

- 5月の米中古住宅販売成約指数は前月比-2.1%と、市場予想の同+0.5%に反し、2カ月連続で低下。在庫件数は前年同月比およそ18年ぶりの大幅な増加率、供給不足は緩和に向かいつつある可能性も。
- 中間価格は4カ月連続で上昇し、過去最高を更新。住宅在庫は増加基調、住宅ローン金利上昇一服も、価格上昇が米中古住宅市場の重しになっている可能性が考えられ、今後の動向に注意が必要。

中古住宅販売の先行指標は予想外の2カ月連続低下

27日に全米不動産業者協会（NAR）が発表した5月の中古住宅販売成約指数は前月比-2.1%（季節調整済み。以下、同じ。）と、市場予想の同+0.5%（ブルームバーグ集計。以下、同じ。）に反し、2カ月連続で低下しました。前月のマイナス幅は同-7.7%と、2021年2月以来、およそ3年ぶりの大きさでした。

同指数は、売買契約は成立しているものの、引き渡し完了していない物件を指数化したもので、中古住宅販売に1~2カ月先行するとされています。

なお、先にNARが発表した5月の中古住宅販売件数は前月比-0.7%の411万件と、市場予想の410万件を上回ったものの、3カ月連続で減少しました。

中古住宅の中間価格は約2年ぶりに過去最高を更新

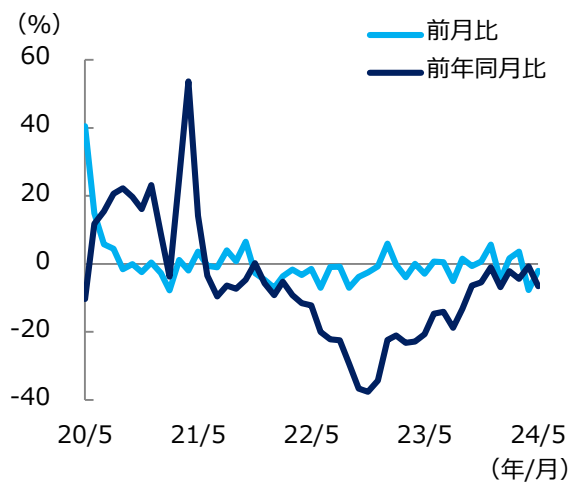
中古住宅販売の在庫件数は前年同月比+18.5%と、7カ月連続のプラスで、2006年12月以来、およそ18年ぶりの大幅な増加率となりました。販売に対する在庫比率は3.7カ月と、3カ月連続で上昇し、2020年6月以来、約4年ぶりの水準を回復しました。同水準は依然として供給が十分とされる目安である5カ月を下回っているものの、住宅供給不足は緩和に向かいつつある可能性も考えられます。

中古住宅の中間価格は4カ月連続で上昇し、2022年6月以来、約2年ぶりに1999年以降の過去最高を更新しました。

これとは別に、米抵当銀行協会（MBA）が発表する住宅ローンの30年固定金利は、4月下旬に7%台前半まで上昇しましたが、足もとは7%を下回り、およそ3カ月ぶりの水準へ低下しました。

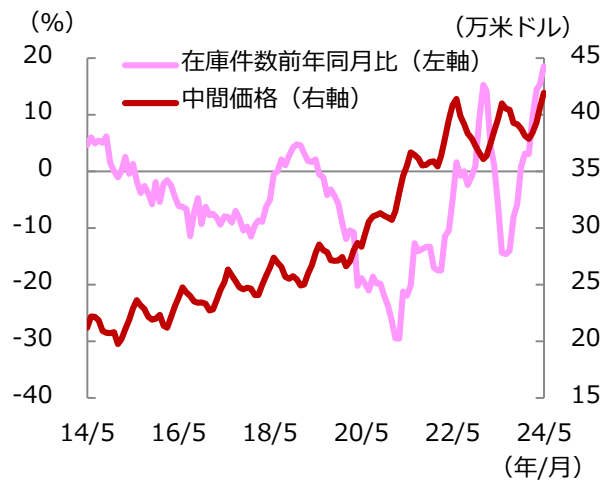
住宅在庫が増加基調をたどり、住宅ローン金利上昇に一服の動きがみられるものの、価格上昇が足もとで米中古住宅市場の重しになっている可能性が考えられ、今後の動向に注意が必要です。

米中古住宅販売成約指数の推移



※期間：2020年5月～2024年5月（月次）
前月比は季節調整済み、前年同月比は季節調整前

米中古住宅販売関連指標の推移



※期間：2014年5月～2024年5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

※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。

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（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）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、投資者のみな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みなさまに帰属します。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3.85%（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2.09%（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。