縮小傾向を辿っている。

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、住宅着工件数は160万戸前後まで縮小傾向を辿る公算が大きい。

しかし、住宅販売に4ヵ月先行するモーゲージ金利は足下で低下に転じていることから、雇用・所得の拡大が続くなか、年明けにも住宅販売の減少に歯止めがかかると予想される。そして、遅れて影響を受ける住宅投資は、2007年4～6月期に増加に転じる公算が大きい。



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。