

## 米国 前月から増加したが着工件数の減少傾向は変わらず(6月住宅着工件数)

発表日: 2007年7月18日(水)

～在庫の高止まり等を背景に今後も減少傾向を辿る公算～

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))

- 6月の住宅着工件数は146.7万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比+2.3%となった。市場予想の145.0万戸を上回ったが4、5月合計で6.1万戸下方改定されており実態は市場予想よりも弱い内容。
- 6月の住宅着工許可件数が140.6万戸(前月比▲7.5%)と大幅な減少となったことから7月の住宅着工件数は減少する可能性が高い。さらに、住宅建設の基調を決める一戸建ての着工件数が減少傾向を辿っていること、住宅在庫の水準が高止まりしていることから、住宅着工件数の減少傾向に変化はないと判断される。
- 年後半には、所得の拡大、住宅価格や金利の低下によって住宅販売が下げ止まると見込まれるなか、住宅の在庫水準が低下に転じ住宅着工件数の減少ペースは鈍化する公算が大きい。
- 市場予想を上回ったことから、債券利回りの上昇、ドルの強含み、株価の上昇要因といえるが、過去の数字が下方改定されたこと、FRB議長の議会証言を控えていることから各市場反応薄。

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			
06/10	1470	1181	38	251	147	232	713	378	1560	6.30	31
06/11	1565	1273	20	272	153	227	828	357	1527	6.13	33
06/12	1629	1241	49	339	174	226	808	421	1628	6.12	33
07/01	1403	1123	23	257	188	190	699	326	1566	6.21	35
07/02	1487	1188	30	269	134	163	798	392	1541	6.16	39
07/03	1491	1205	36	250	129	226	765	371	1569	6.07	36
07/04	1485	1195	36	254	163	206	726	390	1457	6.16	33
07/05	1434	1153	32	249	165	242	704	323	1520	6.23	30
07/06	1467	1151	35	281	161	233	721	352	1406	6.58	28
07/07										6.63	24

(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+2.3%の 146.7万戸と市場予 想を小幅上回った

07年6月の住宅着工件数は146.7万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比+2.3%となった。市場予想の145.0万戸を上回ったが4、5月合計で6.1万戸下方改定されており実態は予想よりも弱い内容といえよう。一戸建ての住宅着工件数は減少したが集合住宅が増加した。北東部、中西部が減少したものの南部、西部で増加した。特に西部の増加幅が大きかったが5月に急減した反動の域を出ない。さらに、6月の住宅着工許可件数が140.6万戸と前月比▲7.5%の大幅な減少となったことから、7月の住宅着工件数は減少する可能性が高い。

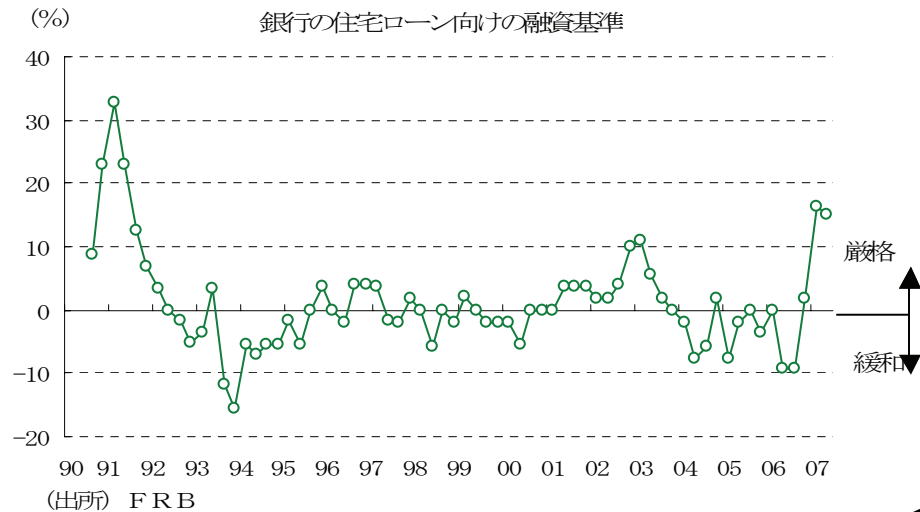
以上のように、住宅建設の基調を決める一戸建ての着工件数・着工許可件数が減少

傾向を辿っていること、住宅在庫の水準が高止まりしていることから、住宅着工件数の減少傾向に変化はない。

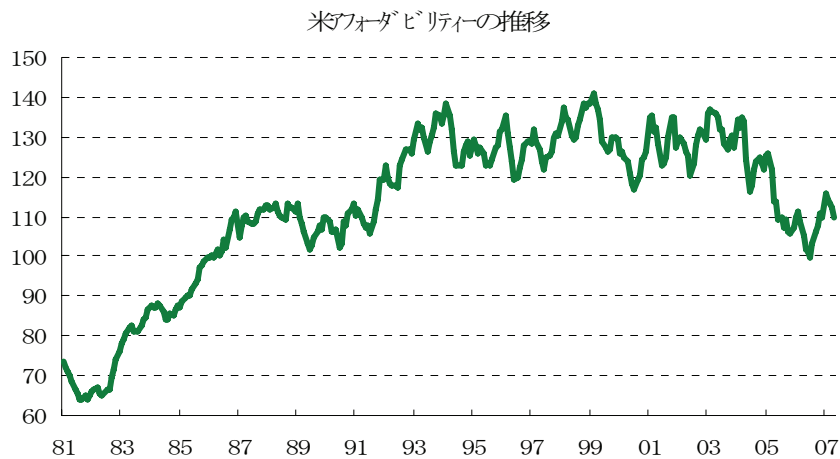
**住宅販売の増加により  
2007年後半には着工  
件数の減少ペースが鈍  
化する公算**

建築業者のマインドを示すNAHB住宅市場指数（50が拡大縮小の分岐点）は7月に24まで悪化した。一方、需要側をみると4月にかけて銀行の融資基準が引き締められたが、所得の拡大によりアフォーダビリティが昨年7月をボトムに水準を切り上げており、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入用ローン申請件数は7月第2週にかけて増加している。以上のことから、住宅販売は底堅く推移すると予想される。

年後半には、所得の拡大、住宅価格や金利の低下によって住宅販売が下げ止まると見込まれるなか、住宅の在庫水準が低下に転じ住宅着工件数の減少ペースが鈍化する公算が大きい。



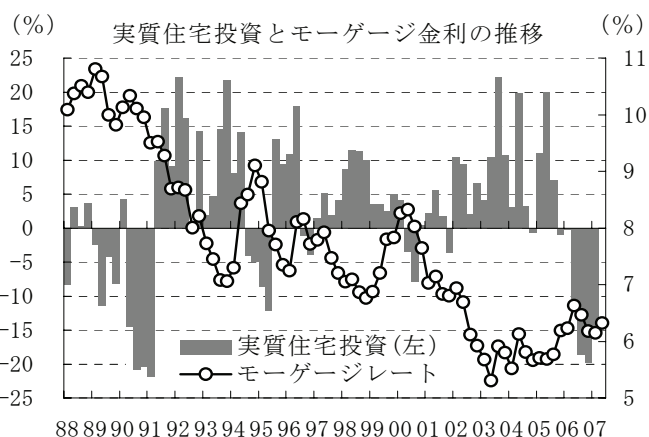
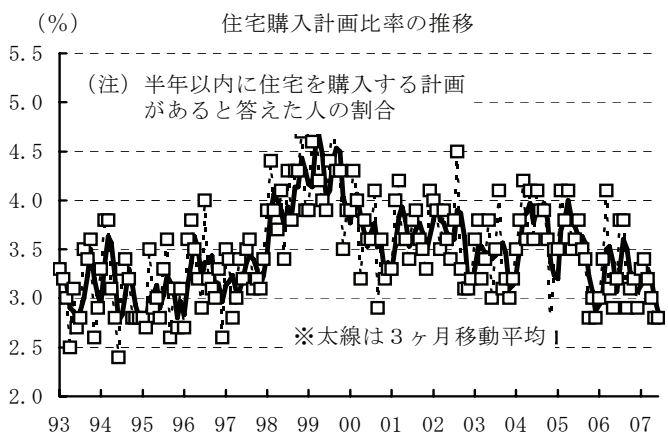
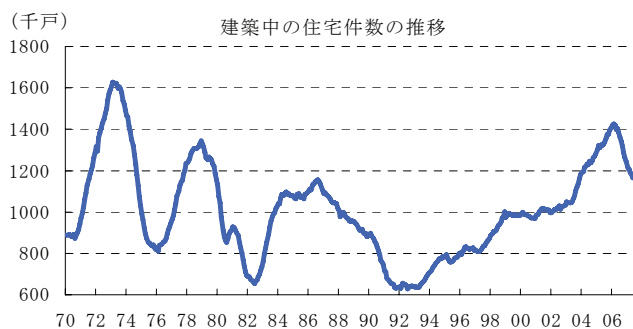
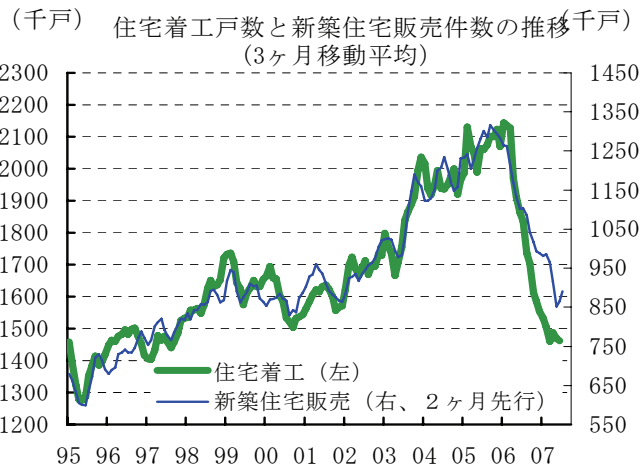
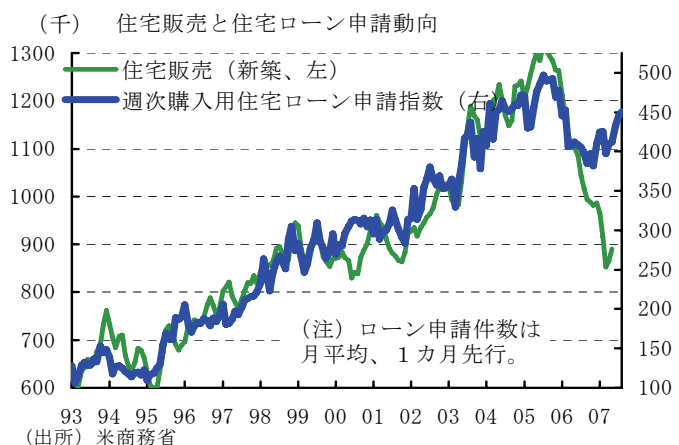
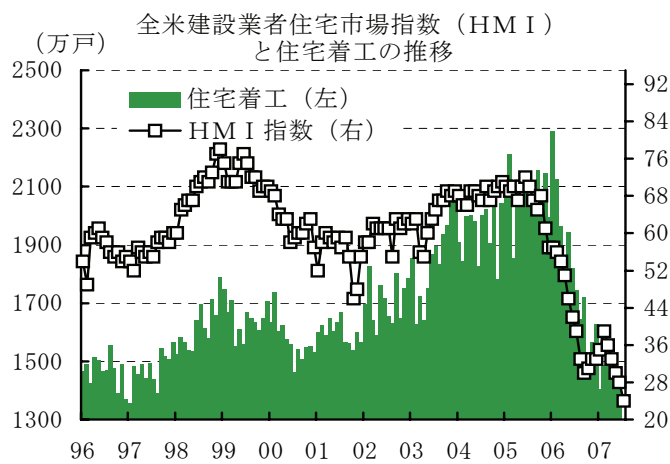
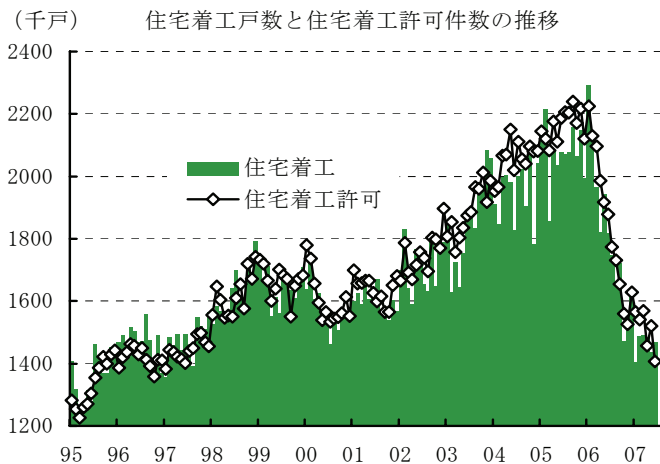
(出所) FRB



	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						
2007/5/25	636.4	-7.3	427.0	-2.5	1874.6	-13.0	549.3	-6.8	2466.2	-9.3	6.32
2007/6/1	625.3	-1.7	433.6	1.5	1757.1	-6.3	539.0	-1.9	2436.6	-1.2	6.35
2007/6/8	666.5	6.6	464.7	7.2	1854.8	5.6	568.0	5.4	2734.6	12.2	6.61
2007/6/15	643.7	-3.4	450.9	-3.0	1776.8	-4.2	537.7	-5.3	2869.0	4.9	6.60
2007/6/22	618.6	-3.9	428.9	-4.9	1731.6	-2.5	516.1	-4.0	2770.5	-3.4	6.60
2007/6/29	619.4	0.1	437.3	2.0	1687.2	-2.6	512.9	-0.6	2855.1	3.1	6.50
2007/7/6	626.2	1.1	453.9	3.8	1636.9	-3.0	522.7	1.9	2797.8	-2.0	6.65
2007/7/13	631.6	0.9	446.5	-1.6	1717.4	4.9	523.3	0.1	2904.2	3.8	6.61

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。



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。