

米国経済・株式市場情報

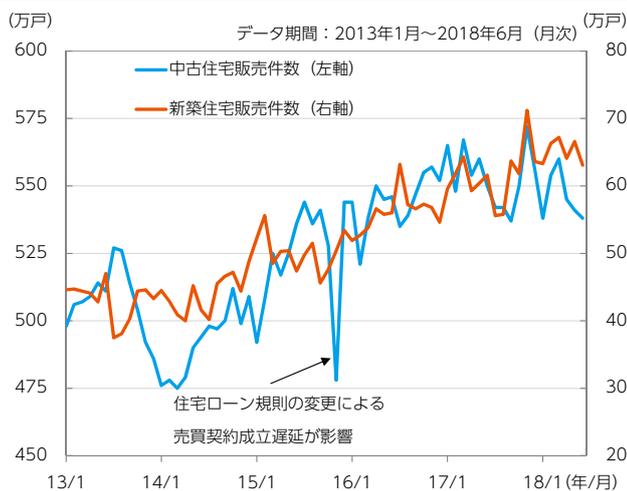
米住宅市場に変調の兆しも

米住宅販売の減速や在庫の増加傾向が鮮明になりつつある

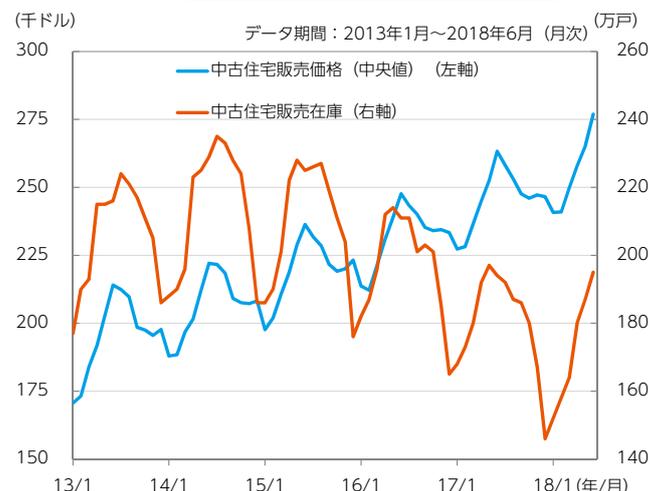
- ▶ 6月の住宅販売は新築、中古とも前月比で減少。在庫の増加傾向も続く。住宅価格の高騰や住宅ローン金利の上昇等が影響しているものと思われる。
- ▶ 資材価格やF R Bの利上げによる住宅ローン金利の上昇等により住宅販売の減速傾向が一段と強まることも考えられ、経済成長の重荷となる可能性も。

- 米国景気拡大のけん引役の一つとされる米住宅市場の動向に変調の兆しが見え始めたようです。全米不動産協会（N A R）が7月23日に発表した6月の中古住宅販売件数は季節調整済みの年率換算で538万戸となり、前月比で0.6%、前年同月比で2.2%減少しました。マイナスは前月比で3カ月、前年同月比で4カ月連続となります。販売不振等を背景に6月の同在庫は前月比4.3%増の195万戸と2017年5月（197万戸）以来の高水準にまで増加しています。前月比ベースの在庫の増加は6カ月連続となります。米商務省が7月25日に発表した6月の新築住宅販売件数は季節調整済みの年率換算で前月比5.3%減の63.1万戸と2017年12月以来6カ月ぶりの減少率を記録しました。6月の同在庫は前月比4.8%増の174万戸と、2017年5月（174万戸）以来の水準に増加しています。前月比での在庫増は中古住宅同様6カ月連続です。住宅販売の減速には、資材費の高騰や労働力の不足等による住宅価格の値上がり、F R B（米連邦準備制度理事会）の利上げによる住宅ローン金利の上昇の他、2017年末に成立した大型税制改革での住宅ローン控除の適用上限の引き下げ等が影響しているものと見られます。6月の米中古住宅販売価格（中央値）は前年同月比5.2%増の27万6,900ドル（約3,100万円）となり過去最高水準を更新しました。リーマン・ショック前の高値である2006年7月の23万300ドルからは約2割上昇しています。F R Bの連続利上げを受けて、米大統領選挙前の2016年10月時点では3.5%を下回っていたフレディマック住宅ローン融資承認金利（30年固定）は、7月19日現在で4.52%と約4年半ぶりの水準まで上昇しています。
- 米国GDP（国内総生産）に占める住宅投資額の比率は2017年時点で3.5%程度です。しかし、住宅購入に関わる家具や家電製品、自動車の購入、住宅価格の上昇による資産効果を通じた個人消費の刺激効果等を含めると、住宅投資が経済に与える影響は比較的大きなものになるものと思われます。トランプ米大統領の保護貿易政策や5月に表明した対イラン制裁の再開、雇用環境の改善等により、資材価格や人件費は当面上昇することが見込まれます。住宅価格の上昇が続けば需要を一段と後退させる可能性があります。2018年6月のF O M C（米連邦公開市場委員会）では、今年7月以降であと2回、来年は3回の利上げが予定されており、それに連れて住宅ローン金利も上昇傾向をたどるものと思われます。7月27日に発表された2018年4～6月期の米国の実質GDP成長率（前期比年率）速報値は4.1%増と、1～3月期の2.2%増から大幅に加速し、約4年ぶりの高い成長率となりました。しかし、今後は住宅投資の減速が経済成長の重荷となることも考えられます。

図表1：米新築・中古住宅販売件数



図表2：米中古住宅販売価格と在庫



出所）図表1～2はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、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。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>