

## 米国 減少傾向変わらず(7月住宅着工件数)

発表日: 2007年8月16日(木)

～在庫の高止まり等を背景に今後も減少が続く公算～

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))

- 7月の住宅着工件数は138.1万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比▲6.1%となった。5、6月合計で0.7万戸上方改定されたが市場予想の140.0万戸を小幅下回った。一戸建ては全地区で減少しており、減少幅も拡大した。
- さらに、7月の住宅着工許可件数が137.3万戸と前月比▲2.8%の減少となったことから、8月も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と判断される。
- 7月にかけての銀行の融資基準がサブプライム向けに引き締められていること、アフォーダビリティも再び低下していることから、目先住宅販売の減少が続くと予想される。ただし、年末にかけて、所得の拡大、住宅価格や金利の低下によって住宅販売は下げ止まると見込まれる。このため、住宅の在庫水準が低下し住宅着工件数の減少ペースは鈍化する公算が大きい。
- 市場予想を下回ったが小幅だったことから、債券利回りは上昇した。しかし、直に低下に転じた。ドルは直前の急落もあり対円で小幅上昇、株は下落した。

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								
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	1440	1155	33	252	167	246	701	326	1520	6.23	30
07/06	1470	1154	34	282	158	235	729	348	1413	6.58	28
07/07	1381	1070	36	275	156	241	649	335	1373	6.55	24
07/08										6.45	22

(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▲6.1%の  
138.1万戸と市場予  
想を小幅下回った**

07年7月の住宅着工件数は138.1万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比▲6.1%となり、市場予想の140.0万戸を小幅下回った(5、6月合計で0.7万戸上方改定)。一戸建ての減少幅が拡大し、集合住宅も減少に転じた。中西部が増加したものの、北東部、南部、西部が減少した。なお、一戸建てでは全地区で減少した。

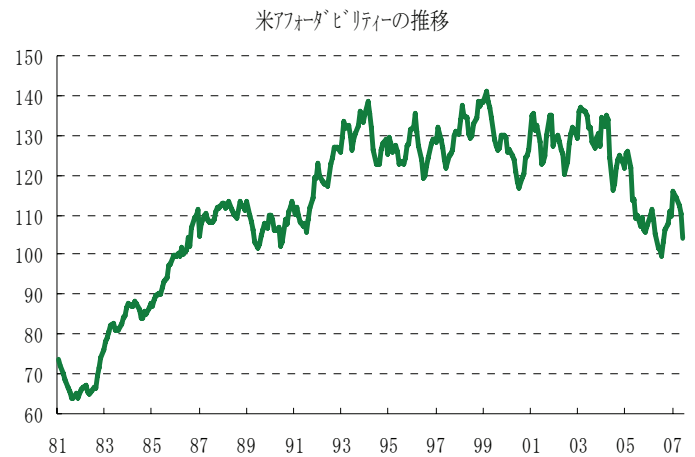
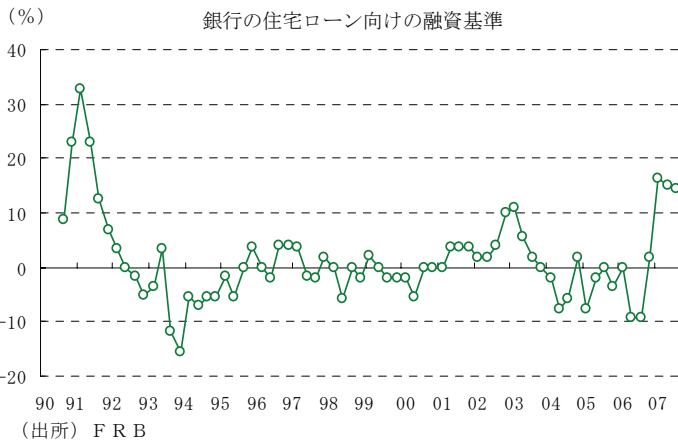
さらに、7月の住宅着工許可件数が137.3万戸と前月比▲2.8%の減少となったことから、8月の住宅着工件数は減少する可能性が高い。

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と判断される。

**住宅販売の下げ止まりにより 2007 年末にかけて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8月に22まで悪化した。需要側をみても、7月にかけての銀行の融資基準がサブプライム向けに引き締められていること、アフォーダビリティも再び低下していることから、目先住宅販売の減少が続くと予想される。

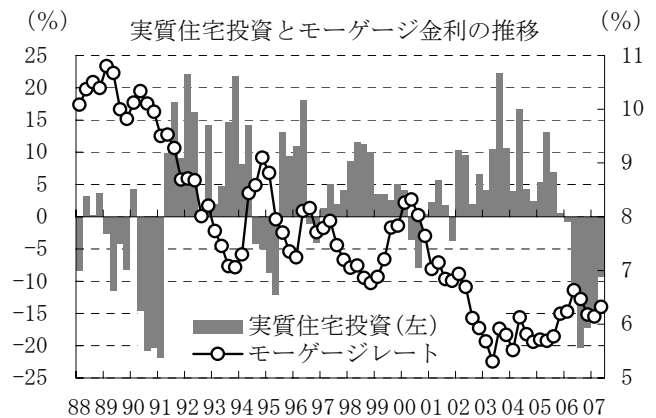
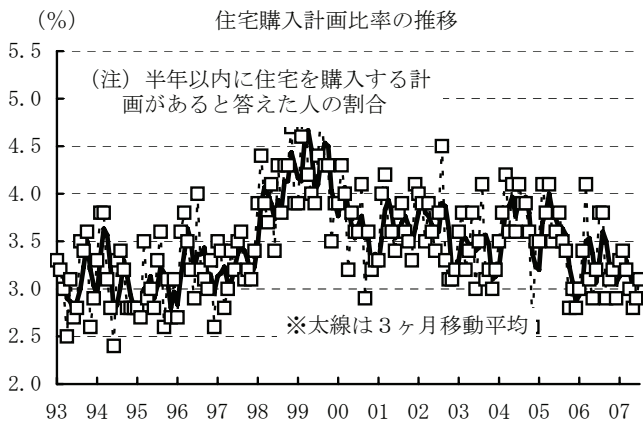
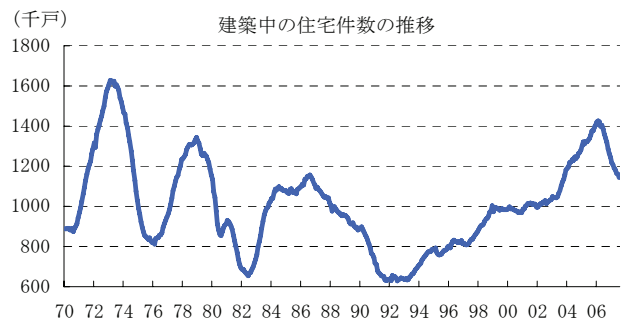
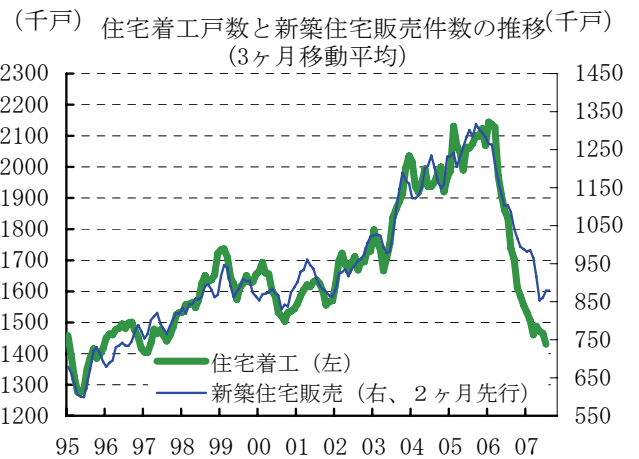
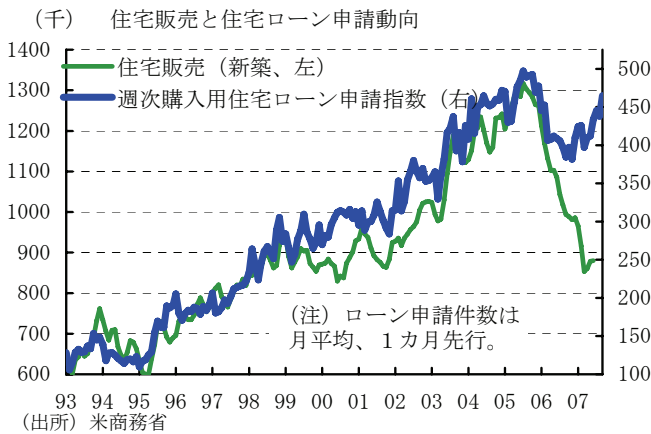
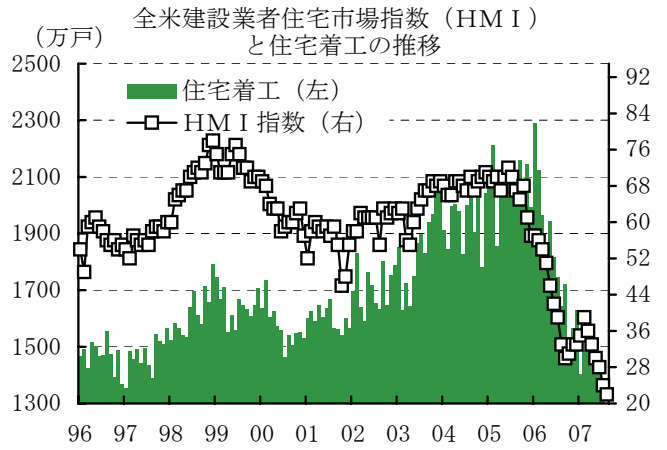
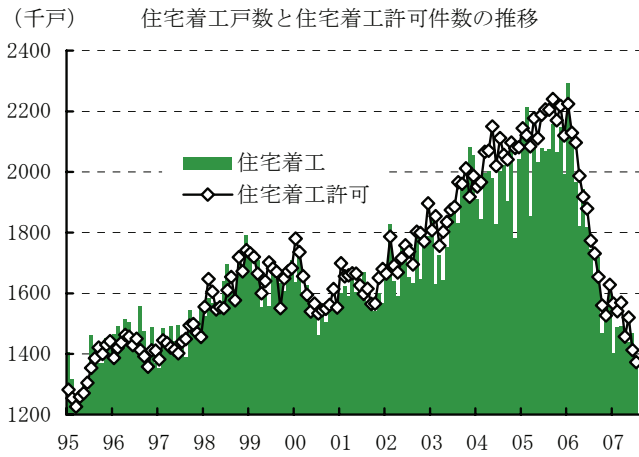
ただし、年末にかけて、所得の拡大、住宅価格や金利の低下によって住宅販売は下げ止まると見込まれる。このため、住宅の在庫水準が低下し住宅着工件数の減少ペースは鈍化する公算が大きい。



	申請指数		購入		借換		固定金利		変動金利		住宅ローン金利 (30年、固定、約定ベース)
	前週比	前週比	前週比	前週比	前週比	前週比	前週比	前週比			
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
2007/7/27	607.1	-0.3	416.6	-1.8	1724.1	1.8	494.2	-2.0	2975.4	6.0	6.50
2007/8/3	656.5	8.1	447.4	7.4	1881.1	9.1	533.3	7.9	3241.4	8.9	6.41
2007/8/10	678.7	3.4	464.9	3.9	1929.6	2.6	562.1	5.4	3127.4	-3.5	6.45

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。