

米住居費 物価に与える影響大きく

賃貸住宅への需要が増加、家賃の上昇が続く

- 住宅価格の高騰と住宅ローン金利の上昇にともない、住宅購入を断念し、賃貸を選択する人が増加。家賃の上昇が足元のインフレの高進に影響か。
- 米CPIに占める家賃の割合は大きく、粘着性がある家賃の性質から、インフレは長引く可能性も。

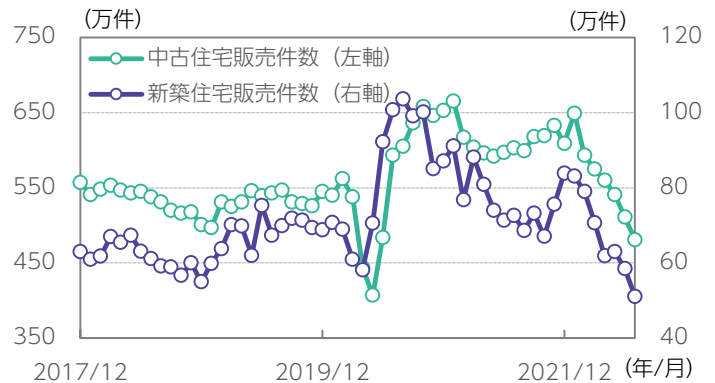
米住宅ローン金利は6.0%に迫る水準まで上昇

- 2022年7月の住宅販売件数は、新築が前年同月比-29.6%、中古が同-20.2%となりました(図表1)。
- インフレの加速とFRBによる早期の金融引き締めへの懸念から、2021年初より米長期金利は上昇基調を強めました。2022年4月に11年ぶりに5.0%を超えた住宅ローン金利は、6月下旬には6.0%に迫る水準まで上昇しました(図表2)。
- 高騰が続いてきた住宅価格に加え、住宅ローン金利の上昇にともなう家計の返済負担の増加により、住宅購入を諦めざるを得なくなるケースが増えているとみられます。
- 一般に住宅販売件数の減少は住宅価格を押し下げ、インフレ抑制の効果があるものの、足元ではインフレの高止まりが続いています。背景には、賃貸住宅の家賃上昇があると思われます。

家賃の上昇が続く。インフレは長引く可能性も

- 住宅ローン金利の上昇により、住宅需要の高い若年層や初めて住宅を購入する人々などを中心に、住宅購入を断念し、賃貸を選択する人が増加しているようです。賃貸住宅への需要の高まりにともない、住宅賃料が上昇しています。
- 7月の米国の消費者物価指数(CPI)は、前年同月比+8.5%と、6月の同9.1%から低下し、上昇の勢いにやや緩和の兆しがみられます。しかし、ガソリンなどのエネルギー価格の伸びが鈍化した一方で、家賃の伸びは続いています(図表3)。
- 米CPIに占める住居費(住宅ローンや家賃を含むコスト)の割合は約30%と、エネルギーの約9%と比べて大きく、加速する家賃等の高騰が、インフレに拍車をかけているとみられます。
- 物価上昇の要因の1つとなっていたエネルギー価格の高騰に落ち着きが見られたことから、インフレはピークアウトが近いとの見方もあるようです。しかし、一般に、景気の動向に遅行し、価格が変化しにくいという粘着性がある家賃の性質を鑑みた場合、インフレの高止まりは長引くことが予想されます。

図表1：米国住宅市場は新築・中古ともに低迷



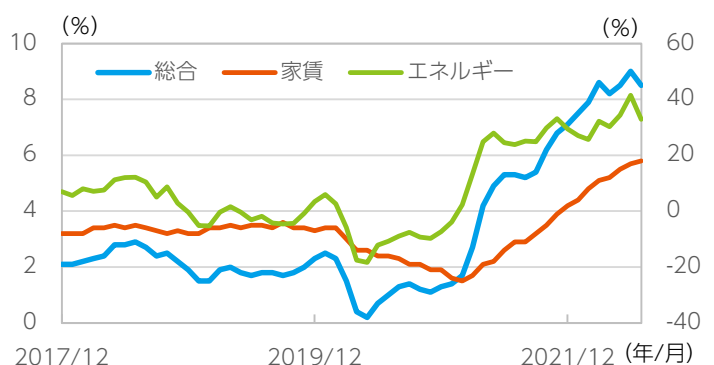
データ期間：2017年12月末～2022年7月末(月次)
※米国住宅(新築・中古)販売件数(季節調整済み、年率換算)の推移

図表2：住宅ローン金利は11年ぶりの高水準に



データ期間：2017年12月31日～2022年9月2日(週次)
※米国10年国債の利回りと住宅ローン(30年固定)金利の推移

図表3：家賃の伸びが続く



データ期間：2017年12月末～2022年7月末
※米消費者物価指数(項目別)の推移
※総合と家賃は左軸、エネルギーは右軸を参照

出所) 図表1～3はブルームバーグの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

コールセンター 0120-762-506
9：00～17：00（土日祝日・年末年始を除く）
ホームページ <https://www.nam.co.jp/>