

- 3月の米中古住宅販売件数は市場予想を下回り、5カ月で4回目の減少。一方、新築住宅販売件数は3カ月連続で増加し、2017年11月以来、1年4カ月ぶりの高水準。
- 両者が足もとで異なる動きとなっている要因の1つに在庫比率の違いが挙げられ、今後の住宅販売の動向をみるうえで、販売に対する在庫の比率などに注目する必要があると思われる。

中古住宅販売は5カ月で4回減少

22日に全米不動産業者協会（NAR）が発表した3月の中古住宅販売件数は前月比-4.9%の521万件（季節調整済み、年率換算。以下、同じ。）と、市場予想の530万件（ブルームバーグ集計。以下、同じ。）を下回り、5カ月で4回目の減少となりました。

主な要因として、前月に同+11.2%と、2015年12月以来、3年2カ月ぶりの高い伸びを記録したことの反動が挙げられます。

このほか、中古住宅の販売に対する在庫比率（季節調整済み。以下、同じ。）は3.9カ月と、前月の3.6カ月から上昇したものの、住宅供給の引き締まりを表すとされる5カ月を下回っており、供給可能な物件が不足している状況も影響したと考えられます。

新築住宅販売は3カ月連続で増加

一方、23日に米商務省が発表した3月の新築住宅販売件数は同+4.5%の69万2千件と、市場予想の64万9千件を上回り、2017年11月以来、1年4カ月ぶりの高水準となりました。増加は3カ月連続となります。

地域別にみると、新築住宅販売に占める比率が約58%と、地域別で最大の南部は同+3.6%にとどまりましたが、中西部が同+17.6%と大幅に増加したことが全体をけん引しました。

このほか、新築住宅の販売に対する在庫比率は6.0カ月と、前月の6.3カ月から低下しました。

住宅販売に対する在庫比率などに注目

3月の中古、新築住宅販売件数は、足もとで異なる動きがみられます。要因の1つとして在庫比率の違いが挙げられ、新築住宅については在庫水準が中古住宅と比較して相対的に高い状況が続いています。

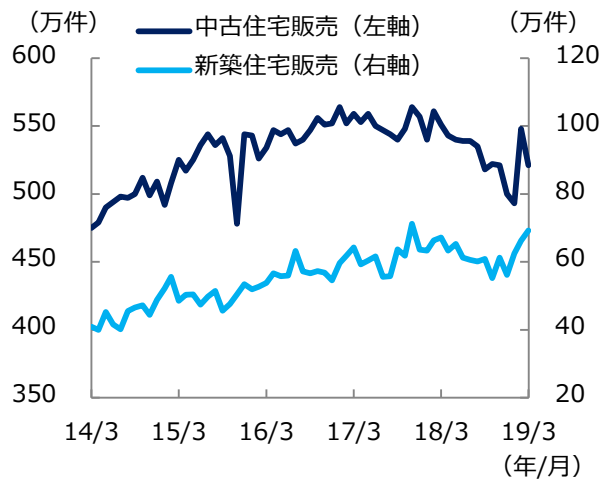
このほか、新築住宅販売価格の中央値は前年同月比で1割近く下落しており、これまで購入を見送っていた買い手にとってやや手頃な価格になりつつある可能性が考えられます。

こうしたことから、今後の住宅販売の動向をみるうえで、販売に対する在庫の比率などに注目する必要があります。また、足もとで住宅建設業者の景況感は堅調に推移しており、雇用の改善や比較的低水準の住宅ローン金利などから、米住宅市場は緩やかな改善傾向が継続すると考えられます。

※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



販売に対する在庫比率の推移



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にもなりません。
 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。