

## 米国 悪天候で着工減少(09年12月住宅着工件数)

発表日：2010年1月20日(水)

～安定化の動きが持続も依然底這い状態～

第一生命経済研究所 経済調査部  
主任エコノミスト 桂畑 誠治  
03-5221-5001

**住宅着工件数は55.7万戸と市場予想の57.2万戸への増加に反し前月比▲4.0%下落**

12月の住宅着工件数は、悪天候により55.7万戸（季節調整済み、年率換算）と市場予想の57.2万戸への増加に反し、前月比▲4.0%（前年同月比+0.2%と06年3月以来初めてプラス）と減少した（10、11月合計で0.3万戸上方改定）。南部で増加ペースが鈍化し、北東部、中西部、西部が減少に転じた。中でも北東部が前月比▲19.0%、中西部が同▲18.5%と大幅な減少となった。住宅販売を押し上げている「初めて住宅を購入する人に対して適用される8,000ドルの税控除」が2010年4月末まで延長されたこと、12月の住宅着工許可件数が65.3万戸、前月比+10.9%（前年同月比+15.8%）と増加したことから、12月の着工件数の減少は例年よりも悪天候だったことによる一時的な動きと判断される。もっとも、住宅着工件数は安定化の動きを続けているが、依然として低い水準にとどまっている。

同統計発表直後の市場の反応をみると、市場予想を下回る4Q企業決算が発表された中で住宅着工件数が市場予想に反し減少したことにより株価先物が下落、10年債利回りが低下した。為替市場では対円でドルが弱含んだ。

**着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は45.6万戸と前月比▲6.9%**

12月の変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、10.1万戸、前月比+12.2%（前年比▲38.0%）と2ヵ月連続で増加した。しかし、需要の縮小、融資基準の厳格化等が持続しており、集合住宅関連の着工件数が底打ちしたと判断するのは早計であろう。

一方、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、45.6万戸（前月比▲6.9%、前年比+16.0%）と前月から減少した。ただし、悪天候の影響を大きく受けたことや、住宅購入者への税優遇策の延長・拡大等によって、「一戸建て住宅着工許可件数」は前月比+8.3%と2ヶ月連続で増加していることから、住宅着工は一戸建てが下支えする形で安定化の動きを維持していると考えられる。

**NAHB住宅市場指数は2010年1月に15（前月16）と低下**

新築住宅の在庫率は、供給の減少や販売の持ち直しにより低下傾向にある。一方で、建築業者のマインドを示すNAHB（全米住宅建築業協会）住宅市場指数は悪化に歯止めがかかっているものの、2010年1月に15（前月16）と低下、拡大縮小の分岐点である50を大幅に下回っており住宅建設需要が脆弱なことが示唆されている。

**4月末までは堅調も各種支援策の終了で一旦減少**

今後の住宅販売は、販売価格の下落、FRBの非伝統的な金融政策によるモーゲージ金利の安定、さらに初めて住宅を購入する人に対しての8,000ドルの税控除適用の延長、GSEの住宅ローンポートフォリオの保有上限引き上げ（9,000億ドル）による住宅ローンの拡大などと相俟って、持ち直しの動きを続けると予想される。しかし、初めて住宅を購入する人に対しての8,000ドルの税控除適用は10年4月末で終了する。加えて、

不良資産処理の遅れや、需給ギャップの拡大による雇用環境の悪化、購入者のスコア低下を背景に、金融機関が住宅ローンの融資スタンスを緩和するにはかなりの時間がかかると見込まれることから、2010年の住宅販売の回復ペースは非常に緩やかなものにとどまり、住宅着工件数の増加ペースも緩慢なものになる公算が大きい。

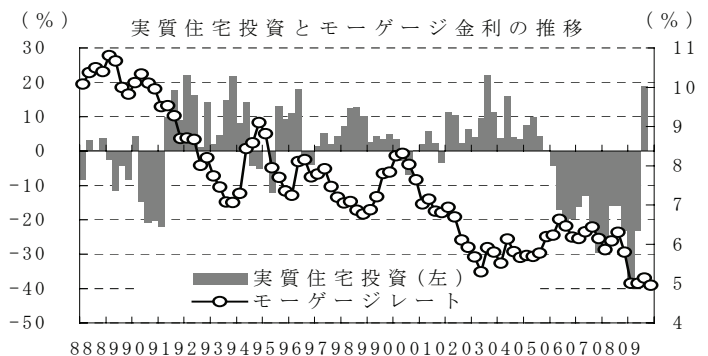
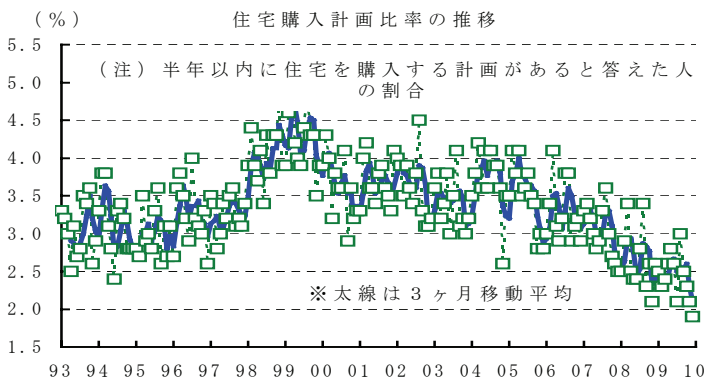
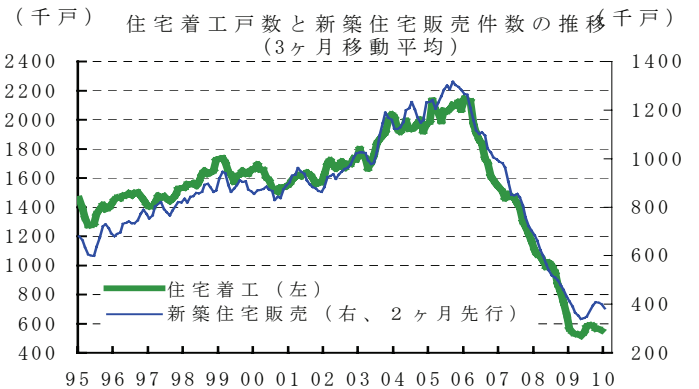
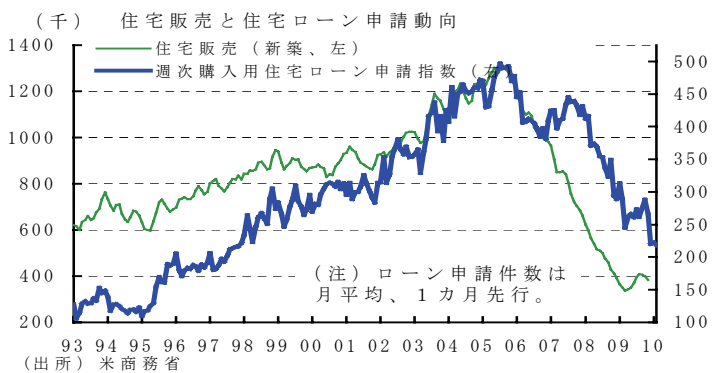
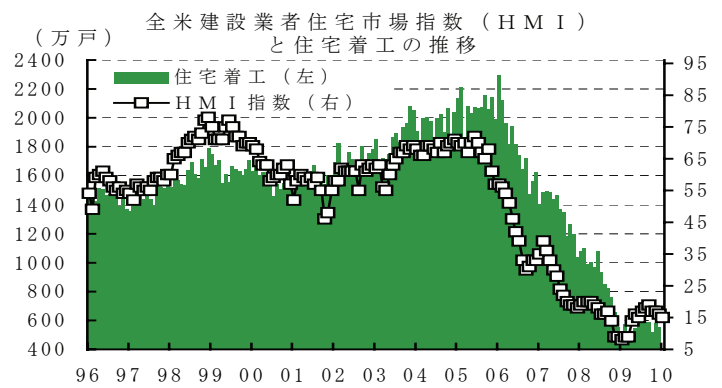
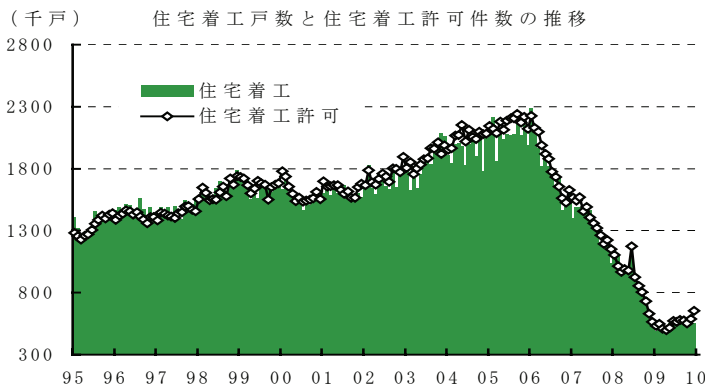
住宅着工・許可件数 (Housing Starts and Building Permits)

	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			
09/01	488	357	13	118	38	58	254	138	531	5.16	8
09/02	574	357	13	204	62	93	306	113	550	5.10	9
09/03	521	361	31	129	69	98	274	80	511	4.77	9
09/04	479	388	11	80	50	84	231	114	498	4.71	14
09/05	551	409	9	133	59	79	276	137	518	4.88	16
09/06	590	478	11	101	81	107	276	126	570	5.44	15
09/07	593	506	15	72	63	112	291	127	564	5.22	17
09/08	581	481	6	94	70	106	279	126	580	5.23	18
09/09	586	508	9	69	66	104	298	118	575	4.98	19
09/10	524	471	4	49	54	99	265	106	551	5.03	17
09/11	580	490	10	80	63	108	300	109	589	4.84	17
09/12	557	456	9	92	51	88	310	108	653	5.00	16
10/01										5.07	15

(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。



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。