

# 加速する米住宅市場の回復と、投資妙味を増す関連株

寄稿 / 長田清英 (東海東京調査センター シニア・グローバル・ストラテジスト)

## 勢いを増す米住宅市場の回復

今年に入って以降、米住宅市場(新築一戸建て住宅市場&中古住宅市場)の回復がさらに勢いを増しつつある。

8月17日に全米ホームビルダー協会(NAHB)が発表した8月の「住宅市場指数」は61と、2005年11月以来約10年ぶりとなる高い水準を記録した(図表1)。同指数は、新築一戸建て住宅市場についての住宅建設業者の景況感を表すもので、「50」を上回れば好況を、下回れば不況を意味する。さすがに住宅バブルのピーク時(2005年6月=72)の水準にはまだ及ばないものの、さらに上昇を継続する勢いを見せている。

<図表1： NAHB 住宅市場指数>



## 米住宅市場好調の主要因

米住宅市場好調の背景には、以下のような要因が挙げられよう(順不同)。

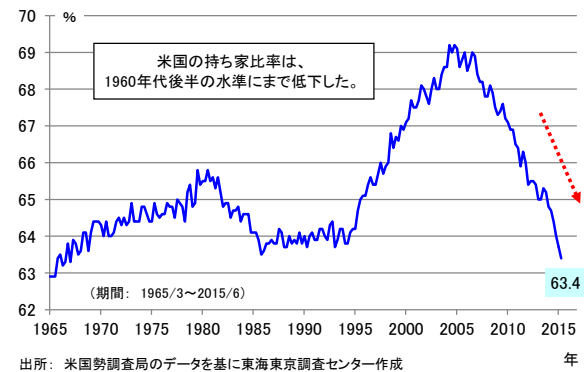
①住宅ローン金利が歴史的な低水準にあること、②米雇用が着実に回復していること、③一戸建て住宅の初回購入者に対して、政府系住宅金融機関(GSE)である連邦住宅抵当公社(フエニーメイ)と連邦住宅貸付抵当公社(フレディマツ

ク)が、昨年12月に頭金の基準を引き下げたこと、など。

また、金融危機以降動きの鈍かったミレニアル世代(およそ20~34歳の若い年代)が住宅購入に積極的に動き始めていること(「D.R.ホートン」など複数の米大手住宅建設メーカーが4-6月期決算発表の中で言及)も、その要因のひとつであろう。

米国経済の減速が顕著となった「住宅バブル」の崩壊以降、住宅の購入よりも賃貸の方が選好された結果、米国の持ち家比率は大幅に低下した(図表2)。景気回復が進んできた現在、そろそろ持ち家比率の低下ペースに歯止めがかかり始めてもおかしくはない。

<図表2： 米国の持ち家比率>



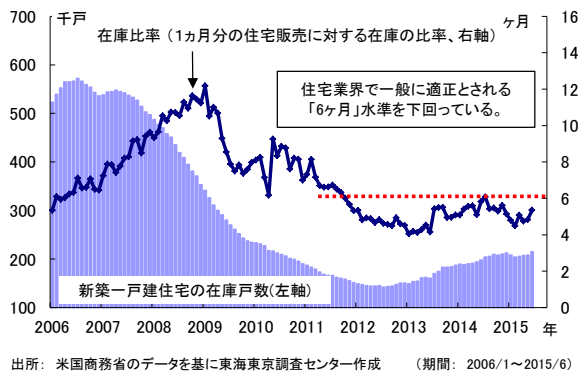
## 米住宅市場の回復は息の長いものに

前述の「NAHB住宅市場指数」が既に高い水準に達しているということは、すなわち住宅建設業者が先行きに強気になっていることを意味している。とすれば、住宅の過剰供給を懸念する声があっても不思議ではない。

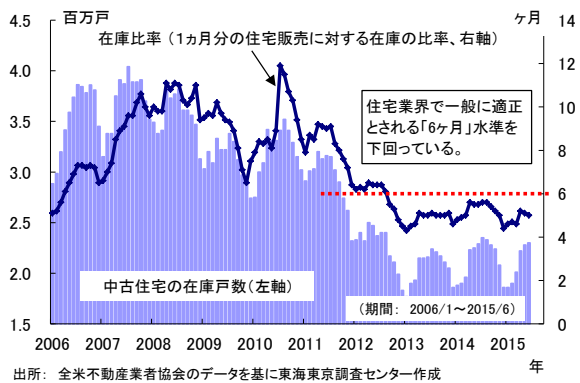
しかし現在、新規一戸建て住宅および中古住宅市場ともに、需給関係はかなり締まった状態にある。これは、住宅バブル時の失敗に懲り

た住宅建設・販売業者が、過剰在庫を抑えて適正な価格の維持に努めるようになったことが影響しているものと思われる(図表3、4)。

＜図表3： 新築一戸建て住宅市場の在庫＞



＜図表4： 中古住宅市場の在庫＞



今後も住宅の需給関係が適正水準に維持されるならば、米住宅市場の回復はより息の長いものとなる。

### 投資妙味を増す住宅関連株

こうした中、住宅関連株の代表的な指数として知られる「フィラデルフィア住宅建設株指数(住宅関連株19銘柄から構成される)」が堅調推移となっている(図表5)。実際、年初から8月18日までの同指数のパフォーマンスは+16.86%と、ダウ平均(同▲1.75%)やS&P500(同+1.85%)を圧倒する結果となっている。

このような米住宅市場回復の恩恵を受ける銘柄としては、例えば「レナー(ティッカー:LEN)」や「D.R.ホートン(同DHI)」といった住宅建設メーカーを挙げることができよう。

その他、「マーチン・マリエッタ・マテリアルズ(同MLM)」や「バルカン・マテリアルズ(同VMC)」のような住宅用資材を手掛ける企業のほか、「ホーム・デポ(同HD)」や「ロウズ・カンパニーズ(同LOW)」といった大手ホームセンターなども投資対象となるだろう。

＜図表5： ファイラデルフィア住宅建設株指数＞



ドル高や原油安、海外の景気減速といった外部要因の悪化を背景に、米主要株価指数は足元で低迷を続けている。しかし、住宅関連株のような典型的な内需株の場合、外部要因からの「ノイズ」の影響を大きく受けることなく、米国内経済回復の恩恵をよりストレートに受けられるという側面を持っている。

息の長い米住宅市場の回復を前提とするならば、住宅関連株への投資妙味は依然として大きいものと考えられる。(長田 清英)

この資料は投資判断の参考となる情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。情報の正確性には万全を期しておりますが、その正確性・完全性・将来の運用成果の予測等を保証するものではありません。これらの情報によって生じたいかなる損害についても、情報提供会社等および当社は一切の責任を負いません。資産運用の際にはお客様の責任において最終的にご判断ください。この資料は、第三者への提供を行うこと、独自に加工すること、複写もしくは加工したものを第三者に譲渡または使用等させることはできません。

金融商品等にご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料等（国内株式取引の場合は約定代金に対して上限 1.242%（税込）（ただし、最低手数料 2,700 円（税込））の委託手数料、投資信託の場合は銘柄ごとに設定された販売手数料及び信託報酬等の諸経費、等）をご負担いただく場合があります。金融商品等には株式相場、金利水準の変動等による「市場リスク」、金融商品等の発行者等の業務や財産の状況等に変化が生じた場合の「信用リスク」、外国証券である場合には、「為替変動リスク」等により損失が生じるおそれがあります。さらに、新株予約権等が付された金融商品等については、これらの「権利を行使できる期間の制限」等があります。なお、信用取引又はデリバティブ取引を行う場合には、その損失の額がお客様より差入れいただいた委託保証金又は証拠金の額を上回るおそれがあります。手数料等およびリスクは、金融商品等ごとに異なりますので、契約締結前交付書面や上場有価証券等書面または目論見書等をよくお読みください。

#### 東海東京証券の概要

商号等 : 東海東京証券株式会社 金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第 140 号  
加入協会 : 日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会