

米中古住宅販売は約3年ぶりの低水準に

- 2018年12月の米中古住宅販売は前月比▲6.4%の499万戸と、約3年ぶりの低水準に。住宅ローン金利の上昇や在庫の不足が販売の重しに。
- もっとも、足もとでは住宅ローン金利上昇が一服しているほか、銀行の貸出態度は緩和が継続。今後はこうした動向が住宅取得能力改善に繋がるかに加え、在庫不足の行方が注目される。

米中古住宅販売は約3年ぶりの低水準

22日に全米不動産業者協会（NAR）が発表した2018年12月の米中古住宅販売件数は前月比▲6.4%の499万戸（季節調整済み、年率換算。以下、同じ。）と、市場予想の524万戸（ブルームバーグ集計）を下回り、約3年ぶりの低水準となりました。地域別でみると、全地域の販売が前月比で減少しており、その中でも全体の販売の約2割を占める中西部が同▲11.2%と大幅に下落しました。

NARでは、住宅市場は住宅ローン金利の影響を大きく受けることから、2018年の大半の期間に渡って同金利が上昇したことが販売戸数の減少に繋がっているとしています。このほか、中古住宅の在庫が不足していることも販売の重しになっているとも指摘しています。2018年12月の在庫率（中古住宅在庫を販売数で割ったもの）は3.7ヵ月と、2017年12月の3.2ヵ月と比較すれば上昇したものの、依然低水準にとどまっています。在庫不足は特に販売価格帯の低い中古住宅において顕著であるとしています。

これらの影響は、初回購入者を中心に、販売価格帯の低い中古住宅で現れているとみられ、10万米ドル以下の物件と10万～25万米ドルの物件の販売シェアは低下基調が続いています。

足もとでは住宅ローン金利が低下し、貸出態度は緩和

もっとも、12月の販売件数の大幅な減少は、数ヵ月前の現在よりも高い金利水準における契約を反映しており、足もとで住宅ローン金利の上昇が一服※していることを考えれば、今後数ヵ月に渡って住宅販売が下支えされることが期待されます。また、銀行の上級貸出担当者を対象とする米連邦準備理事会（FRB）のシニア・ローン・オフィサー・オピニオン・サーベイによると、住宅ローンに関する貸出態度は引き続き緩和傾向が続いています。初回購入者は比較的若い世代が多く、クレジットスコアが低い傾向にあることから、貸出態度の緩和はポジティブに捉えられます。

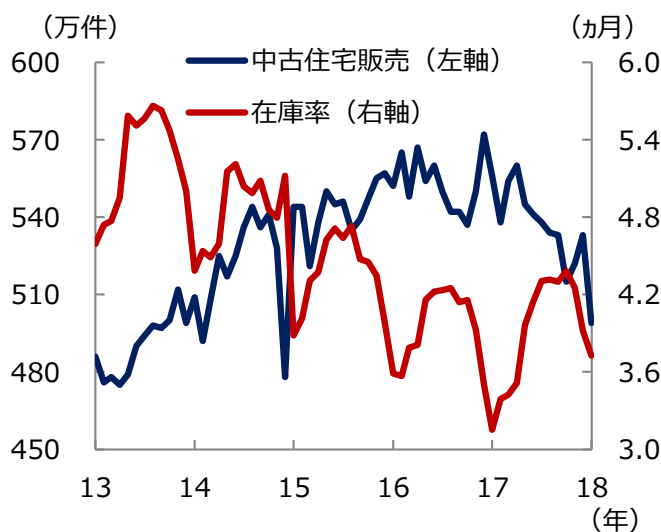
今後は、こうした動向が実際に初回購入者の住宅取得能力改善に繋がるかに加え、在庫不足が解消されるかが注目されます。

※2019年1月18日『当面、米住宅市場の改善傾向が続くか』参照
http://www.am-one.co.jp/pdf/report/4705/190118_infogr_US.pdf

※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。

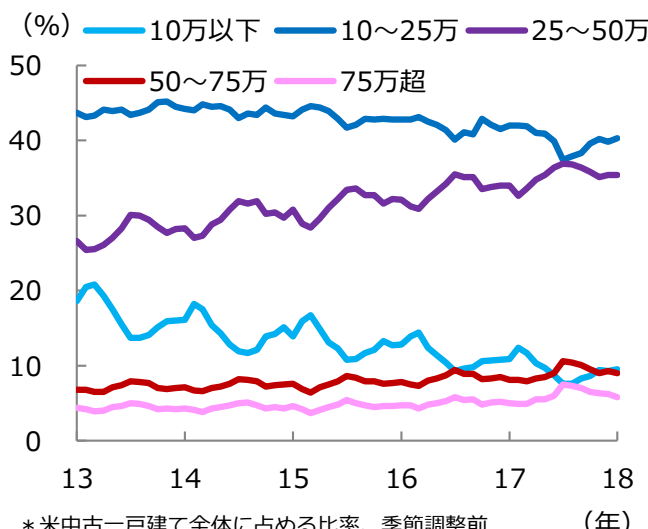
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

米中古住宅販売と在庫率の推移



※期間：2013年12月～2018年12月（月次）
 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

販売価格帯別の比率*の推移



*米中古一戸建て全体に占める比率、季節調整前
 ※期間：2013年12月～2018年12月（月次）
 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。