

次の不安要素 商業用不動産ローン

景気減速はいつ訪れるのか？

2023/04/18

なぜ商業用不動産？

米商業不動産業者の憂鬱：25年までに期限迎える負債1.5兆ドル

米国の商業用不動産負債のうち、ほぼ1兆5,000億ドルが2025年末までに返済期限を迎える。これらの借り手が直面している大きな問題は、誰が彼らに融資するのか、ということだ。

米国商業用不動産の現状

不動産業者は2025年までの借り換えが必要



SVB破綻を受け米国の中小銀行は**融資に慎重**
(商業用不動産向け融資は中小銀行が中心)



マンハッタンの空室率は**空前の22%**に

マンハッタンの空室率上昇

- リモートワークの進展
- 供給量の増加
- 賃料の高騰

空室率

単位: %



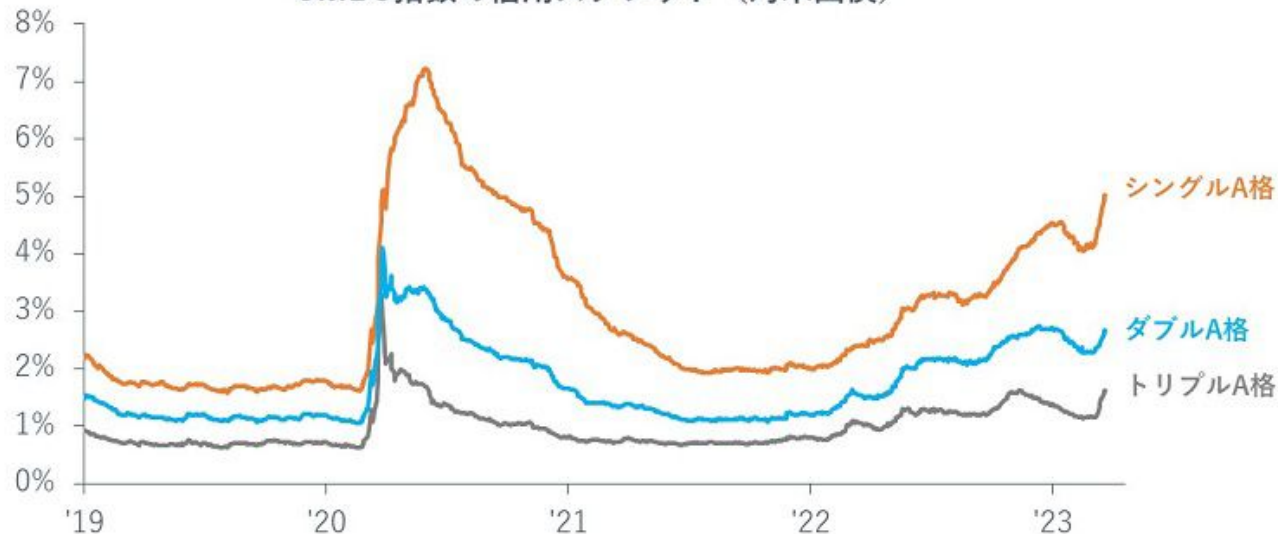
リファイナンスできない場合

- 他の銀行から借りる
- 不動産を売却する → 不動産価格下落
- デフォルト → 融資姿勢さらに厳格化
 - 他の企業融資へも影響
 - 景気後退

証券化商品を通じて広く影響も

CMBSは格付けが相対的に低い証券を中心に
「パンデミック時」に徐々に近づいている

CMBS指数の信用スプレッド（対米国債）



（出所）フィデリティ・インスティテュート。（注）データ期間：2019年1月～2023年3月22日、日次。「CMBS指数」：Bloomberg CMBS 2.0 Index。
「信用スプレッド」は、オプション調整後スプレッド。あらゆる記述やチャートは、例示目的もしくは過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証
もしくは示唆するものではありません。

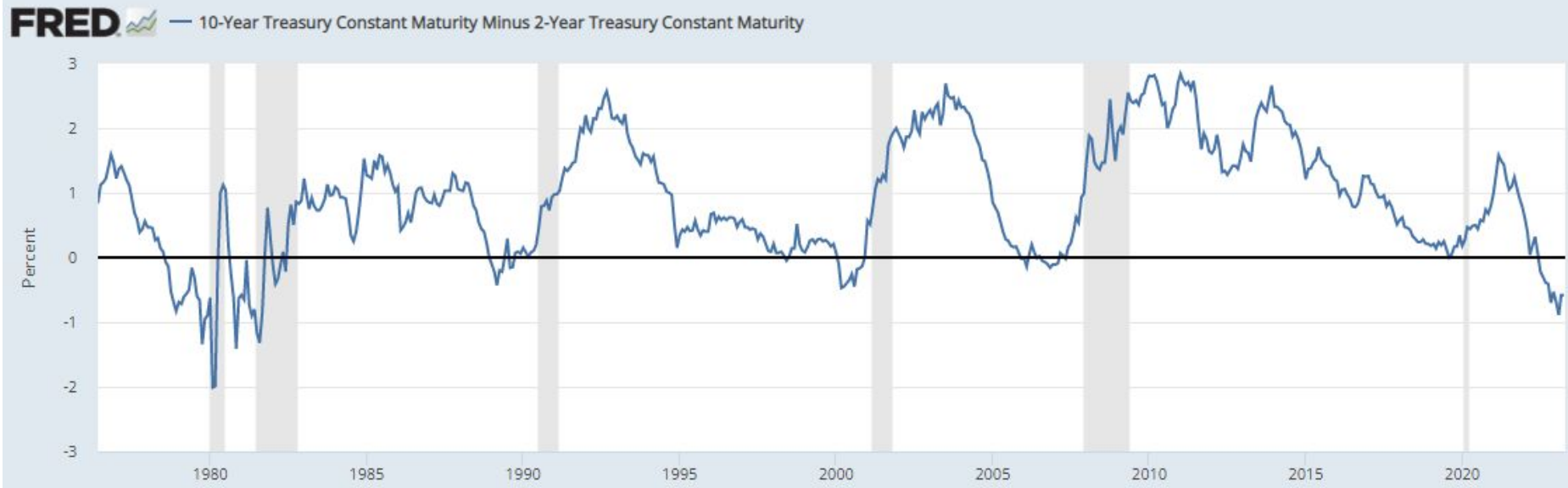
景気後退は「信用収縮」で起きる

信用収縮

貸し手や金融機関が貸し出しを減らすことにより、資金調達や借入れが困難になることを指します。通常、経済や金融市場の不安定性、不況、**金利上昇**、債務返済能力の低下、**信用リスクの高まり**などが原因で発生することが多いです。

信用収縮が起こると、企業や個人が資金調達をしにくくなり、投資や消費が減少するため、**経済活動全体に悪影響を及ぼすことがあります**。また、金融機関や債権者が貸し出しを減らすために借り手からの要求を厳格化することで、借り手が債務不履行や破産に陥るリスクも高まります。

逆イールドが示す景気後退は間近？



株価は底を打ったようにも見えるが...

S&P500



素晴らしい銘柄を探そう！

- 本当に素晴らしい銘柄は、**長期間にわたって成長を続ける**
- 見極めるポイントは、**実績、ビジネスモデル、経営者の考え方**
- 理想の投資法は「**素晴らしい企業を見つけ、それを良いタイミングで買い、素晴らしい企業である限り持ち続けること**」

現在、入会金半額キャンペーン実施中！（5/7まで）

つばめ投資顧問 