

米国建設経済の現状

1.米国の経済の現状

(1) マクロ経済

(実質成長率1.4%に)

- ・ 2002年第4四半期のGDP改定値は、1月発表の速報値に比べ0.7ポイント上方修正し年率換算値(季節調整済み)で1.4%増(2月28日商務省発表)となった。
- ・ 2002年のGDPは2.4%、94,402億ドルになった。
- ・ 実質GDPの伸び率の主要因は、GDPの約70%を占める個人消費(速報値より0.5%増)と住宅投資(同2.6%増)が好調を維持していることが上げられる。しかし、ミシガン大学が2月28日に発表した2月の消費者態度指数(Consumer Sentiment)は79.9と前月比2.5ポイント減、前年同月比10.8ポイント減となっており、イラク情勢が不透明で消費者心理を冷え込ませており今後の個人消費に陰りが出てくることが予想される。
- ・ 3月5日発表の地区連銀経済報告(ベージュ・ブック)によると、住宅建設と住宅市場は依然好調であるが、商業不動産は停滞している。住宅ローン貸付においても好調を維持している。
- ・ 住宅販売・住宅建設は、住宅ローン金利が低い水準を維持しているため依然好調を続けている。持ち家保有率は第4四半期数値が68.2%(前期比0.2%増)、それに伴い賃貸住宅空室率は9.4%(同比0.3%増)となり、これらの数値は依然住宅需要が強いことを示している。(1月27日センサス局発表)
- ・ 1月29日、連邦準備制度理事会(FOMC)は、フェデラル・ファンド・レートを2002年12月から2回連続で1.25%に据え置いた。

図表1 アメリカ実質GDPの推移 (金額単位:10億ドル)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
実質GDP	6707.9	6676.4	6880.0	7062.6	7347.7	7543.8	7813.2	8159.5
実質GDP伸び率	1.8	-0.5	3.0	2.7	4.0	2.7	3.6	4.4

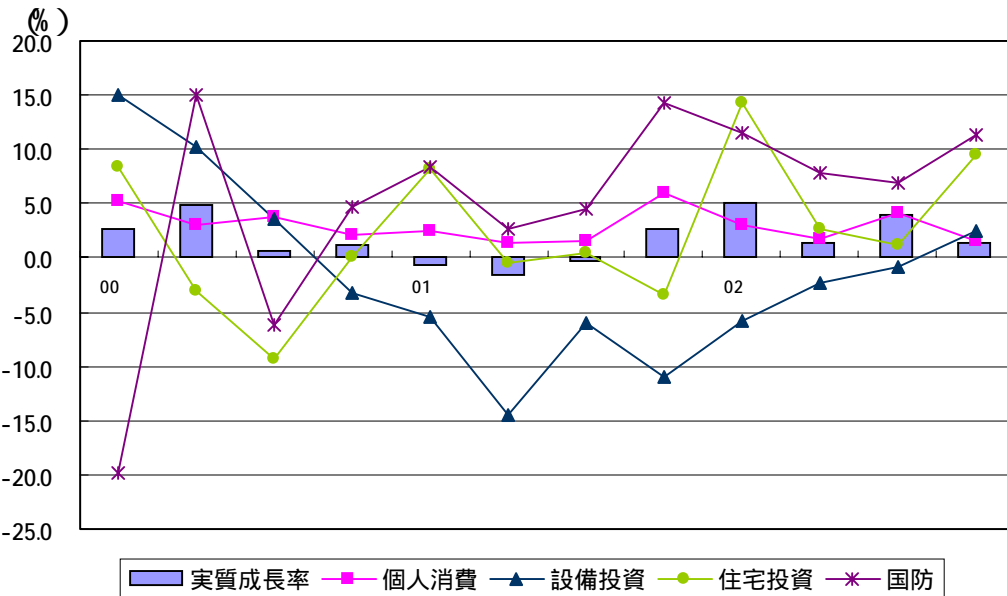
	1998	1999	2000	2001	2002(r)
実質GDP	8508.9	8859.0	9191.4	9214.5	9440.2
実質GDP伸び率	4.3	4.1	3.8	0.3	2.4

注) 1. 実質GDPは1996年価格
2. (r)は"Revised"

出典: 1. 「実質GDP」は、商務省経済分析局 "Current-Dollar and Real Gross Domestic Product (Seasonally adjusted annual rates)" より作成

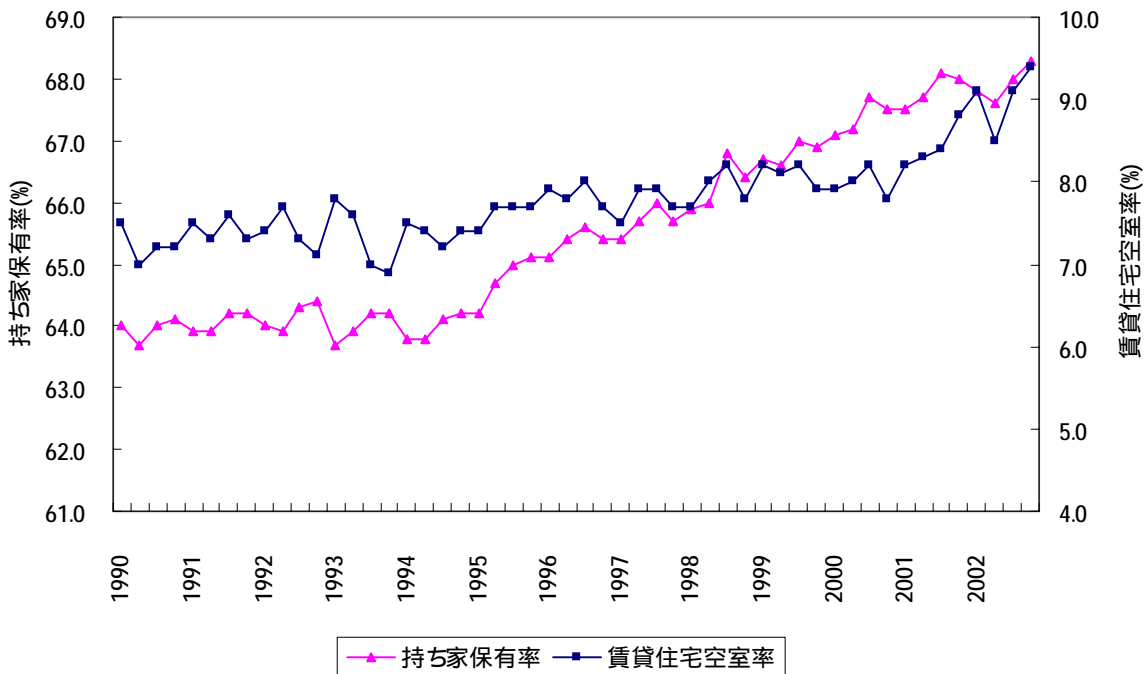
2. 「実質GDP伸び率」は、米国商務省経済分析局 "Current-Dollar and Real Gross Domestic Product (Seasonally adjusted annual rates)" より作成

図表2 四半期別実質 GDP 成長率と個人消費、設備投資、住宅投資、国防の推移（1996年基準の実質値）



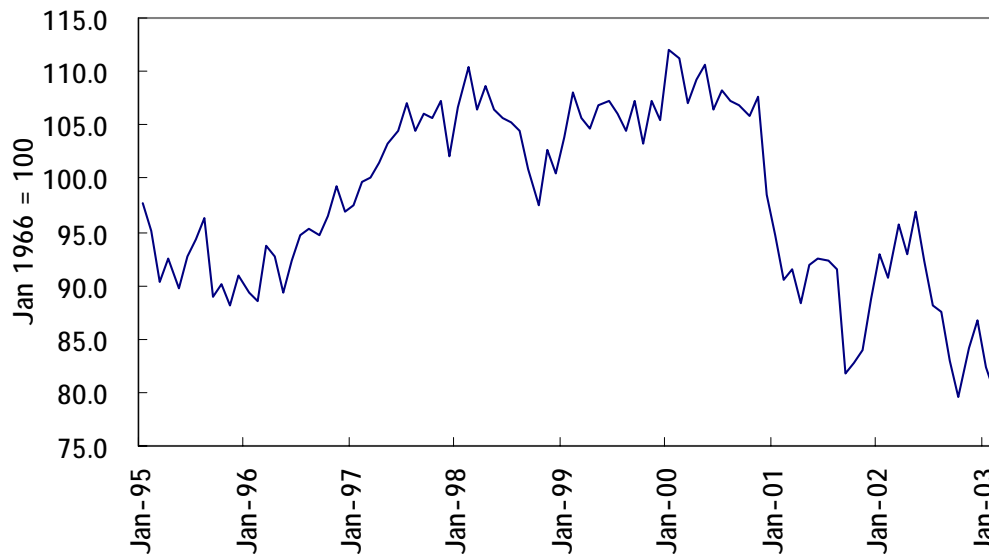
出典：商務省発表資料より作成

図表3 持ち家保有率と賃貸住宅空室率の推移



出典：センサス局資料より作成

図表4 消費者態度指数(Consumer Sentiment)の推移



出典：ミシガン大学「The Index of Consumer Sentiment」

(2) 建設投資の状況

(民間非住宅が依然不調)

- ・ 2003年1月の建設投資は、民間非住宅投資(前年同月比16.7%減)の大幅な下落を民間住宅投資(同比8.3%増)の伸びが支えていると言える。民間非住宅投資は依然不調で、特に産業施設(同比29.7%減)・事務所(同比27.4%減)・宿泊施設(同比27.9%減)が大幅に減少している。
- ・ 2002年1月と2003年1月の公共投資を比較すると、公共建築が建設投資の伸びを支えている。公共建築の中でも約60%のシェアを占める教育施設建設が3.3%増(51.7億ドル)と大幅な伸びを示している。

図表5 アメリカの建設投資の推移

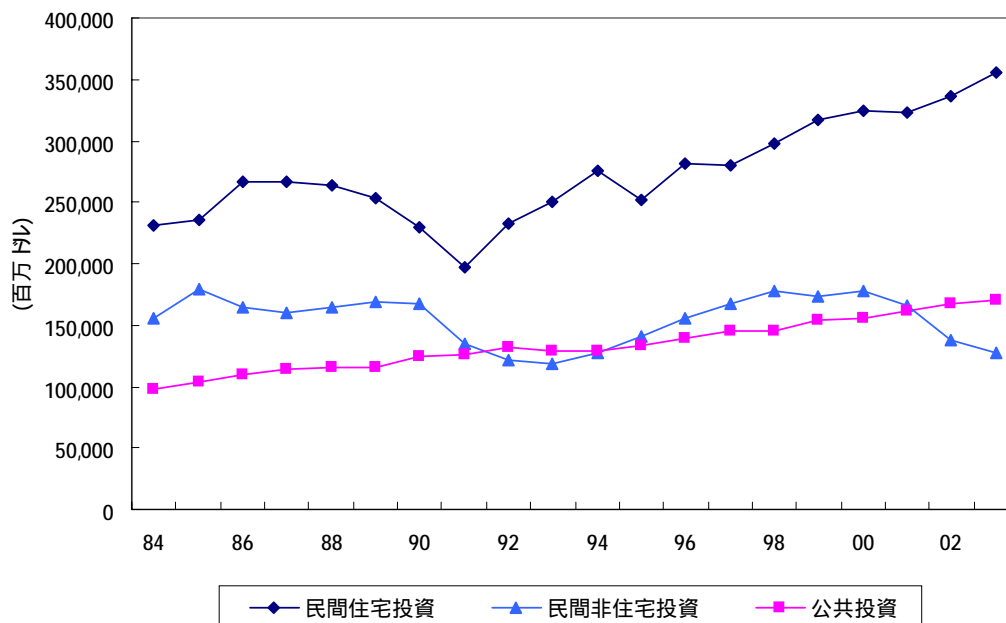
(上段:金額 下段:対前年比伸び率 単位:百万ドル、%)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002(r)	2003(p)	構成比
新規投資全体	632,680	665,156	694,123	711,328	704,747	693,086	702,164	100.0
	2.7	5.1	4.4	2.5	-0.9	-1.7	1.3	
民間工事	487,197	519,859	540,220	556,426	542,782	525,163	532,204	75.8
	2.2	6.7	3.9	3.0	-2.5	-3.2	1.3	
住宅	280,720	297,960	317,236	323,977	322,305	336,582	356,093	50.7
	-0.2	6.1	6.5	2.1	-0.5	4.4	5.8	
非住宅及びその他	206,477	221,899	222,984	232,449	220,477	188,581	176,111	25.1
	5.6	7.5	0.5	4.2	-5.2	-14.5	-6.6	
公共工事	145,483	145,297	153,904	154,902	161,965	167,922	169,960	24.2
	4.6	-0.1	5.9	0.6	4.6	3.7	1.2	
建築	67,400	67,517	71,928	75,772	80,280	86,536	85,454	12.2
	6.2	0.2	6.5	5.3	5.9	7.8	-1.3	
土木及びその他	78,083	77,780	81,976	79,130	81,685	81,386	84,506	12.0
	3.1	-0.4	5.4	-3.5	3.2	-0.4	3.8	

- 注) 1.金額は、1996年価格
 2.(r)はRevised、(p)はPreliminary
 3.2003年は1月の季節調整済年率換算値

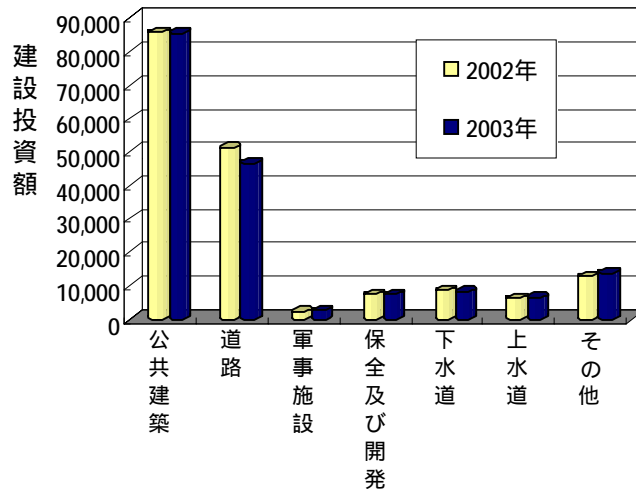
出典:1.1997年~2002年は、商務省“Annual Value of Construction Put in Place in the United States”より作成
 2.2003年は、同省“Monthly value of Construction put in place in the United States Seasonally Adjusted Annual Rate in 1996 Dollars”)より作成

図表6 公共投資、民間住宅投資、民間非住宅投資の推移



- 注) 1.2003年は1月の季節調整済年率換算値
 出典:1.1984年~2002年は、商務省“Annual Value of Construction Put in Place in the United States”より作成
 2.2003年は、同省“Monthly value of Construction put in place in the United States Seasonally Adjusted Annual Rate in 1996 Dollars”)より作成

図表7 公共投資の分野別推移（前年同月比：1月）



出典：1. 商務省“ Monthly value of Construction put in place in the United States Seasonally Adjusted Annual Rate in 1996 Dollars ”より作成

（3）住宅市場の状況

（中古住宅販売件数が好調）

- ・ 2003年1月の民間住宅着工戸数は季節調整済年率換算値で185.0万戸となり、前月比0.2%増、前年同月比8.0%増となった。先行指標となる住宅許可件数は、178.1万戸となり、前年同月比5.6%増と依然住宅市場が好調なことを示している。
- ・ 2003年1月の新築住宅販売件数は91.4万戸となり、前月比15.1%減、前年同月比5.1%増となった。価格中位値は\$182,300となり前年同月より\$4,800減少した。新築販売件数の売れ残り戸数が34.6万戸となり、これは1月の販売件数の4.5ヶ月分に相当している。また中古住宅販売件数は、609万戸となり、前月比3.0%増、前年同月比2.2%増となった。価格中位値は\$160,400となり前年同月より\$10,100増加した。
- ・ 2003年1月の住宅抵当金利は、30年物が5.92%、15年物が5.30%となり依然低水準を維持している。（Freddie Mac発表）
- ・ 2003年3月3日連邦住宅企業監督局（OFHEO）が発表した資料においても、2002年第4四半期の住宅価格指標が0.8%増と2002年第3四半期から2期連続して伸び率が鈍化してきている。
- ・ 全米住宅産業協会（NAHB）チーフ・エコノミスト、デビット・シェダー氏は、新築販売の売れ残り戸数は建設許可が下りているが未着工の住宅も含まれているので需要以上の

住宅が建設されているという理由にならないとしている。

図表 8 民間住宅着工戸数の推移

(上段：戸数 下段：対前年伸び率 単位：千戸、%)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003(p)
民間住宅着工戸数	1,476	1,474	1,616	1,640	1,568	1,602	1,705	1,850
	9.0	-0.1	9.6	1.5	-4.4	2.2	6.4	8.5

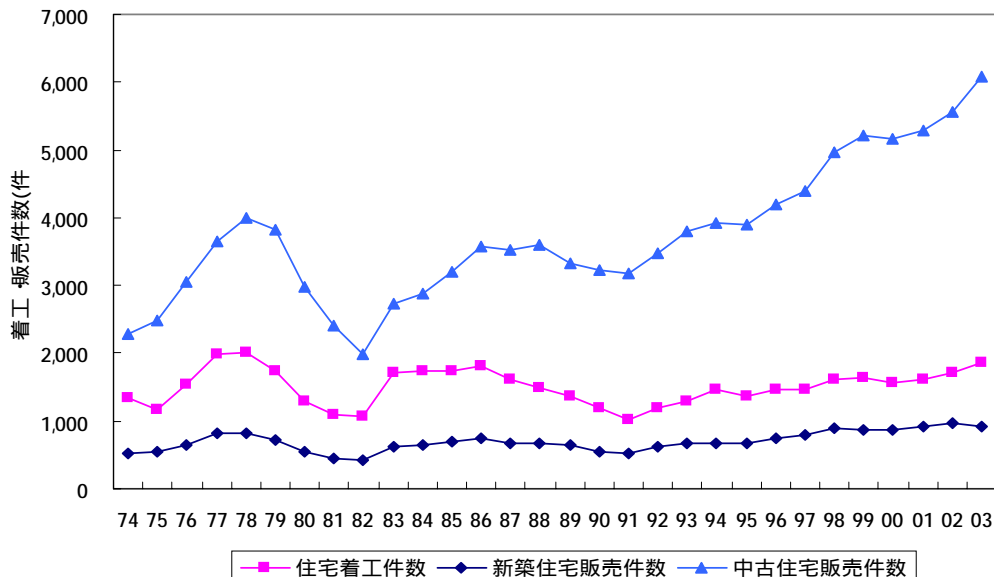
注) 1.(p)は Preliminary

2. 2002年は10月値の季節調整済年率換算値

出典：1. 1995年～2001年は、商務省 “New Privately Owned Housing Units Started Annual Date” より作成

2. 2002年は、同省 “Table3. New Privately Owned Housing Units Started” より作成

図表 9 住宅着工件数、新築・中古住宅販売件数の推移



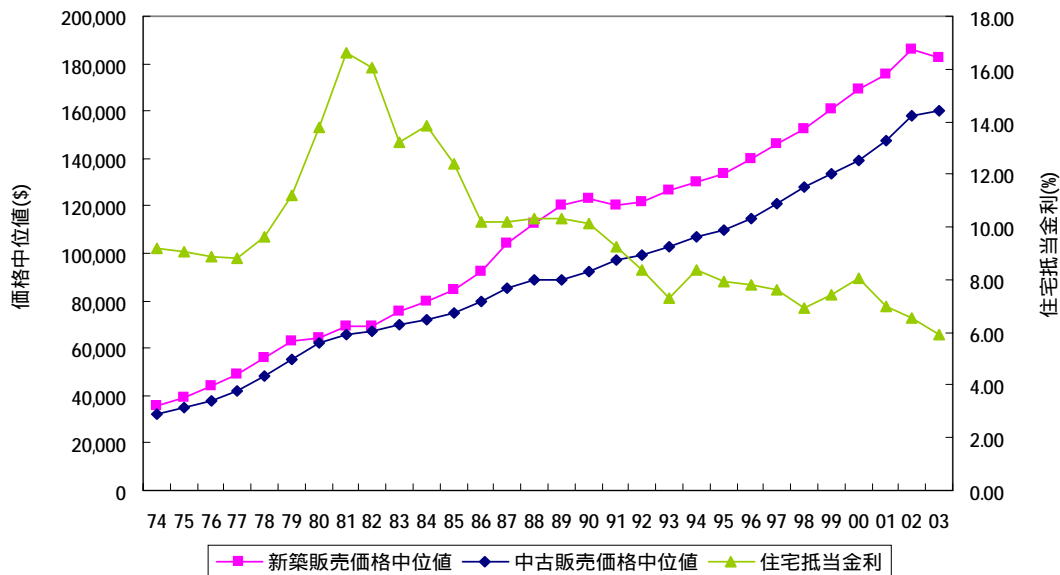
注) 1. 2003年は1月の季節調整済年率換算値

出典：1. 着工件数は、商務省 “New Privately Owned housing Units Started” より作成

2. 新築住宅販売件数は、商務省 “Houses Sold and For Sale by Stage of Construction and Median Number of Months on Sales market” より作成

2. 中古住宅販売件数は、全米不動産協会 「Existing Single-Family Home Sales」, (財)建設経済研究所 日本経済と公共投資 No.39 参考資料 米国の建設関連指標の推移より作成

図表 10 新築・中古住宅価格中位値、住宅抵当金利の推移



注) 1. 2003年は1月数値

出典: 1. 新築販売価格中位値は商務省“Median and Average Sales Prices of Houses Sold in United States”より作成

2. 中古販売価格中位値は、全米不動産業協会「Sales Price of Existing Single-Family Homes」、(財)建設経済研究所「日本経済と公共投資 No.39 参考資料 米国の建設関連指標の推移」より作成

3. 住宅抵当金利は、FRB(米国連邦準備銀行)資料より作成

(4) 建設業就業情勢

(建設業就業者数は大幅に減少、失業率は5.8%に)

- ・2003年2月の失業者数は845.0万人、失業率は5.8%(3月7日労働省発表)となった。非農業部門の雇用者数は30万8,000人減となり、その内訳は製造業10万4,000人減、サービス業20万4,000人減となっている。
- ・建設業就業者数は、前月比で4万8,000人減(前年同月比7万5,000人減)となった。その内訳は、総合建築会社6,000人減(同比6,000人増)、建築会社を除く重建設会社1万9,000人減(同比3万7,000人減)、専門工事建設会社2万3,000人減(同比4万4,000人減)となり、住宅市場が好調にもかかわらずイラク情勢の行方がはっきりしないため企業は雇用を控えている模様である。

図表 11 建設業就業者数の推移

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003(p)
建設業就業者数	5,418	5,691	6,020	6,415	6,653	6,685	6,556	6,522
対前年比伸び率	4.8	4.8	5.5	6.2	3.6	0.5	-2.0	-0.5
全就業者数	133,943	136,297	137,673	139,368	142,583	143,734	144,863	145,857
建設業就業者数の割合	4.0	4.2	4.4	4.6	4.7	4.7	4.5	4.5

注) 1. 2003年は2月の年間平均値

2. (p)は Preliminary

出典：1. 建設業就業者数は、労働省"Establishment Data, Historical Employment, B-1. Employees on nonfarm payrolls by major industry, 1951 to date"より作成
 2. 全就業者数は、同省"Household Data, Historical, A-1. Employment status of the civilian noninstitutional population 16 years and over, 1969 to date"より作成

図表 1 2 失業率の推移

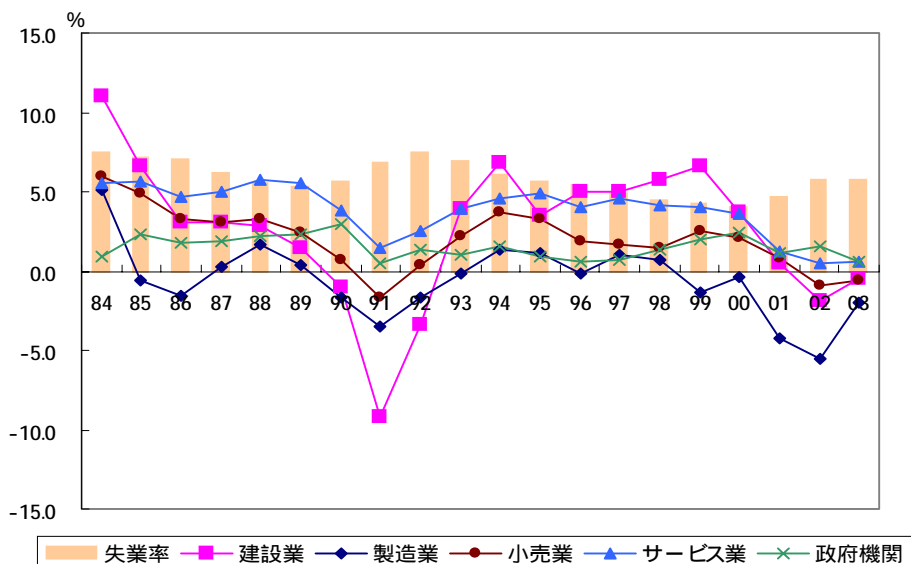
(単位：%)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003(P)
完全失業率	5.4	4.9	4.5	4.2	4.0	4.7	5.8	5.8

注) 1. 2003年は、2月の季節調整済年率換算値
 2. (p)はPreliminary

出典：労働省"Household Data, Historical, A-1. Employment status of the civilian noninstitutional population 16 years and over, 1969 to date"より作成

図表 4 - 1 3 失業率、業種別就業者数前年比伸び率の推移



注) 1. 2003年は2月の年間平均値

出典：1. 就業者数は、労働省"Establishment Data, Historical Employment, B-1. Employees on nonfarm payrolls by major industry, 1951 to date"より作成

2. 失業率は、同省"Household Data, Historical, A-1. Employment status of the civilian noninstitutional population 16 years and over, 1969 to date"より作成

(担当：伊藤)