

# Weekly report

MINKABU  
THE INFONOID

株式会社ミンカブ・ジ・インフォノイド  
東京都千代田区九段北1-8-10

## 今週の注目材料 = 米住宅市場への警戒感

2022年10月17日

今週は先週の米消費者物価指数、先々週の米雇用統計・ISM景況感指数のように、市場が週初から注目して待ち構えるような大きな指標発表予定はありません。

それだけに先週1990年以来の高値を付けたドル円が、このままドル高基調を続けるのかどうか、激しい動きを見せる米株式・債券市場の動向などをにらみながら注視していくという週になりそうです。

そうした中、米経済指標で比較的注目度が高いものが、19日に発表される9月の米住宅発行件数と、20日に発表される米中古住宅販売件数です。

リーマンショックの主要因となった米国の住宅市場のバブル崩壊から10年以上が経過し、米国の住宅市場は基本的に堅調な状況が続けてきました。しかしここに来て家賃の高騰、その他住宅関連費用の上昇などで、住居費は上昇傾向が著しくなっています。13日に発表された米消費者物価指数において、住居費は前年比6.6%まで上昇。米消費者物価指数全体を100したとき、32.2%と三分の一弱のウェイトを占める同項目の上昇傾向が米消費者物価指数の上昇を支えました。

なお、米国で同項目はリーマンショックを受けて一時マイナス圏に落ち込んだ後、2012年1月に2%台に戻してから長期にわたって前年比2%から3%台半ばでの推移が続きました。パンデミックによる景気後退の影響で、2020年2月の3.3%から低下傾向を見せ、昨年2月の1.5%まで下がりましたが、そこを底として上昇に転じ、昨年11月に約10年間のレンジを超える3.8%まで上昇。その後も一本調子での上昇が続き直近で6.6%まで上がってきたという状況です。こうした動きが米国の家計による住居費以外の消費に回す分のお金にもかなりの影響を与えていると思われれます。

家賃などの高騰もあり、では、住宅を購入しようかとしても、住宅価格はそれ以上に高騰しています。米連邦住宅金融庁（FHFA）による全米平均での住宅価格データは、最新の7月分で前年比13.9%の上昇。消費者物価指数の伸びを超える大きな上昇となっています。また、ここまでの米FRBによる積極的な利上げ傾向を受けて、住宅ローン金利も大きく上昇しており、米国で最も一般的な30年固定ローンの金利（フレディ・マック：米連邦住宅抵当貸付公社）は最新10月6日-12日週平均で6.92%と7%に迫っています。昨年のこの時期は3%前後での推移となっていましたから、倍以上の上昇です。

家賃をはじめとする住居費が上昇、住宅価格が上昇、住宅ローンが上昇と、かなり厳しい状況が続く中、米国の住宅市場動向にも注目が集まります。潜在的な需要はあれども、買えないという状況が広がり、住宅市場が落ち込むようだと、波及効果の相当大きい分野だけに、米景気に大きな影響を与えてきそうです。

市場予想は9月の住宅着工件数が147.9万件と、8月の157.5万件から減少、前月比で-5.6%見込みです。もっともこれは前회가7月の140.4万件から一気に増加した分の反動が大きいです。ある程度ならしてみると、春ごろの180万件近いところからじりじりと下がっていて、やや警戒感もという程度の動きです。

米国では中古住宅の市場の方が新築よりも大きいですが、中古住宅販売件数の方の予想472万件。年初の650万件近いところからどんどん落ちてきており、こちらはより警戒感があります。

ともに予想を超えるような落ち込みを示すと、相場にも大きな影響が出る可能性も。

その他通貨の材料です。

最近相場が荒れ気味の英ポンドは、19日に9月の物価統計の発表があります。消費者物価指数は前年比9.9%と8月と同水準数字が見込まれています。7月分が10.1%と二けたに乗ってから、高

め水準での推移が続きます。公共料金が規制である程度抑えられている状況でこの水準ということで、年末にかけて11%台への上昇が見込まれるところに、予想を超える上昇が見られるようだと要注意です。なお、英ポンドの場合、14日で長期債購入オペが終了した影響を見極めたいという意識の方が強いかもしれません。

20日には豪州の9月の雇用統計が予定されています。7月分が予想外に大きなマイナスとなり、市場のサプライズとなった豪雇用統計。前は前月比+3.35万人と堅調な伸びに。今回も+2.71万人と好結果が見込まれています。ただブレの大きい指標だけに結果が出るまで要注意です。

同じく20日にはトルコの政策金利が発表されます。9月の消費者物価指数が前年比+83.45%、同生産者物価指数が前年比+151.5%と驚異的な物価上昇を示す同国ですが、今回の中銀金融政策会で1%の利下げ(12%→11%)が見込まれています。物価高をもう一段加速させかねない利下げの実施への警戒感が強まるようだと、リラ売りが強まる可能性があります。

#### 山岡和雅 | MINKABU PRESS編集部

1992年チェースマンハッタン銀行入行。1994年ロイヤルバンクオブスコットランド銀行（旧ナショナルウェストミンスター銀行）移籍。10年以上インターバンクディーラーとして活躍した後にGCIグループに参画。2016年3月よりみんかぶ（現ミンカブ・ジ・インフォノイド）グループに入り、現在、minkabu PRESS編集部外国為替情報担当編集長。主な著書に「初めての人のFX 基礎知識&儲けのルール」すばる舎、「夜17分で、毎日1万円儲けるFX」明日香出版社など

---

#### <免責事項>

本レポートは情報の提供のみを目的としています。投資に関する最終判断はご自身の責任においておこなわれるようお願いいたします。また本レポートに掲載している情報の正確性については万全を期しておりますが、人為的、機械的その他何らかの理由により誤りがある可能性があり、株式会社ミンカブ・ジ・インフォノイドは、利用者がこれらの情報を用いて行う判断の一切について責任を負うものではありません。また、株式会社ミンカブ・ジ・インフォノイドが提供するすべての情報について、許可なく転用・転載等することを固く禁じます。

#### <著作権について>

本レポートの著作権は、原則として当社(株式会社ミンカブ・ジ・インフォノイド)が保有しており、著作権法、その他の法律および条約により保護されています。本レポートご利用のお客様は、私的使用目的の複製、引用等著作権法上認められている範囲を除き、当社およびその他著作権者の許諾なく、これらの著作物を翻案、公衆送信、営利を目的とする使用等いかなる目的、態様においても利用することはできません。