

## 米国 許可件数の低下は着工件数の下ぶれを示唆(10年4月住宅着工件数)

発表日：2010年5月18日(火)

～着工件数は前月比で増加も依然低い水準のまま～

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67.2万戸と市場予想の65.0万戸を上回った**

4月の住宅着工件数は、住宅購入支援策による販売の増加や天候の回復により67.2万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比+5.8%増加し、市場予想の65.0万戸を上回った。西部が減少したものの、中西部、南部、北東部(前月比+23.9%)が増加した。一方、4月の住宅着工許可件数は、60.6万戸と前月比▲11.5%(前年同月比+15.9%)減少した。

「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」など政府支援の実施や、住宅販売価格の下落などによって住宅販売が増加した。在庫も減少したため、住宅着工件数は増加している。しかし、住宅着工件数の水準は依然として低いうえ、4月の住宅購入支援策の終了を受け建築業者が慎重な見方を強めており、住宅着工許可件数は大幅に減少した。

同統計発表直後の市場の反応をみると、許可件数が減少したため株価先物は下落し、10年債利回りは低下した。一方、為替市場では、ドルは対円、対ユーロで小幅弱含んだ。

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			
09/08	585	482	7	96	71	106	281	127	610	5.23	18
09/09	586	507	9	70	67	105	297	117	605	4.98	19
09/10	529	475	5	49	55	100	269	105	576	5.03	17
09/11	589	504	9	76	66	107	303	113	621	4.84	17
09/12	576	486	12	78	61	94	312	109	681	5.00	16
10/01	612	511	7	94	70	91	326	125	629	5.04	15
10/02	605	527	16	62	72	105	285	143	650	4.97	17
10/03	635	538	8	89	67	90	343	135	685	5.06	15
10/04	672	593	11	68	83	105	367	117	606	5.08	19
10/05										4.96	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。

**着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は59.3万戸と前月比+10.2%増加**

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、4月に7.9万戸、前月比▲18.6%(前年比▲13.2%)と減少した。需要の縮小や融資基準の厳格化等によって、集合住宅関連の着工件数は一進一退の状況が続けている。一方、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、59.3万戸(前月比+10.2%、前年比+53.6%)と増加した。住宅着工件数は一戸建てが回復する形で、緩やかに増加している。

もともと、4月末の住宅購入者への税優遇策の終了によって、5月以降の住宅販売の減少が予想されること、4月の「一戸建て住宅着工許可件数」が前月比▲10.7%となったことから、一戸建ての着工件数は5月に減少すると予想される。

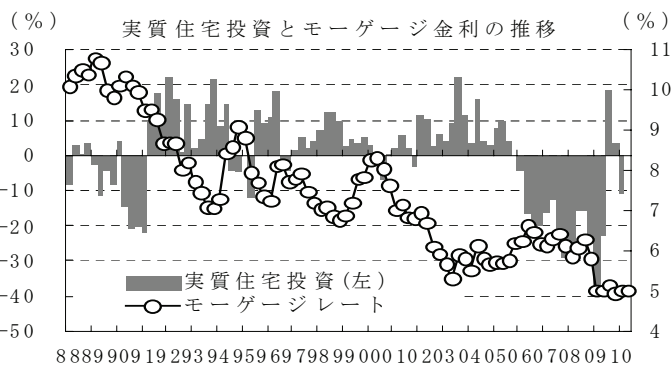
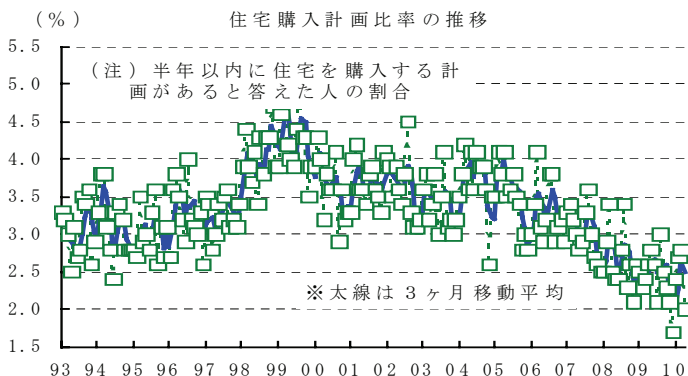
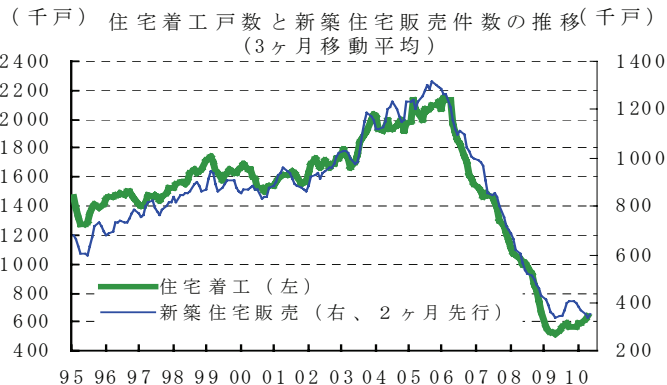
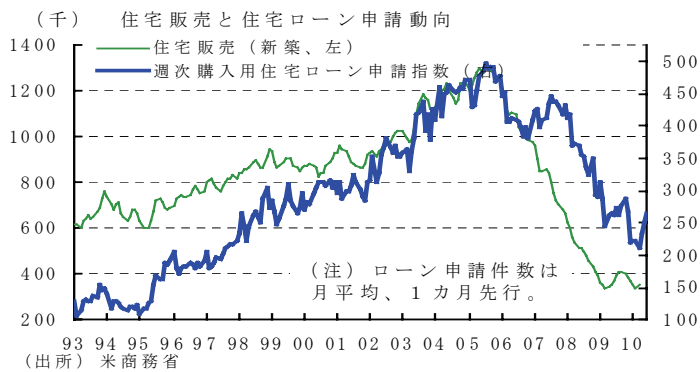
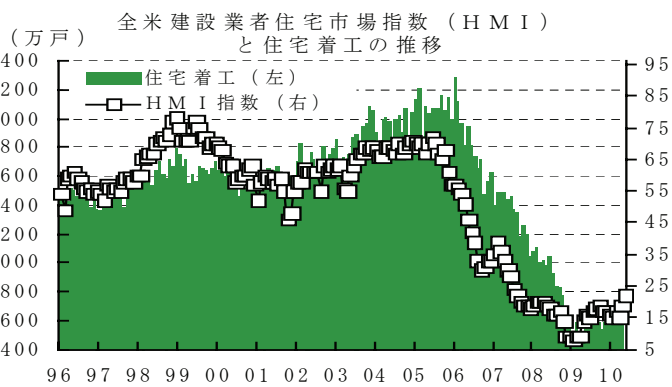
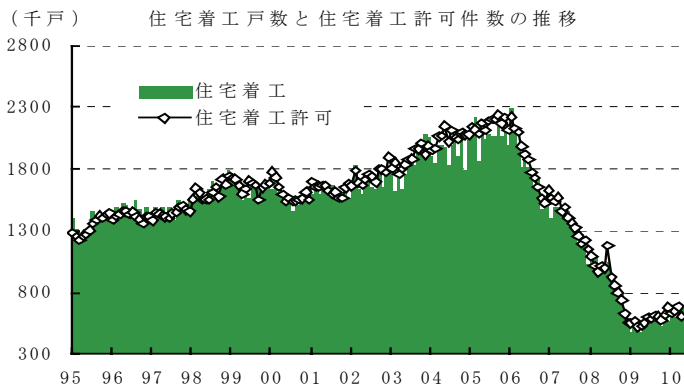
**NAHB住宅市場指数は  
10年5月に22(前月  
19)と上昇**

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、10年5月に22(前月19)と上昇し、駆け込み需要の影響が残存している。それでも、拡大縮小の分岐点である50を大幅に下回っており、住宅建設の需要は脆弱な状態にある。

**住宅購入支援策の終了  
により住宅販売、着工  
件数は5月以降水準を  
切り下げる公算**

4月の住宅販売は、販売価格の下落、FRBの非伝統的な金融政策による金利の低位安定、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、天候の改善などと相俟って、水準を切り上げると予想される。

しかし、住宅購入支援策が10年4月末で終了したため、5月以降の住宅販売(1戸建て)は400万戸台に水準を再び切り下げる可能性が高い。このような中、11月に中間選挙を控え支持率の低下している民主党主導で住宅購入支援策は再導入される可能性が高い。ただし、不良資産処理の遅れや、大幅に拡大した需給ギャップの残存による雇用回復ペースの鈍さ、住宅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大幅に緩和するにはかなりの時間がかかると見込まれる。このため、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、住宅着工件数も緩やかな増加ペースになる公算が大きい。



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。