

- 8月の米中古住宅販売成約指数は前月比-7.1%と、3カ月ぶりマイナスに。前年同月比では-18.8%と、5カ月ぶりにマイナス幅が拡大した。8月の米中古住宅販売件数は今年1月以来の低水準へ減少。
- 住宅ローン金利は8月から7%を超えて推移しており、このことが住宅の買い手をないがしろにしたとの指摘も。住宅ローン金利が需要を抑制している様子がうかがえ、米金利動向に注意が必要。

中古住宅販売の先行指標は3カ月ぶりにマイナス

9月28日に全米不動産業者協会（NAR）が発表した8月の米中古住宅販売成約指数は前月比-7.1%（季節調整済み。以下、同じ。）と、市場予想の同-1.0%（ブルームバーグ集計。以下、同じ。）を下回り、3カ月ぶりにマイナスとなりました。前年同月比（季節調整前）では-18.8%と、5カ月ぶりにマイナス幅が拡大しました。

同指数は、売買契約は成立しているものの、引き渡しが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8月の米中古住宅販売件数は前月比-0.7%の404万件と、市場予想の410万件を下回り、3カ月連続で減少しました。水準は今年1月以来の低さでした。

住宅ローン金利は8月から7%を超えて推移

中古住宅販売の在庫件数は前年同月比-14.1%と、3カ月連続で2桁の減少率となりました。

販売に対する在庫比率は3.3カ月と、昨年11月以来、8カ月ぶりの水準を回復した前月と同水準だったものの、依然として需給の目安となる5カ月を大きく下回っており、住宅供給不足を表すものといえます。

中古住宅の中間価格は2カ月ぶりに上昇し、過去最高を記録した昨年6月、そして今年6月に次いで過去3番目の高水準となりました。

NARは、住宅ローン金利は8月から7%を超えて推移しており、このことが住宅の買い手をないがしろにしたとし、住宅在庫の増加と好ましい金利が本質的に住宅市場を回復させることは明らかとの見方を示しました。

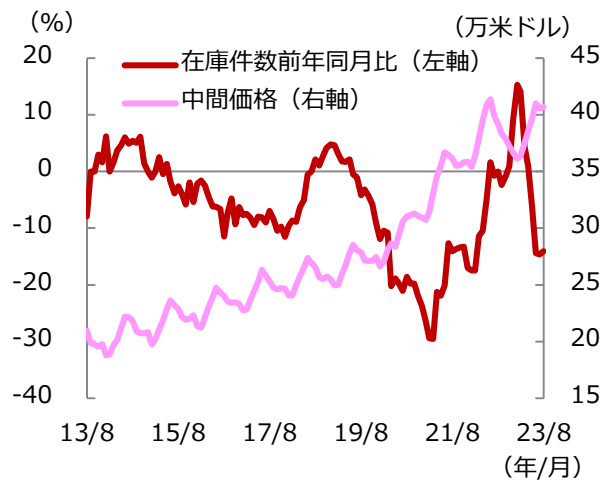
こうしたことから、中古住宅市場にとって高水準の住宅ローン金利が需要を抑制している様子がうかがえ、今後の米金利動向に注意が必要です。

米中古住宅販売の推移



※期間：2018年8月～2023年8月（月次）
季節調整済み、販売件数は年率換算

米中古住宅販売関連指標の推移



※期間：2013年8月～2023年8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。