

## 米国 金融市場の混乱により減少ペース加速(07年9月住宅着工件数)

発表日:2007年10月17日(水)

～許可件数、住宅市場指数が下ぶれており着工件数の一段の下落を示唆～

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))

- 9月の住宅着工件数は119.1万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比▲10.2%減少した。減少ペースが加速し市場予想の128.0万戸を下回った。住宅販売の減少、住宅在庫率の上昇を受け着工件数は下ぶれている。10月の住宅着工件数も、9月の住宅着工許可件数が122.6万戸と前月比▲7.3%の減少となったこと等から、大幅に減少する可能性が高い。
- 金融市場の混乱によるサブプライム向け住宅ローンに対する銀行の融資基準厳格化の影響で需要が縮小するなかで、9月に一部業者が値下げ販売を行ったところ販売が増加した。建築業者では在庫を多く抱えていることから今後値下げ販売の動きが広がる可能性があり、新築住宅販売の急減は回避されると予想される。一方、中古住宅は販売価格が下がり難いこともあり軟調な展開が当面続くと見込まれ、住宅販売全体では2008年前半にかけて減少が続くと予想される。その結果、住宅着工、住宅投資も2008年前半にかけて減少が続くと見込まれる。ただし、政府の流動性供給などの対策によってモーゲージ証券市場の状況が改善される場合には年末年始にも住宅販売は下げ止まる可能性もある。
- 市場予想を下回ったことから、債券利回りは低下した。為替、株は反応薄。

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			
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	1468	1147	38	283	156	232	726	354	1413	6.58	28
07/07	1371	1058	39	274	150	240	647	334	1389	6.55	24
07/08	1327	980	33	314	97	243	701	286	1322	6.44	22
07/09	1191	963	27	201	141	174	619	257	1226	6.31	20
07/10										6.40	18

(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▲10.2%の  
119.1万戸と市場予  
想を下回った

07年9月の住宅着工件数は119.1万戸（季節調整済み、年率換算）と95年3月以来約13年ぶりの低水準となった。前月比▲10.2%（前年比▲30.8%）と大幅に減少し、市場予想の128.0万戸を下回った。集合住宅、一戸建てとともに減少した。一戸建ては93年3月以来の低水準となった。北東部が前月の反動もあり前月比+45.4%と大幅増となった一方、中西部、南部、西部で大幅に減少した。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ペースが加速している。

さらに、9月の住宅着工許可件数が122.6万戸と前月比▲7.3%の減少となったこと、建築業者のマインドを示すNAHB（全米住宅建築業協会）住宅市場指数（50が拡大縮小の分岐点）は10月に18まで低下し1985年の調査開始以来の最低水準を更新したことから、10月も住宅着工件数は減少する可能性が高い。

**2008年前半も住宅投資の減少が持続する可能性**

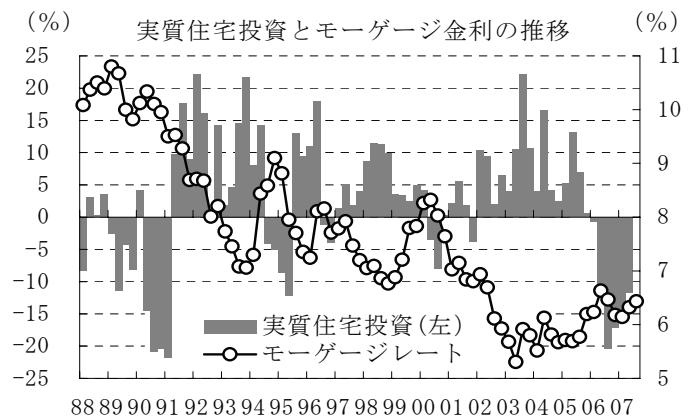
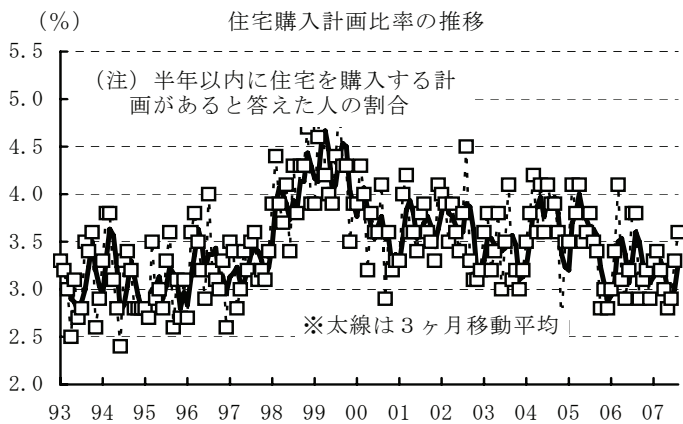
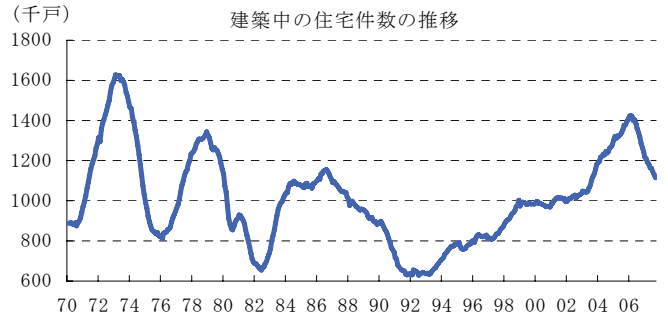
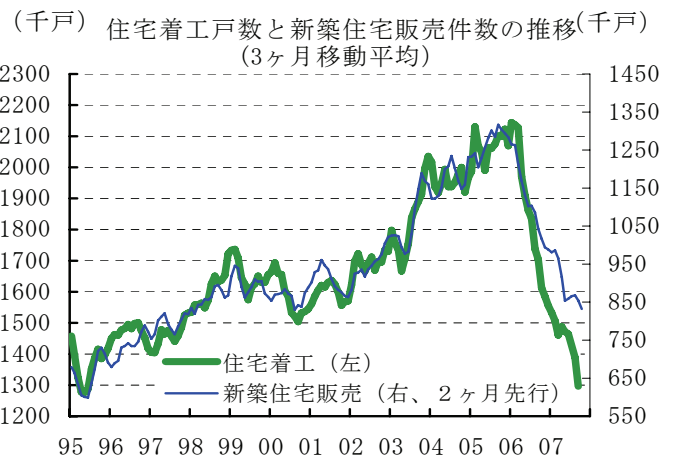
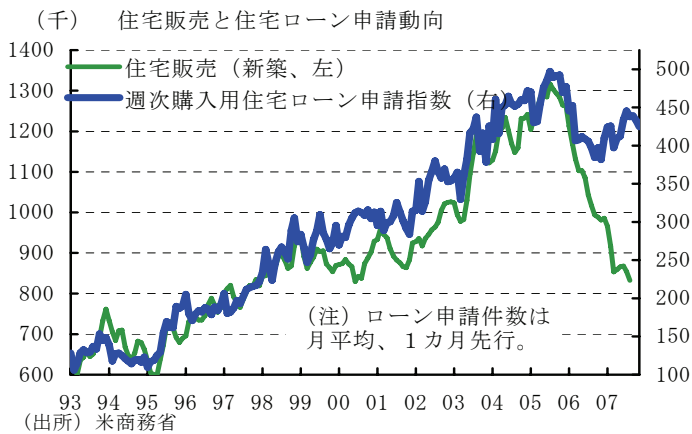
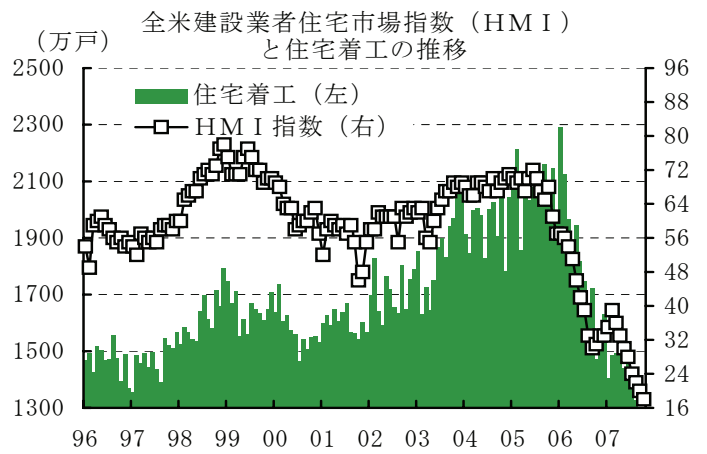
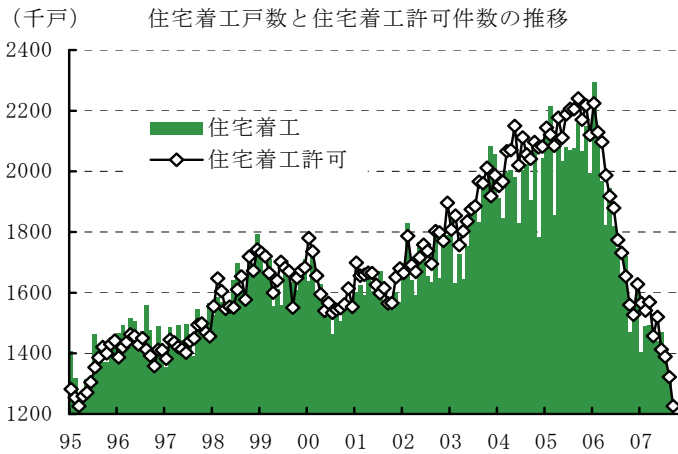
金融市場の混乱によるサブプライム向け住宅ローンに対する銀行の融資基準厳格化の影響で需要が縮小するなかで、9月に一部業者が値下げ販売を行ったところ販売が増加した。建築業者では在庫を多く抱えていることから今後値下げ販売の動きが広がる可能性があり、新築住宅販売の急減は回避されると予想される。一方、中古住宅は販売価格が下がり難いこともあり軟調な展開が当面続くと見込まれ、住宅販売全体では2008年前半にかけて減少が続くと予想される。その結果、住宅着工、住宅投資も2008年前半にかけて減少が続くと見込まれる。

ただし、政府の流動性供給などの対策によってモーゲージ証券市場の状況が改善されれば年末年始にも住宅販売は下げ止まる可能性もある。

	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		
2007/8/17	641.1	-5.5	441.5	-5.0	1806.3	-6.4	547.3	-2.6	2610.7	-16.5	6.49
2007/8/24	615.2	-4.0	424.0	-4.0	1729.6	-4.2	548.4	0.2	2021.1	-22.6	6.41
2007/8/31	622.9	1.3	425.8	0.4	1770.2	2.3	570.5	4.0	1726.4	-14.6	6.42
2007/9/7	657.4	5.5	448.0	5.2	1876.6	6.0	598.3	4.9	1902.6	10.2	6.25
2007/9/14	673.2	2.4	452.0	0.9	1962.0	4.6	616.6	3.1	1866.1	-1.9	6.29
2007/9/21	654.2	-2.8	418.8	-7.3	2026.5	3.3	601.9	-2.4	1755.8	-5.9	6.38
2007/9/28	636.7	-2.7	411.4	-1.8	1950.4	-3.8	575.5	-4.4	1925.8	9.7	6.32
2007/10/5	652.0	2.4	420.2	2.1	2003.2	2.7	590.9	2.7	1938.3	0.6	6.40
2007/10/12	656.3	0.7	429.1	2.1	1980.9	-1.1	595.4	0.8	1939.0	0.0	6.40

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。