

米国の住宅急増が語るもの

— 構造変化と金融の底上げ

岡三グローバル・リサーチ・センター理事長
エグゼクティブエコノミスト 高田 創

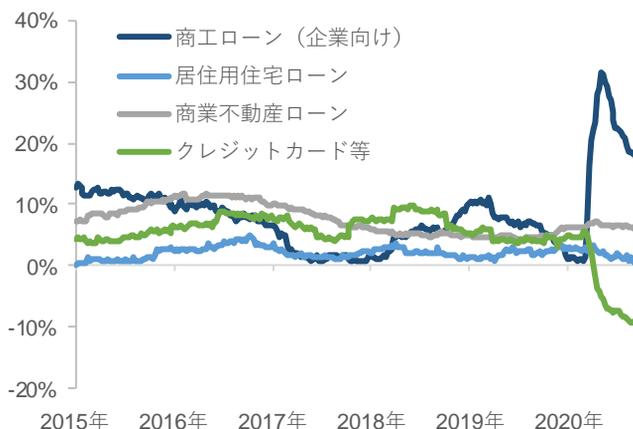
■ コロナショックで企業向け貸出し増、クレジットカードは減少

■ 米住宅市場は総額ベースで2006年の水準まで回復

コロナショックで米銀貸出しも急増

7月の当TODAY（7/27）で日本の銀行貸出しの増加を紹介した。以下の図表は米国の銀行貸出しの推移を示したものである。コロナショックに伴い企業向けは急速に伸びている。以上の状況は日本と共通するものがある。一方、住宅ローンは横ばい、クレジットカードは商業活動が停滞するのに伴い急な低下に転じている。

米国の貸出し状況

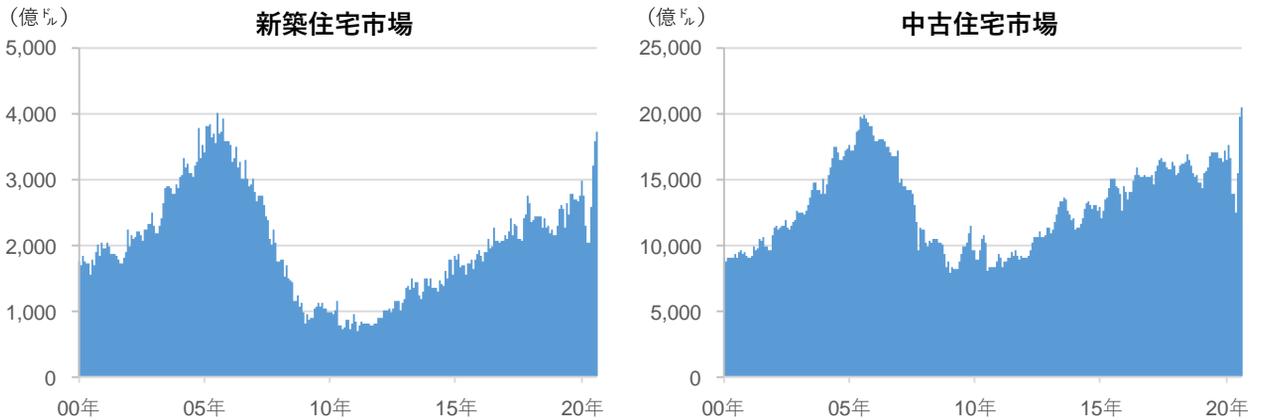


(出所) FRB、週次、前年同週比、直近は9月23日

米国の住宅販売は急増傾向に

次ページの図表にあるように、米住宅販売の総額（販売件数×平均価格）は2006年以来の水準に急増している。2006年はサブプライムブームもあって住宅市場が大幅に伸びていた時期だけに、最近、その水準まで戻ってきたのは驚きだ。

米住宅販売の総額（年率換算）



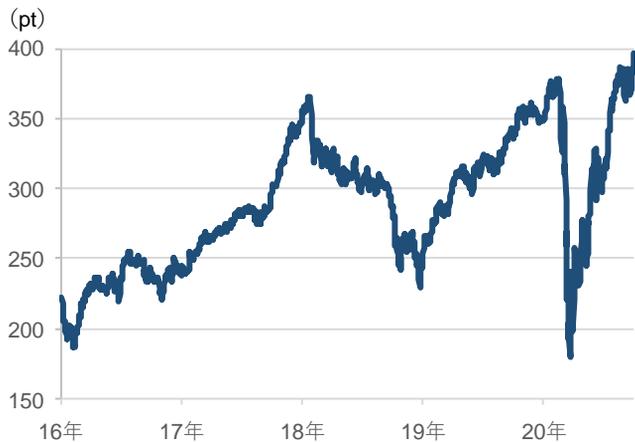
（出所）全米不動産業者協会、米国勢調査局 ※販売件数×平均販売価格の値、直近は20年8月

■好調な住宅指標を受けて住宅建設株も堅調な推移に

住宅建設市場の拡大

以下の図表は米国の住宅建設株指数であるが、堅調な推移となっている。また、米国では木材価格も一時的に急上昇したことが注目された。

フィラデルフィア住宅建設株指数



（作成）岡三証券、日足、直近は10月5日

■住宅ローン金利の低下や郊外の住宅ニーズなどが住宅市場の押し上げ要因

米国住宅建設市場の背景にあるもの

米国の住宅市場拡大の背景には様々な要因がある。第1の金融要因は住宅ローン金利の低下。第2は、コロナ危機に伴う郊外のやや広めの住宅ニーズの拡大。第3は、都心の暴動による治安面の不安要因から郊外への住宅シフトが加わっているということがあげられる。以下の図表は、米国のモーゲージ金利の推移であり、歴史的低水準になっていることにより金融面からのサポートになっている。

米国の住宅ローン金利



(出所) 米抵当銀行協会 (MBA)、週次、直近は9月25日

■ コロナショックの悪影響で住宅ローンの延滞率は上昇

延滞率上昇には留意も

ただし、以下の図表にあるように、住宅ローンの延滞率は上昇していることには留意が必要だ。すなわち、コロナショックに伴う失業率上昇に伴い、今後も延滞率は高止まりが予想される。

米国の住宅ローン延滞率



(出所) 米抵当銀行協会 (MBA)、四半期、直近は20年4-6月期

米国経済の牽引車に

以上で示された住宅市場の拡大は米国経済回復の牽引車の一つになっている。2000年代前半には住宅ブームが米国経済を押し上げ、さらにサブプライムブームで過熱するに至った。今回は、コロナ危機に伴い、米国にも存在する「コロナ7業種」の苦境が続くだけに、金融面のサポートは依然続き

■ 堅調な住宅市場が米国経済にとって下支え要因に

■ コロナショックでは不動産を投げ売りする状況にはなりにくい

やすい。また、サブプライム問題・リーマンショックの教訓から金融規制の制約もあるなか、極端なレバレッジ拡大にまでは至りにくいことが市場を支える状況にある。その結果、米国経済にとっても住宅分野が底支えとなる状況が続きやすいと考えられる。

日本経済へのインプリケーション

以上に示された住宅市場の回復は日本にも当てはまる面がある。コロナショックに伴い、失業の増加等もあり、住宅ブームは下落に転じるとの見方は根強い。すでに、住宅価格が高水準であっただけに、価格暴落不安は従前から根強く語られてきた。筆者は、当TODAYで、今次環境は、従来と比べて異例に不動産市場に優しいとの議論を行ってきた。不動産は、長年、「悪者」として扱われ、意図的に価格下落を引き起こされてきた状況が繰り返されてきた。一方、今回はコロナショックがあるために、金融面から不動産市場を下支えする要因が生じ、不動産を投げ売りさせる状況にないことに注目してきた。住宅市場における懸念があるとすれば、雇用面の悪化から住宅ローンが維持できないことでの売り圧力であろう。

米国では都市中心の暴動不安もあり、郊外への住宅建設シフトが急速に生じた。一方、日本は幸運にもそうした治安上の不安に乏しい分だけ、郊外シフト要因は限られる。ただし、テレワークの潮流もあり、日本でも相応の郊外での住宅建設ニーズが生じており、不動産業者への問い合わせも増加していると伝えられる。住宅市場では常に住宅価格暴落論が語られるが、なかなか暴落は生じにくいのではないだろうか。

重要な注意事項

免責事項

- ・本レポートは、投資判断の参考となる情報提供のみを目的として作成されたものであり、個々の投資家の特定の投資目的、または要望を考慮しているものではありません。また、本レポート中の記載内容、数値、図表等は、本レポート作成時点のものであり、事前の連絡なしに変更される場合があります。なお、本レポートに記載されたいかなる内容も、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。投資に関する最終決定は投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。
- ・本レポートは、岡三証券が信頼できると判断した情報源からの情報に基づいて作成されたものですが、その情報の正確性、安全性を保証するものではありません。企業が過去の業績を訂正する等により、過去に言及した数値等を修正することがありますが、岡三証券がその責を負うものではありません。
- ・岡三証券及びその関係会社、役職員が、本レポートに記載されている有価証券について、自己売買または委託売買取引を行う場合があります。岡三証券の大量保有報告書の提出状況については、岡三証券のホームページ(<http://www.okasan.co.jp/>)をご参照ください。

地域別の開示事項

日本:

○金融商品は、個別の金融商品ごとに、ご負担いただく手数料等の費用やリスクの内容や性質が異なります。金融商品取引のご契約にあたっては、あらかじめ当該契約の「契約締結前交付書面」(もしくは目論見書及びその補完書面)または「上場有価証券等書面」の内容を十分にお読みいただき、ご理解いただいたうえでご契約ください。

<有価証券や金銭のお預りについて>

株式、優先出資証券等を当社の口座へお預けになる場合は、1年間に3,300円(税込み)の口座管理料をいただきます。加えて外国証券をお預けの場合には、1年間に3,300円(税込み)の口座管理料をいただきます。ただし、当社が定める条件を満たした場合は当該口座管理料を無料といたします。

なお、上記以外の有価証券や金銭のお預りについては料金をいただきません。さらに、証券保管振替機構を通じて他社へ株式等を口座振替する場合には、口座振替する数量に応じて、1銘柄あたり6,600円(税込み)を上限として口座振替手数料をいただきます。

お取引にあたっては「金銭・有価証券の預託、記帳及び振替に関する契約のご説明」の内容を十分にお読みいただき、ご理解いただいたうえでご契約ください。

<株式>

- ・株式の売買取引には、約定代金(単価×数量)に対し、最大1.265%(税込み)(手数料金額が2,750円を下回った場合は2,750円(税込み))の売買手数料をいただきます。ただし、株式累積投資は一律1.265%(税込み)の売買手数料となります。国内株式を募集等により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- ・外国株式の海外委託取引には、約定代金に対し、最大1.375%(税込み)の売買手数料をいただきます。外国株式の国内店頭(仕切り)取引では、お客様の購入および売却の単価を当社が提示します。この場合、約定代金に対し、別途の手数料および諸費用はかかりません。
- ※外国証券の外国取引にあたっては、外国金融商品市場等における売買手数料および公租公課その他の賦課金が発生します(外国取引に係る現地諸費用の額は、その時々々の市場状況、現地情勢等に応じて決定されますので、その合計金額等をあらかじめ記載することはできません)。外国株式を募集等により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- ・株式は、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動による株価の変動によって損失が生じるおそれがあります。
- ・株式は、発行体やその他の者の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等により、株価が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- ・また、外国株式については、為替相場の変動によって、売却後に円換算した場合の額が下落することによって損失が生じるおそれがあります。

<債券>

- ・債券を募集・売出し等により、または当社との相対取引により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- ・債券は、金利水準、株式相場、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動による債券価格の変動によって損失が生じるおそれがあります。
- ・債券は、発行体やその他の者の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等により、債券価格が変動することによって損失が発生するおそれがあり、また、元本や利子の支払いの停滞もしくは支払い不能の発生または特約による元本の削減等のおそれがあります。
- ・金融機関が発行する債券は、信用状況の悪化により本拠所在地国の破綻処理制度が適用され、債権順位に従って元本や利子の削減や株式への転換等が行われる可能性があります。ただし、適用される制度は発行体の本拠所在地国により異なり、また今後変更される可能性があります。

<個人向け国債>

- ・個人向け国債を募集により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。個人向け国債を中途換金する際は、次の計算によって算出される中途換金調整額が、売却される額面金額に経過利子を加えた金額より差し引かれます(直前2回分の各利子(税引前)相当額×0.79685)。
- ・個人向け国債は、安全性の高い金融商品ですが、発行体である日本国政府の信用状況の悪化等により、元本や利子の支払いが滞ったり、支払い不能が生じるおそれがあります。

<転換社債型新株予約権付社債(転換社債)>

国内市場上場転換社債の売買取引には、約定代金に対し、最大1.10%(税込み)(手数料金額が2,750円を下回った場合は2,750円(税込み))の売買手数料をいただきます。転換社債を募集等によりご購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。転換社債は転換もしくは新株予約権の行使対象株式の価格下落や金利変動等による転換社債価格の下落により損失が生じるおそれがあります。また、外貨建て転換社債は、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。

<投資信託>

- ・投資信託のお申込みにあたっては、銘柄ごとに設定された費用をご負担いただきます。
お申込時に直接ご負担いただく費用:お申込手数料(お申込金額に対して最大3.85%(税込み))
保有期間中に間接的にご負担いただく費用:信託報酬(信託財産の純資産総額に対して最大年率2.254%(税込み))
換金時に直接ご負担いただく費用:信託財産留保金(換金時に適用される基準価額に対して最大0.5%)
その他の費用:監査報酬、有価証券等の売買にかかる手数料、資産を外国で保管する場合の費用等が必要となり、商品ごとに費用は異なります。お客様にご負担いただく費用の総額は、投資信託を保有される期間等に応じて異なりますので、記載することができません(外国投資信託の場合も同様です)。
- ・投資信託は、国内外の株式や債券等の金融商品に投資する商品ですので、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動による、対象組入れ有価証券の価格の変動によって基準価額が下落することにより、損失が生じるおそれがあります。
- ・投資信託は、組入れた有価証券の発行者(或いは、受益証券に対する保証が付いている場合はその保証会社)の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等による、対象組入れ有価証券の価格の変動によって基準価額が変動することにより、損失が生じるおそれがあります。
- ・上記記載の手数料等の費用の最大値は、今後変更される場合があります。

<信用取引>

信用取引には、約定代金に対し、最大1.265%(税込み)(手数料金額が2,750円を下回った場合は2,750円(税込み))の売買手数料、管理費および権利処理手数料をいただきます。また、買付けの場合、買付代金に対する金利を、売付けの場合、売付株券等に対する貸株料および品貸料をいただきます。委託証拠金は、売買代金の30%以上で、かつ300万円以上の額が必要です。信用取引では、委託証拠金の約3.3倍までのお取引を行うことができるため、株価の変動により委託証拠金の額を上回る損失が生じるおそれがあります。

- 自然災害等不測の事態により金融商品取引市場が取引を行えない場合は売買執行が行えないことがあります。
- 2037年12月までの間、復興特別所得税として、源泉徴収に係る所得税額に対して2.1%の付加税が課税されます。

岡三証券株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第53号

加入協会:日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

香港における本レポートの配布:

本レポートは、香港証券先物委員会(SFC)の監督下にある岡三国際(亜洲)有限公司によって、SFCに規定される適格機関投資家(PI)に配信されたものです。本レポートに関するお問い合わせは岡三国際(亜洲)有限公司にお願いします。

米国内における本レポートの配布:

本レポートは岡三証券が作成したものであり、1934年米国証券取引所法に基づく規則15a-6に規定される米国主要機関投資家のみには配信されたものです。岡三証券は、米国内における登録業者ではないため、米国居住者に対しローカー業務を行いません。本レポートで言及されている銘柄の売買注文は、アーバック・グレイソン社を通して行いたします。

なお、本レポートは、受領者及びその従業員が使用することを目的として配信しております。

さらに、本レポートのアナリストは米国で活動をしていないため、米国のリサーチ・アナリストとして登録されておらず、資格も有していません。また、当該アナリストは、アーバック・グレイソン社または他の業者の関係者ではありません。したがって、当該アナリストは、米国金融規制機構(FINRA)規則の適用の対象ではありません。

その他の地域における本レポートの配布:

本レポートは参照情報の提供のみを目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。

本レポートの受領者は、自身の投資リスクを考慮し、各国の法令、規則及びルール等の適用を受ける可能性があることに注意をする必要があります。

地域によっては、本レポートの配布は法律もしくは規則によって禁じられております。本レポートは、配布や発行、使用等を行うことが法律に反したり、岡三証券に何らかの登録やライセンスの取得が要求される国や地域における国民や居住者に対する配布、使用等を目的としたものではありません。

※本レポートは、岡三証券が発行するものです。本レポートの著作権は岡三証券に帰属し、その目的いかんを問わず無断で本レポートを複写、複製、配布することを禁じます。

(2020年1月改訂)