

- 3月の米中古住宅販売成約指数は前月比-5.2%と、予想に反して4か月ぶりに低下。前年同月比では-23.3%と4か月ぶりにマイナス幅が拡大。全米4つの地域のうち、南部以外の3地域が低下した。
- 一部の物件には複数の買いの提示、提示を上回る価格で売却されているとの言及もあり、中古住宅への需要はおう盛である可能性も。中古住宅販売の回復には在庫の増加が重要と考えられる。

米中古住宅販売の先行指標は予想に反して低下

27日に全米不動産業者協会（NAR）が発表した3月の中古住宅販売成約指数は前月比-5.2%（季節調整済み。以下、同じ。）と、市場予想の同+0.8%（ブルームバーグ集計）に反して4か月ぶりに低下しました。前年同月比（季節調整前）では-23.3%と、4か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か月先行するとされています。

地域別の前月比では全米4つの地域のうち、南部は4か月連続で上昇したものの、3地域は低下しました。

在庫件数は前年同月比で2か月連続伸びが鈍化

先にNARが発表した3月の中古住宅販売件数は前月比-2.4%の444万件と、2か月ぶりに減少しました。前月は同+13.8%の455万件と、2020年7月以来、約2年半ぶりの大幅な増加となっていました。

中古住宅販売の在庫の状況を見ると、在庫件数は前年同月比で2か月連続伸びが鈍化しました。また、販売に対する在庫比率は2.6か月と、9か月ぶりの低さだった前月と同水準でした。その水準は需給の目安となる5か月を大幅に下回っており、住宅供給不足を表すものでした。中古住宅の中間価格は2か月連続で上昇しました。

NARは、住宅在庫の不足が販売増加を圧迫しているとしてきました。

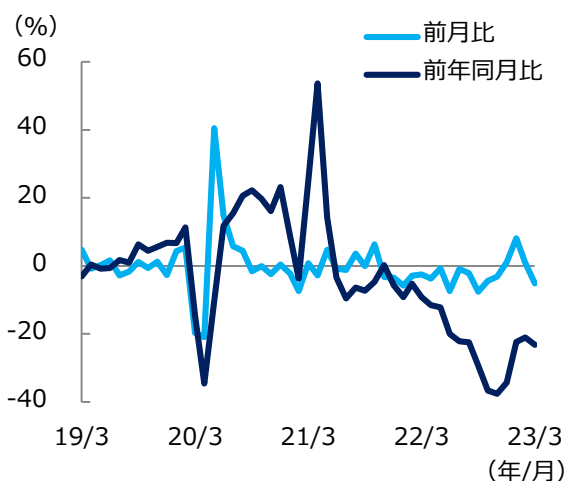
複数の買いの提示や提示を上回る価格での売却も

一方、25日に米商務省が発表した3月の新築住宅販売件数は市場予想に反して2か月ぶりに増加し、昨年3月以来、1年ぶりの水準を回復しました。増加幅は昨年9月以降で最大でした。販売に対する在庫比率は7.6か月と、住宅供給の引き締まりを表すとされる5か月を上回っており、足もとで供給が十分な様子が見えかけます。

NARは、物件のおよそ3分の1にはそれでもなお、複数の買いの提示があり、住宅の約3割が提示を上回る価格で売却されているとしており、中古住宅への需要はおう盛である可能性もあります。

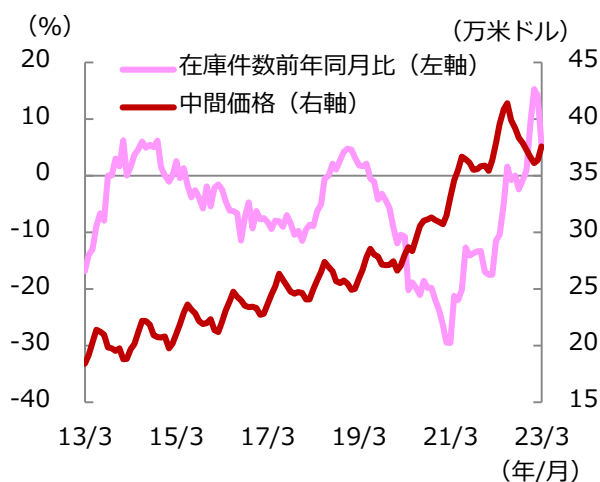
したがって、米中古住宅販売の回復には在庫の増加が重要であると考えられ、その動向が注目されます。

米中古住宅販売成約指数の推移



※期間：2019年3月～2023年3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：2013年3月～2023年3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。



アセットマネジメントOne

商号等：アセットマネジメントOne株式会社
 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号
 加入協会：一般社団法人投資信託協会
 一般社団法人日本投資顧問業協会

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。