

## 米国 モーゲージ金利の低下、販売価格の下落等を背景に下げ止まり (06年12月中古住宅販売)

発表日：2007年1月25日(木)

～2007年1～3月期には小幅増加に転じる公算～

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

	中古住宅販売		中古住宅販売価格		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			
	コンドミニアム	一戸建て	中間	平均						一戸建て	2～4戸	5戸以上	
06/01	6570	781	5790	+12.6	+8.8	5.3	+1.6	6.10	57	2265	1814	27	424
06/02	6900	852	6050	+10.4	+5.8	5.2	▲10.2	6.23	56	2132	1812	35	285
06/03	6900	862	6040	+7.8	+4.4	5.6	+0.2	6.38	54	1972	1615	36	321
06/04	6750	836	5910	+4.3	+3.7	6.1	+1.1	6.54	51	1832	1524	56	252
06/05	6710	852	5860	+5.9	+3.7	6.4	▲0.8	6.64	46	1953	1587	51	315
06/06	6600	796	5800	+0.5	+0.6	6.8	▲0.8	6.72	42	1833	1478	44	311
06/07	6330	822	5510	+1.4	+0.7	7.3	▲2.1	6.71	39	1760	1445	83	232
06/08	6300	788	5510	▲2.4	▲1.7	7.3	▲3.2	6.41	33	1659	1365	41	253
06/09	6210	778	5430	▲1.9	▲1.8	7.3	+3.3	6.28	30	1724	1393	29	302
06/10	6240	734	5510	▲4.2	▲3.0	7.4	▲3.9	6.30	31	1478	1187	39	252
06/11	6270	761	5510	▲3.8	▲2.4	7.3	+7.5	6.13	33	1572	1282	22	268
06/12	6220	777	5440	+0.0	+0.0	6.8	+3.5	6.12	33	1642	1230	62	350
07/01							+3.3	6.18	35				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

### 前月比▲0.8%の622 万戸

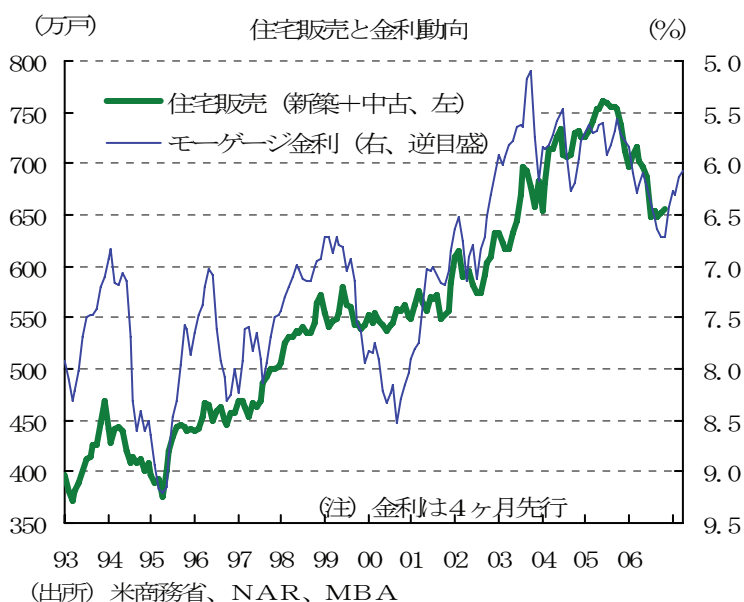
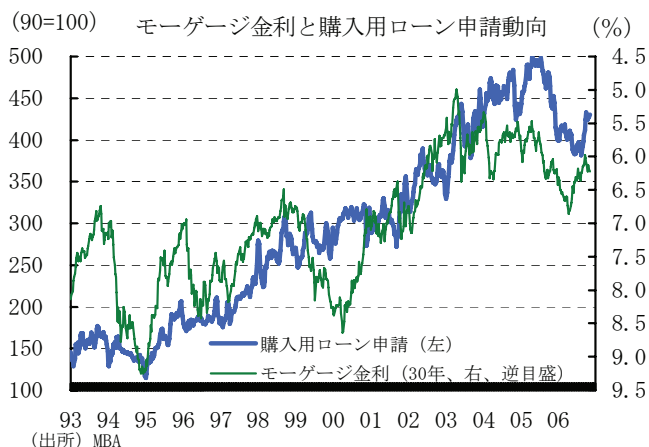
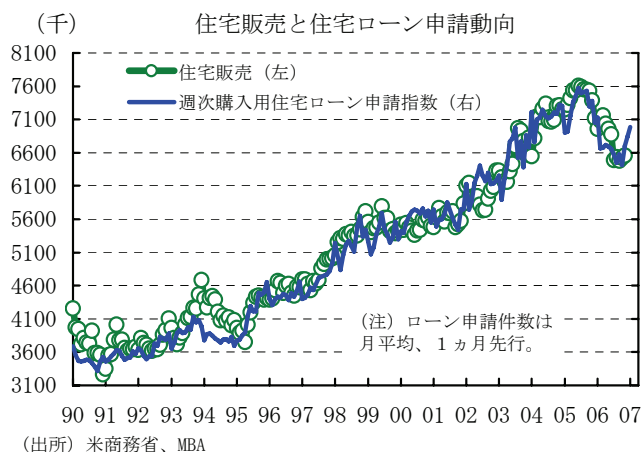
2006年12月の中古住宅販売〔季節調整済み年率換算：以下同様〕は、622.0万戸と前月比で▲0.8%減少し、市場予想の625万戸を下回った。コンドミニアムとコープ住宅が77.7万戸の同+2.1%と2ヵ月連続の増加となった一方、一戸建てが544.0万戸となり前月比▲1.3%減少した。もっとも、4ヵ月連続で620万戸台を維持しておりモーゲージ金利の低下、販売価格の下落等を背景に、住宅販売は下げ止まった可能性が高い。

ただし、中古住宅の在庫率は12月で6.8ヵ月と依然高い水準となっていることから、当面住宅着工件数の減少が続くとみられ、住宅投資は2007年1～3月期も縮小する公算が大きい。

### 住宅販売は2007年1 ～3月期に増加に転じ る公算

今後に関しては、雇用・所得の拡大に加えて、銀行の貸出基準が引き締められていないため資金調達が容易な状況が続くなか、住宅販売に4ヵ月先行するモーゲージ金利が2006年8月から12月にかけて低下傾向を辿ったことから、今後住宅販売は増加すると予想される。そして、遅れて影響を受ける住宅投資は、2007年4～6月期に下げ止まる公算が大きい。

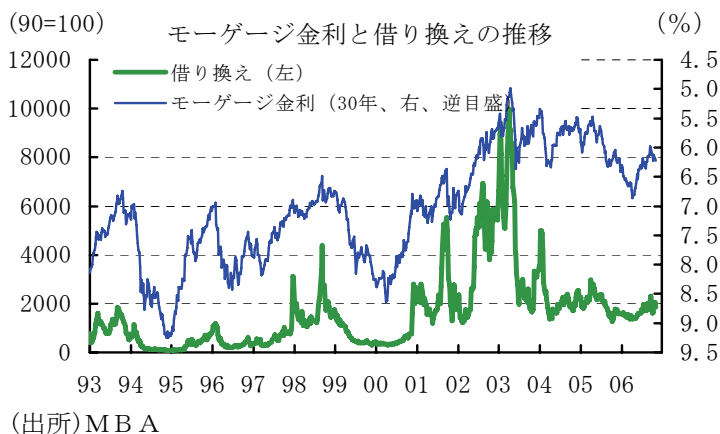
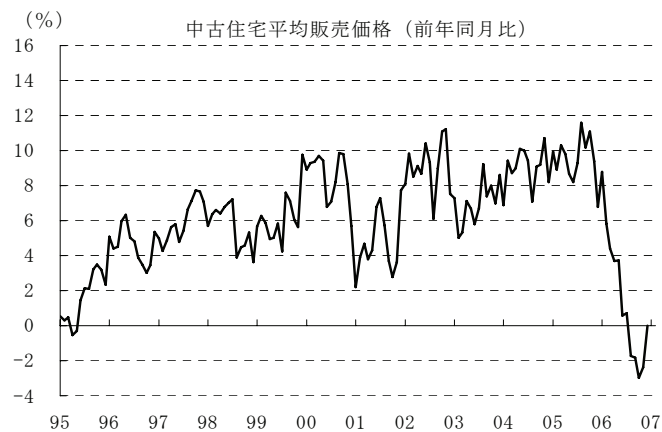
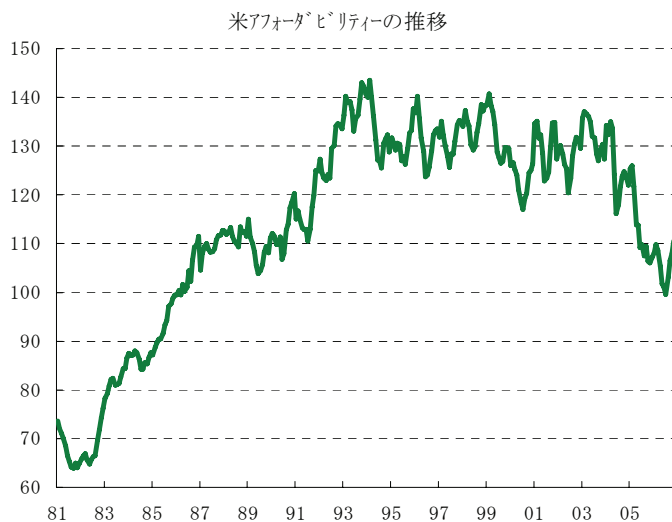
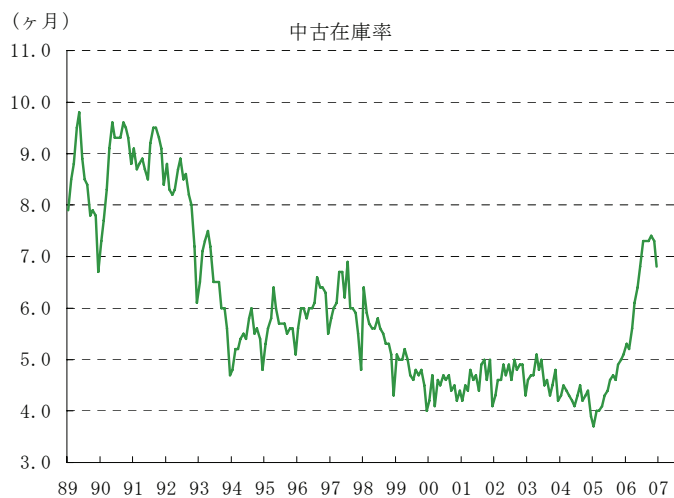
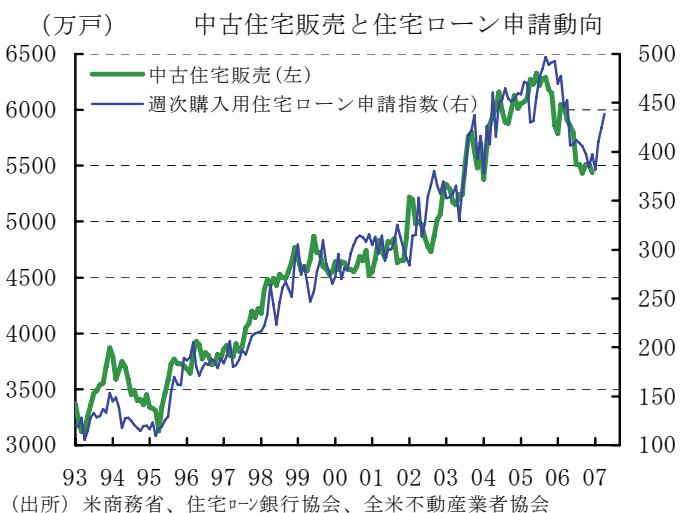
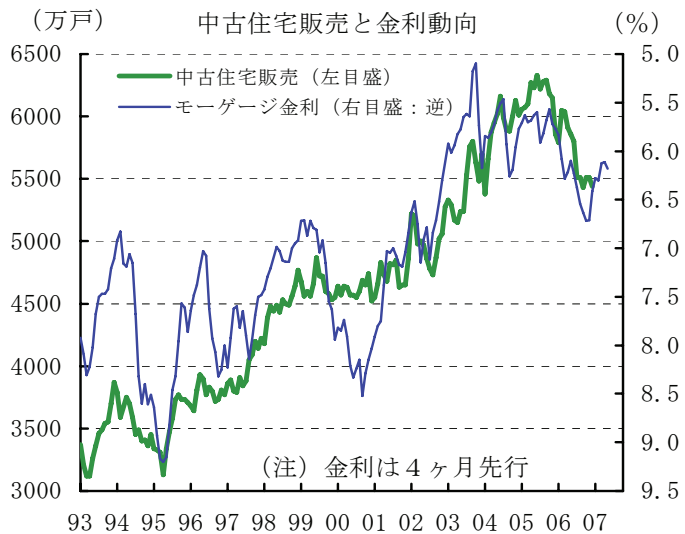
実際、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数は、足下での金利低下の影響もあり2006年10月を底に2007年1月にかけて増加している。さらに、NAHB住宅市場指数(50が拡大縮小の分岐点)は、2006年9月をボトムに2007年1月にかけて上昇している。



### 住宅資産からの資金調達拡大ペースは今後も鈍化傾向を辿ろう

住宅関連資産からの資金調達動向では、全米住宅価格よりも変動が大きいものの同じ方向に動くことが多い中古住宅販売価格が12月に前年同月比0.0%と横ばいとなった。ただし、2006年10～12月期では前年同期比▲1.8%と7～9月期の同▲0.9%からマイナス幅が拡大しており、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すると見込まれる。鈍化にとどまるのは、中古住宅販売価格が販売された物件の価格動向を示すため需要の影響が直ぐに出易い一方、全米住宅価格指数は同じ物件の価格動向を示すことから、変動率が緩やかになる傾向があるためである。

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。このため、2007年1～3月期の家計の流動性増加ペースは一段と鈍化すると予想される。ただし、住宅資産残高が増加を続けていること、ホーム・エクイティに対して借り入れ枠の設定が小さく、急に借り入れができなくなるような状態には陥り難いこと、雇用・所得や株のキャピタルゲインの拡大が予想されることから2007年1～3月期の個人消費の拡大ペースは前期比年率+2%台後半が見込まれる。



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。