

## 米国 2ヵ月連続の拡大も過去のナンバーの下方改定による部分が大きい (06年9月新築住宅販売)

発表日：06年10月26日(木)

～金利の低下によって年明けに住宅販売は下げ止まる可能性～

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))

### 住宅関連指標の動向

	住宅販売(1戸建て)		平均住宅販売価格		新築住宅 在庫率	中古住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利	住宅市場 指数	住宅着工	住宅着工			住宅許可	
	新築	中古	新築	中古							1戸建て	2~4戸	5戸以上		
06/01	6963	1173	5790	+6.4	+8.8	5.3	5.3	+1.6	6.10	57	2265	1814	27	424	2195
06/02	7088	1038	6050	+6.5	+5.8	6.4	5.2	▲10.2	6.23	56	2132	1812	35	285	2147
06/03	7161	1121	6040	+3.2	+4.4	6.1	5.6	+0.2	6.38	54	1972	1615	36	321	2085
06/04	7031	1121	5910	+7.3	+3.7	6.2	6.1	+1.1	6.54	51	1832	1524	56	252	1973
06/05	6961	1101	5860	+2.3	+3.7	6.2	6.4	▲0.8	6.64	46	1953	1587	51	315	1946
06/06	6878	1078	5800	+9.1	+0.6	6.5	6.8	▲0.8	6.72	42	1833	1478	44	311	1869
06/07	6494	984	5510	+7.0	+0.7	7.2	7.3	▲2.1	6.71	39	1760	1445	83	232	1763
06/08	6531	1021	5510	+6.4	▲1.7	6.8	7.3	▲3.2	6.41	33	1674	1367	41	266	1727
06/09	6495	1075	5420	▲2.1	▲2.3	6.4	7.3	+3.3	6.28	30	1772	1426	32	314	1619
06/10								▲3.4	6.32	31					

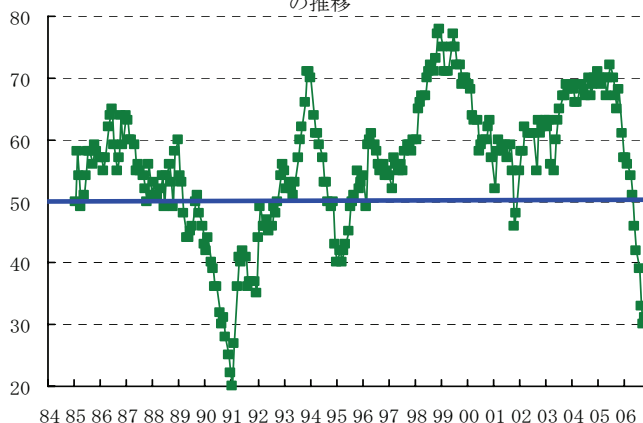
(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%

### 前月比+5.3%の 107.5万戸

06年9月の新築住宅販売は107.5万戸〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕の前月比+5.3%と2ヵ月連続の増加となった。市場予想の104.0万戸を上回ったものの、6、7、8月合計で6.7万戸下方改定されており、実態は市場予想よりも弱い内容だった。加えて、NAHB住宅市場指数が05年6月の72をピークに低下傾向を辿り10月に31と低い水準にとどまっていること、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数も昨年6月にピークをつけた後、足元10月にかけて水準を切り下げていることから、住宅販売は減少傾向にあると判断される。

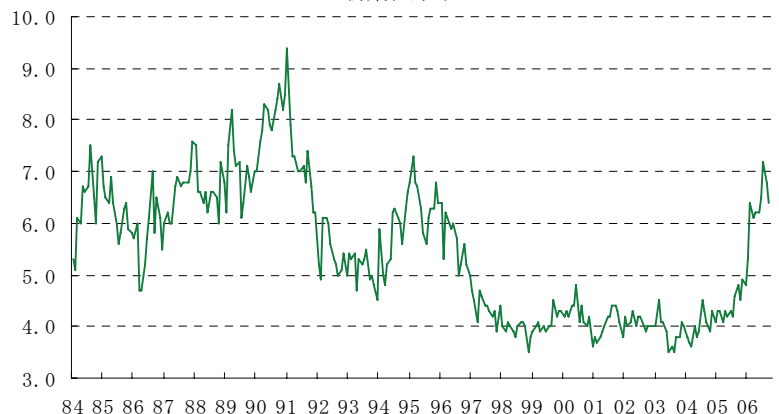
また、新築の在庫率が販売の増加により6.4ヵ月と前月の6.8ヵ月（速報の6.6ヵ月から上方改定）から低下した。しかし、依然として水準は高く、住宅着工件数の鈍化傾向持続を示唆している。

全米建設業者住宅市場指数 (HMI) の推移

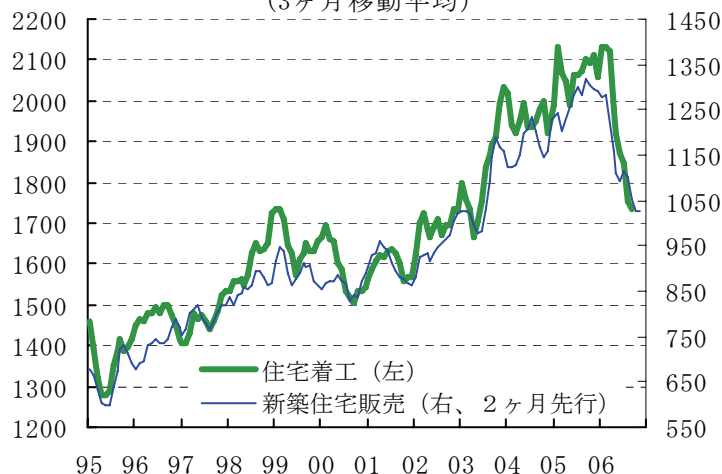


(ヶ月)

新築在庫率



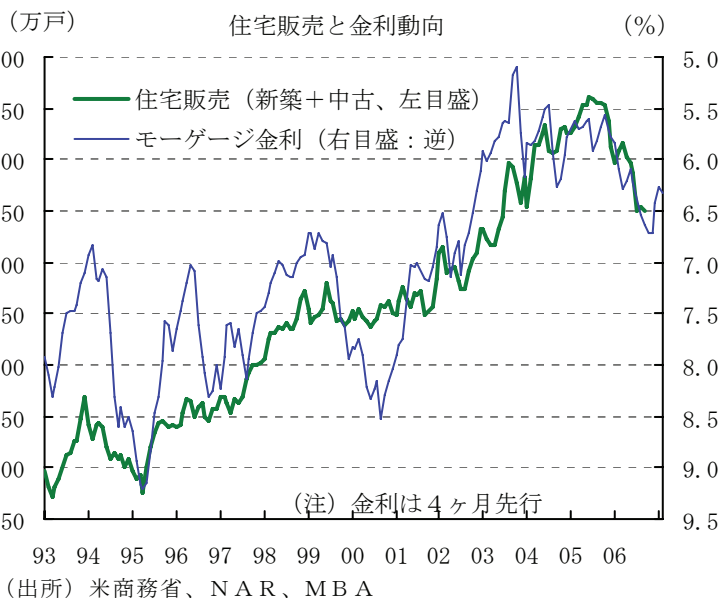
(千戸) 住宅着工戸数と新築住宅販売件数の推移 (千戸)  
(3ヶ月移動平均)



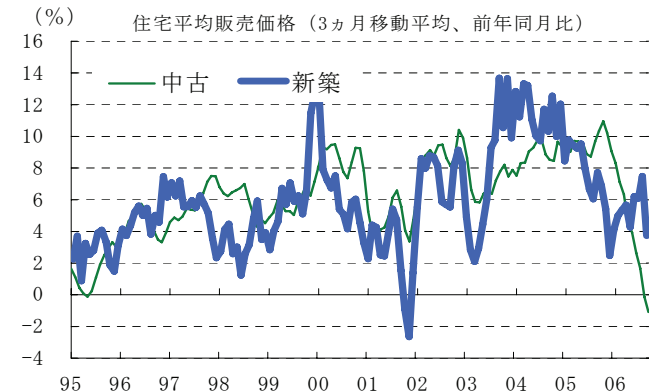
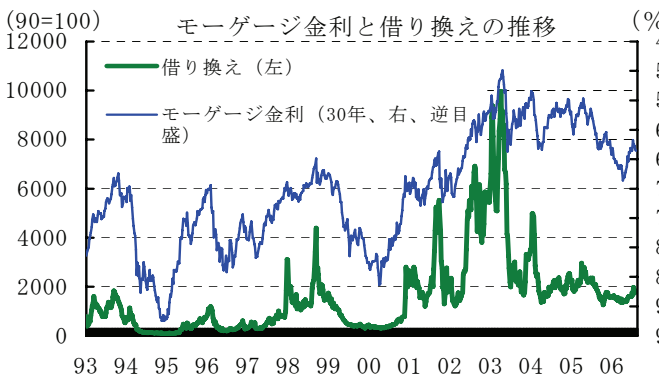
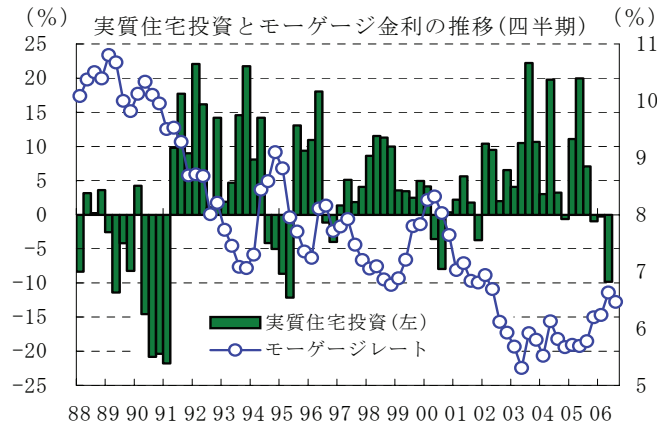
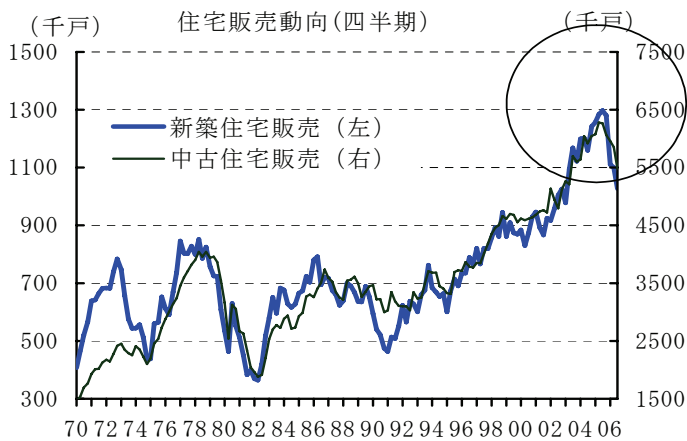
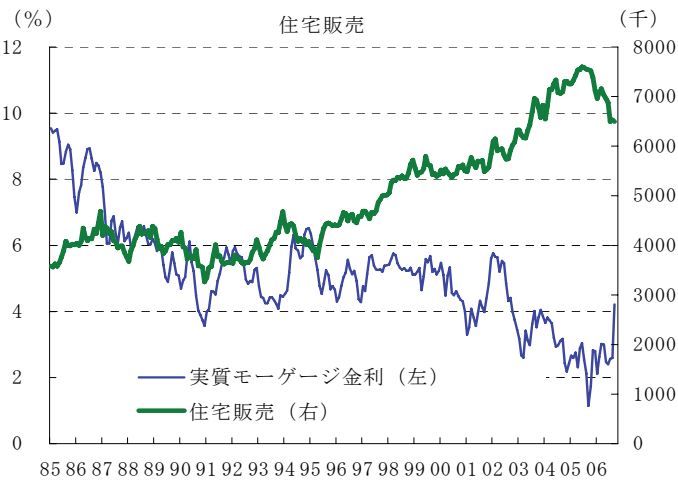
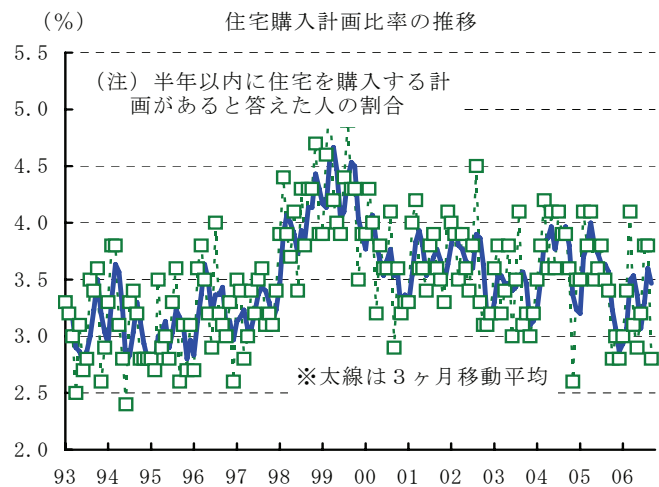
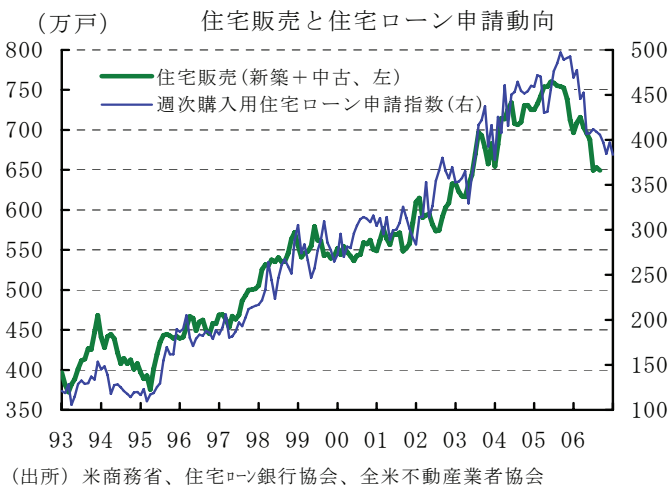
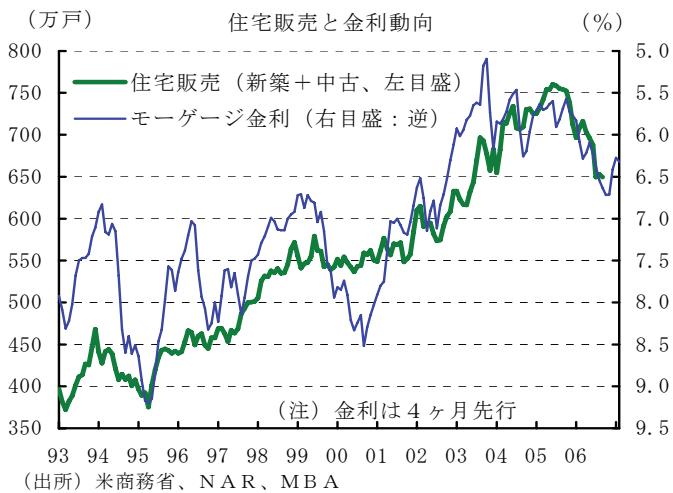
**長期金利の低下により年末から年明けにも住宅販売は下げ止まる公算**

年内の住宅販売は、雇用・所得が拡大傾向を辿ること、住宅購入意欲の強い層の人口に占める比率が高いこと、銀行の貸し出し基準が緩和的なこと等によって下支えされるものの、これまでのモーゲージ金利の上昇を背景に減少傾向を辿ると予想される。このような住宅需要のもと、住宅着工件数も減少が続くとみられ、年後半住宅投資は縮小傾向を辿る公算が大きい。

ただし、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。



(出所) 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。