

# U.S. Indicators

## 米国 住宅販売は金利上昇、融資基準厳格化等を受け減少(07年6月住宅販売)

発表日：2007年7月26日(木)

～良好な雇用・所得環境、低い実質モーゲージ金利等によって急減は回避～

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月の新築住宅販売は83.4万戸〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕と前月比▲6.6%減少し市場予想の89.0万戸を下回った。6月の「住宅販売(新築、中古の1戸建て)」は、新築、中古住宅販売がともに前月から減少し584.4万戸と600万戸の大台を下回った。金利上昇やサブプライム向けの融資基準の厳格化などの影響を受けたとみられる。
- 今後も、サブプライム層に対する融資基準の厳格化が続くとみられ中、良好な雇用・所得環境が続くこと、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数が7月にかけて水準を切り上げていること、ベビーブーマー世代の子供が住宅購入意欲の強まる年齢になっていること等を背景に、住宅販売は急減が回避され年内550万戸から600万戸での推移が予想される。
- 住宅着工件数、住宅投資は4～6月期にマイナス幅が小幅縮小するとみられるが、足下での販売減少、在庫率の高止まり、建築業者のマインドの悪化により7～9月期にマイナス幅が一旦拡大すると見込まれる。その後、年末にかけては住宅販売の下げ止まり等を受けマイナス幅が縮小する公算が大きい。
- 市場予想を下回った同統計公表後、株価、ドルが下落し、債券価格は上昇した。

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	住宅許可				
	新築	中古	新築	中古							一戸建て	2～4戸	5戸以上	住宅許可	
06/10	6472	952	5520	+4.5	▲3.0	7.1	7.4	▲3.9	6.30	31	1470	1181	38	251	1560
06/11	6477	987	5490	▲0.9	▲2.4	6.5	7.3	+7.5	6.13	33	1565	1273	20	272	1527
06/12	6519	1019	5500	+4.0	▲0.3	6.2	6.6	+3.5	6.12	33	1629	1241	49	339	1628
07/01	6560	890	5670	+4.5	▲3.5	7.2	6.6	+0.3	6.21	35	1403	1123	23	257	1566
07/02	6720	840	5880	+4.4	▲0.2	8.1	6.8	▲6.7	6.16	39	1487	1188	30	269	1541
07/03	6180	830	5350	+10.2	▲0.3	8.3	7.4	+3.2	6.07	36	1491	1205	36	250	1569
07/04	6153	913	5240	▲1.5	▲0.5	7.2	8.4	+0.6	6.16	33	1485	1195	36	254	1457
07/05	6083	893	5190	+5.8	▲1.4	7.4	8.8	+5.3	6.23	30	1434	1153	32	249	1520
07/06	5844	834	5010	+3.7	+0.2	7.8	8.8	+2.7	6.58	28	1467	1151	35	281	1413
07/07								▲0.9	6.62	24					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

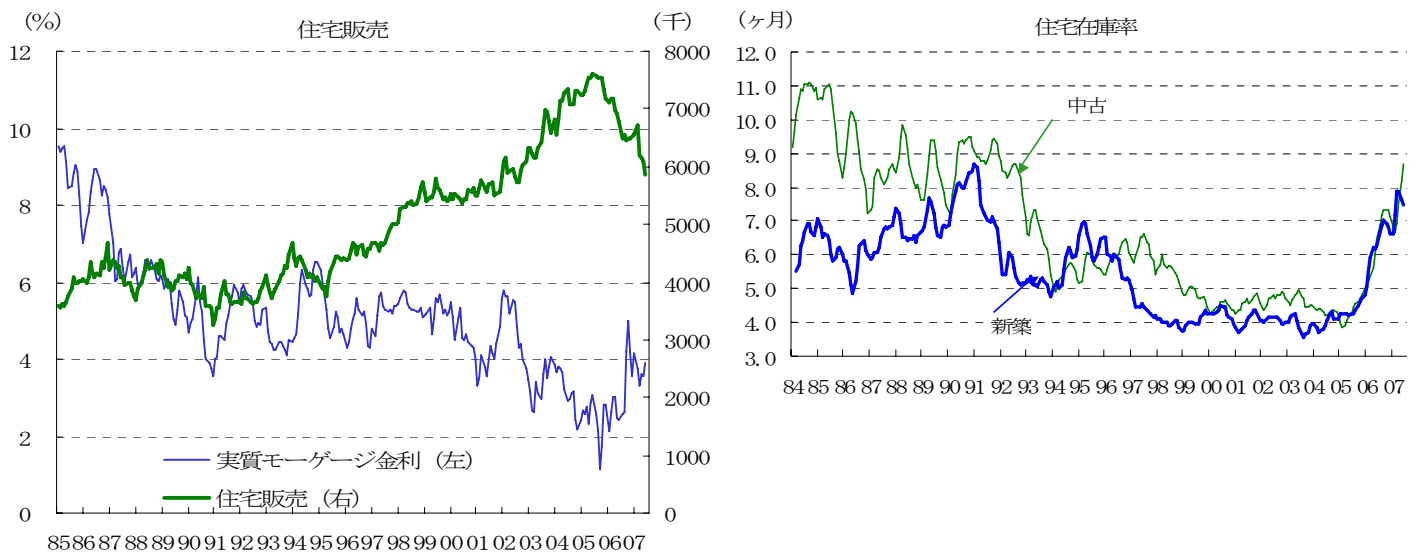
### 前月比▲6.6%の

### 83.4万戸

07年6月の新築住宅販売は83.4万戸〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕と前月比▲6.6%減少し市場予想の89.0万戸を下回った(3、4、5月も合計で3.6万戸下方改定)。新築住宅販売に中古住宅販売(1戸建て)を加えた6月の「住宅販売」は、新築、中古住宅販売がともに前月から減少したため584.4万戸と600万戸の大台を下回った。雇用・所得環境が良好な中で、金利の上昇やサブプライム向けの融資基準の厳格化などの影響を受けたとみられる。

販売価格は新築、中古ともに前年比で上昇に転じた。高額物件や中間帯物件での販売が維持されるなかで、価格の安い物件の販売が減少したことが影響した。

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。



**年後半も住宅投資の減少が持続する公算**

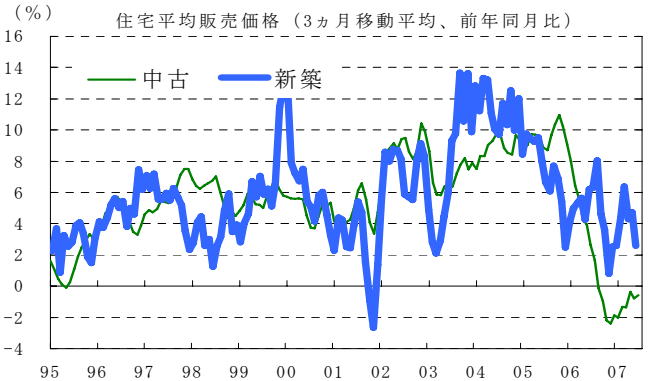
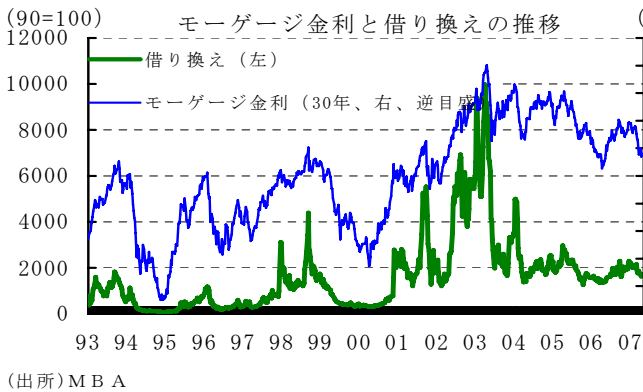
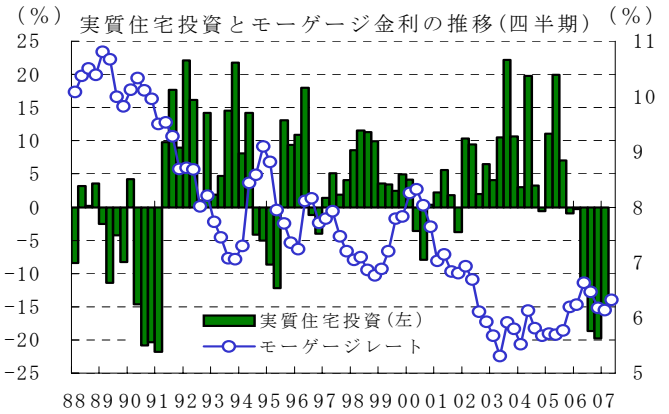
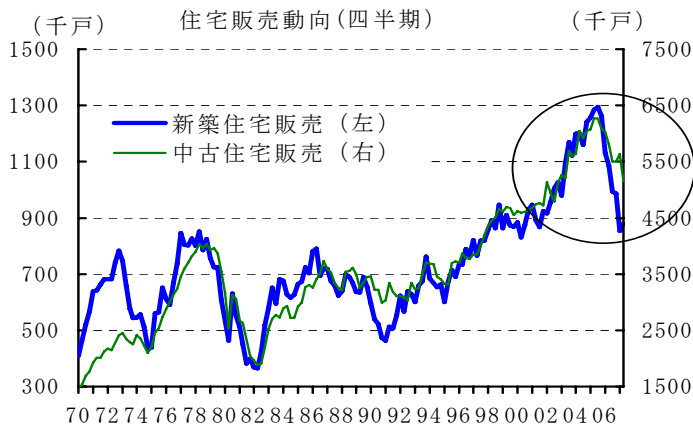
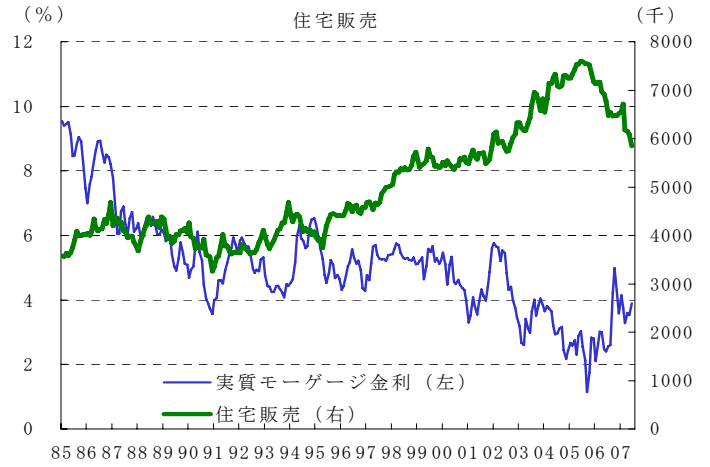
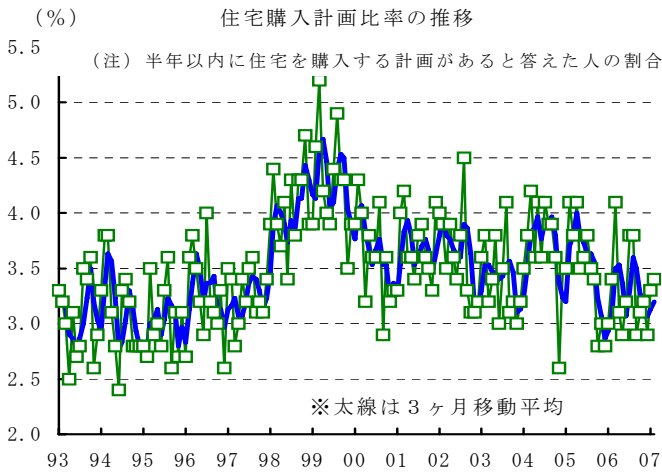
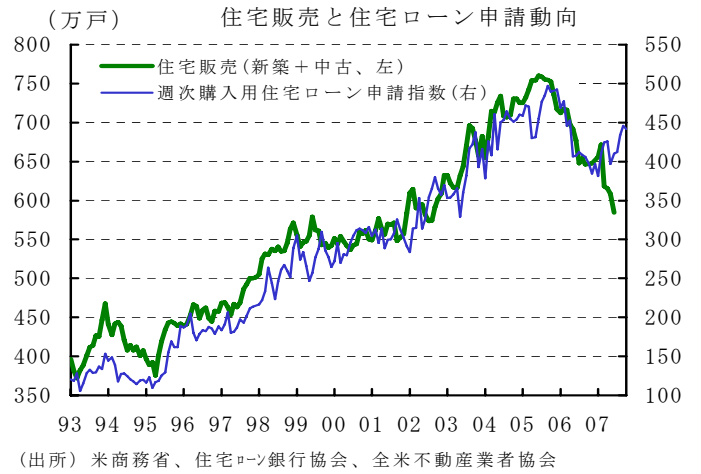
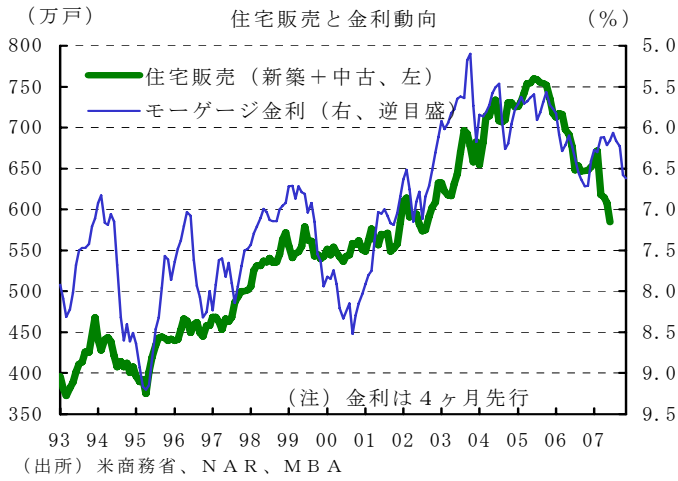
今後も、サブプライム層に対する融資基準の厳格化が続くとみられるなかで、良好な雇用・所得環境が続くこと、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数が7月にかけて水準を切り上げていること、実質ベースのモーゲージ金利が低い水準にとどまっていること、ベビーブーマー世代の子供が住宅購入意欲の強まる年齢になっていること等を背景に、住宅販売（中古+新築）は急減が回避され年内550万戸から600万戸での推移が予想される。

住宅着工件数、住宅投資に関しては4～6月期にマイナス幅が小幅縮小するとみられるが、足下での販売減少、在庫率の高止まり、建築業者のマインドの悪化により7～9月期にマイナス幅が一旦拡大すると見込まれる。その後、年末にかけては住宅販売の下げ止まり等を受けマイナス幅が縮小する公算が大きい。

	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	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
2007/7/20	609.0	-3.6	424.2	-5.0	1692.9	-1.4	504.3	-3.6	2805.9	-3.4	6.59

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。