

- 4月の中古住宅販売件数、同新築住宅販売件数ともに前月比で減少。中古住宅は伸び悩みも、新築住宅は前年比で増加しており、堅調さが継続しているとみられる。
- 住宅の在庫不足が足もとの中古住宅販売の伸び悩みにつながっている可能性が考えられ、米国の住宅市場動向をみるうえでは、新築住宅販売の動向に注目する必要があると思われる。

中古住宅販売は伸び悩み、新築住宅販売は堅調

24日に全米不動産業者協会（NAR）が発表した4月の中古住宅販売件数は前月比-2.5%の546万戸（季節調整済み、年率換算。以下、同じ。）と、市場予想の555万戸（ブルームバーグ集計。以下、同じ。）を下回り、足もとで伸び悩む動きとなっています。

また、23日に米商務省が発表した4月の新築住宅販売件数は同-1.5%の66万2千戸と、市場予想の68万戸を下回りましたが、前年比では+11.6%と8カ月連続で増加しており、堅調さが継続しているとみられます。

中古住宅は大幅な在庫不足

米新築住宅販売が堅調に推移している背景の一つとしては、中古住宅の在庫不足が挙げられます。

中古住宅の販売に対する在庫比率については5カ月を下回ると住宅供給の引き締めりを表すとされており、同在庫比率は2017年12月に3.2か月と、過去最低を記録した後もおおむね低水準で推移しています。NARでは軟調な販売動向の要因として強い住宅購入需要を充足させるほど供給可能な物件が大幅に不足していることを挙げており、在庫不足が足もとの中古住宅販売の伸び悩みにつながっている可能性が考えられます。

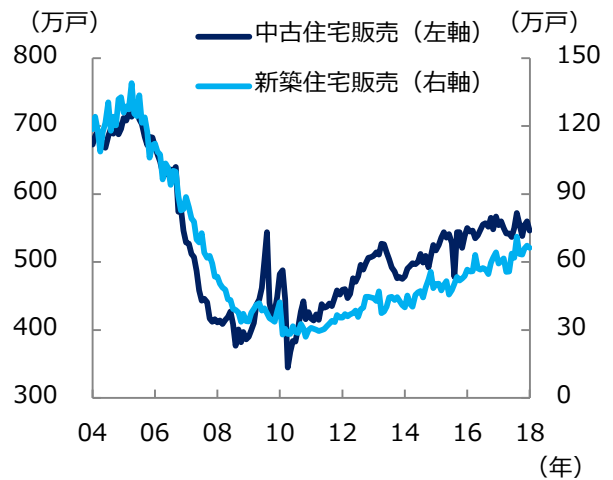
一方、住宅価格やローン金利の上昇にもかかわらず新築住宅販売が中古住宅販売と比較して堅調に推移しているのは、経済的側面では雇用環境改善に伴う所得増加や株式など資産価格上昇の影響が大きいと考えられますが、需給面では新築住宅の在庫比率が中古住宅と比べれば高く、住宅供給が相対的に円滑な状況にあることが影響している可能性も考えられます。

こうしたことを考慮すれば、米国の住宅市場動向をみるうえでは、新築住宅販売の動向に注目する必要があると思われれます。

※上記は過去の情報および作成時点での見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

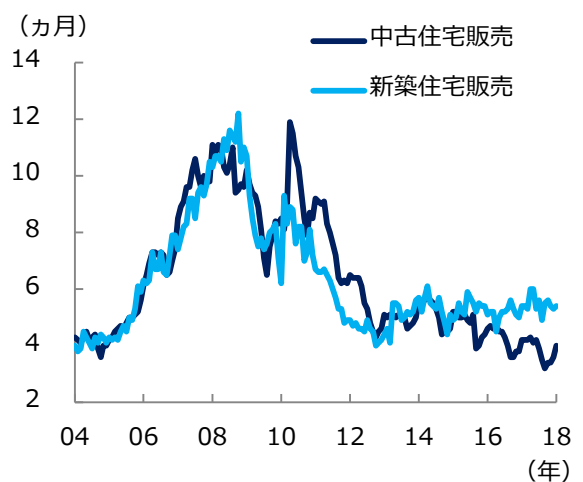
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

米住宅販売件数の推移



※期間：2004年4月～2018年4月（月次）
季節調整済み、年率換算

販売に対する在庫比率の推移



※期間：2004年4月～2018年4月（月次）
季節調整済み、年率換算

出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（REIT）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.78%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）：上限 年率2.6824%（税込）

※上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

■ その他費用・手数料

上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※ 手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※ 上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。

費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※ 投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※ 税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。
- 当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。
- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
- 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。
- 投資信託は、
 1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
 2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
 3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。