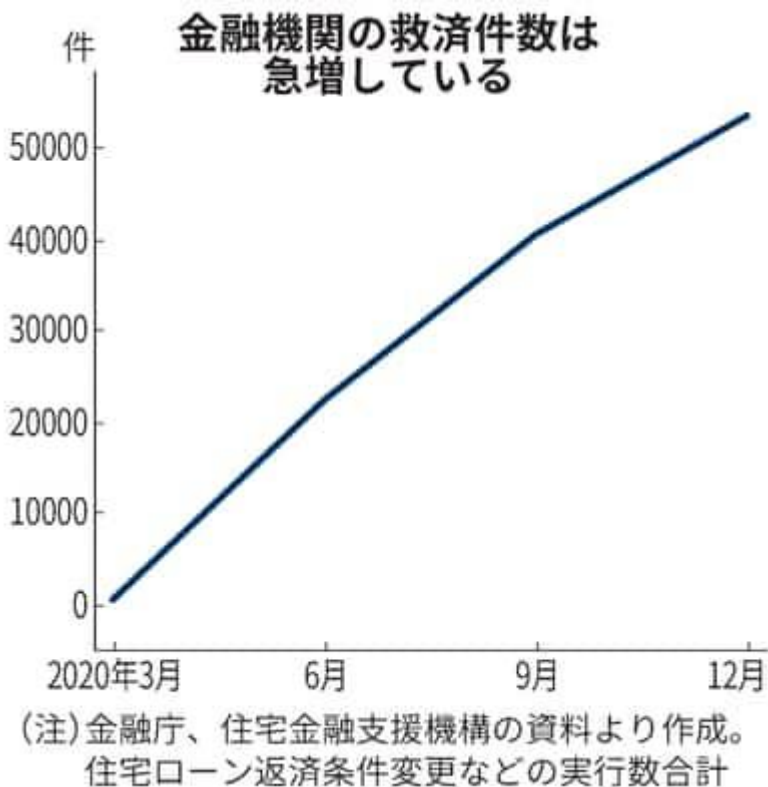


## ① 「住宅ローンが返せない」5万人超 大震災時の5倍に (参照:日経電子版)

住宅ローンの返済に窮する人が増えている。金融機関から返済猶予などの救済を受けた人は5万人を超え、東日本大震災の際の5倍に達した。新型コロナウイルスの影響で収入減が広がっているためだ。一方、新規ローンの融資額は伸び続け、一部の住宅価格はバブル期以来の水準に。返済困窮者の増加と新規ローンの膨張が同時に進む構図に陥っている。



「住宅ローンの借り換えもできない」。大阪府在住で旅行会社に勤める50代男性は「審査不承認」通知にがくぜんとした。コロナ禍で勤務先の業績は低迷するが、給与は大きくは減っていない。今のうちに低金利のローンへ借り換えようと2つの銀行に依頼したが、仮審査も通らないという。「旅行業界というだけで審査が厳しい。収入が本格的に減ったら、いま借りている銀行に泣きつくしかない」と話す。

コロナ禍で住宅ローン返済が難しくなり、金融機関の救済を受けた人は2020年3～12月累計で5万人を超える。個人債務問題に詳しい亀山元・弁護士は「単純比較はできないが、東日本大震災の被災3県(岩手、宮城、福島)の銀行などでの住宅ローンの救済件数は発生後3年強で1万件程度。コロナの影響の大きさがうかがわれる」。

返済の中身は半年から1年程度、毎月の返済を利息だけにする「元金据え置き」が多いとみられる。金利などの条件によっては、毎月の返済額は数分の一に減るが、返済能力が戻るまでの猶予策にすぎない。住宅ローンの相談サービス「モゲチェック」を運営するMFS(東京・千代田)の中山田明代表は「猶予後も再建のメドがつかない場合、住宅を手放して返済に充てる交渉へ移ることもあり得る」と話す。

一方、住宅ローンの融資額は伸び続けている。

日銀によると、**20年末の家計の住宅ローン残高は約220兆円と前年比で約6.2兆円も増加**。不動産会社コンドミニアム・アセットマネジメント(東京・中央)の淵ノ上弘和社長は「住宅市場では、在宅勤務などで住環境への関心が高まり、住み替えなどの需要が増えている」とみる。

好条件の住宅価格も上昇。不動産経済研究所(東京・新宿)によると、**20年の首都圏新築マンションの1戸平均価格は6千万円超とバブル期以来の高値水準にある**。

返済困窮者と新規ローンが同時に増える状況について、ある大手銀行のローン担当者は「住宅販売とローンはすでに一体化したビジネス。銀行だけで容易に流れは変えられない」と話す。

もっとも、住宅市況の堅調さが返済困窮者の「最後の砦(とりで)」ともいえる。不動産コンサルタントのさくら事務所(東京・渋谷)の長嶋修会長は「中古住宅も好立地なら売り手市場。住宅を手放す決断さえできれば、ローンを完済して生活再建できる可能性は高い環境だ」と分析する。

長期的に住宅市況が堅調を保てるかは不透明だ。コンドミニアム・アセットの淵ノ上氏は「**平均価格が上昇する陰で、一部の郊外の住宅価格は下落も目立ち始めた。コロナ禍が長期化すれば需要が息切れして苦戦するエリアは増える**」と指摘。住宅価格が大幅に下落すれば、返済困窮者は住宅を売っても債務が残ってしまう。

全国銀行協会などは、返済猶予から一步踏み込んだ制度の運用を20年12月に始めた。返済猶予では基本的にローン残高は減らないが、この制度ではローン自体を減免する。災害被災者の債務整理の仕組みをコロナに応用したもので、開始1カ月で100件弱の申し込みがあった。最終的に住宅の売却を迫られる例もあるが、信用情報機関に登録されないメリットがある。

ただ、亀山弁護士は「申し込んでいるのはまだ困窮者のごく一部」と認知度の低さを指摘する。

「今はまだ政府は返済猶予を促すなど『問題先送り』の対応に終始している」(さくら事務所の長嶋氏)。返済困窮者に対応する減免制度の一段の推進などを講じなければ、日本経済の新たな急所となりかねない。

## ② 日経平均 ～景気期待の株高終盤？ 成長、夏にピーク予想も～（参照：日経電子版）

日経平均株価の上値が重い展開が続いている。製造業を中心に良好な景気指標が相次ぎ、4月下旬から本格化する決算発表に向けた視界も良好なはずにもかかわらずだ。背景にあるのは、景気が過熱しピークアウトが想定より早まるのではないかという警戒感。経済正常化への期待を受けた急激な上げ相場は早くも終盤を迎えつつあるのか。



「まだ日本株はロング(買い持ち)を維持している。ただ、夏まで現状規模のロングを保ち続けるか、5月には落とし始めるか、内々で議論を始めた」。マルチアセット運用を手掛けるある外資系運用会社の担当者はこう明かす。この会社は公式には強気の見通しを示すが、ひそかに日本株の持ち高を落とし始める時期を探り始めた。

8日の東京株式市場で日経平均は反落した。高値を更新した2月中旬以降、2万9000～3万円を中心に上値が重い展開が続く。

景気の改善は進む。1日の短観では大企業製造業の景況感が市場予想の上限を超えた。製造業を中心とした回復の色が鮮明になっている。米国では米サプライマネジメント協会(ISM)の景況感指数が製造業・非製造業ともに60の大台を突破した。

いま市場で警戒されているのは、まさにその好景気だ。第一生命経済研究所の藤代宏一主任エコノミストは「株式市場の経験則ではISMが60を付ける少し前のタイミングで株価がピークアウトする傾向にある」と指摘する。



株式市場は企業の業績改善を織り込みながら上昇する。ただ足元のISM景況感は製造業が37年ぶり、非製造業は過去最高の高さ。60を超えた景況感に改善の余地は乏しく、上値が重くなる傾向にあるという。

実際に市場で経済成長のピークとみられているのが2021年夏だ。QUICK・ファクトセットの市場予想集計によると、米国内総生産(GDP)は21年4～6月期に前期比年率で8.0%成長した後に、7～9月期には6.6%、10～12月期は5.2%に減速する。22年は4.0%、23年は2.2%と次第に成長は鈍化していく見通しだ。

8日の東京市場でも、世界経済への警戒感から売上高に占める海外比率が高い企業の上値は重かった。アドバンテストが3%安、ソニーグループが2%安、ブリヂストンが1%安など、売りに押される銘柄も目立った。HOYAやダイキン工業など年始の高値を超えられない企業も増えている。

日本でも製造業を中心に急激な業績回復が進んできたが、岡三証券の松本史雄チーフストラテジストは「(アナリストが業績予想を上方修正した割合から下方修正した割合を引いた)リビジョン・インデックスもピークアウトの懸念が出てきた」と警戒感を示す。

指数は既に直近のピークを超えているうえ、ルネサスエレクトロニクスの工場火災などの影響で22年3月期の企業予想が慎重になり、アナリストも強気予想を維持できなくなる可能性があるためだ。

株式相場が下抜けもせずに停滞しているのは、コロナ禍では過去の経験則が通じず、投資家を悩ませるためだ。藤代氏は「ISM景況感の60超えが想定以上に長引く可能性もある」と話す。景気が過熱してもさらに株価が上げ続ける可能性も否定できない限り、投資家は積極的な売り買いに動きにくい状態が続きかねない。

⇒ 日経新聞も「色をつけたり太字にしたり線を引いたり」して、ぜひ読みやすくしていただきたいものですね

⇒ 現在9割方電子版で読んでいますが、紙で読むと写真が白黒で不鮮明だったりするのにビックリしてしまいます