

- 2月の米新築住宅販売件数は市場予想を大幅に下回り、9ヵ月ぶりの低水準。中古住宅販売件数も市場予想を下回り6ヵ月ぶりの低水準。その要因として記録的な寒波や住宅価格の上昇が考えられる。
- 新築・中古ともに在庫が低水準。住宅ローン金利は2月以降上昇傾向に。今後の住宅市場は在庫や価格、金利の動向が鍵を握るとされる。

住宅価格上昇によって需要が抑制

23日に米商務省が発表した2月の新築住宅販売件数は前月比-18.2%の77万5千件（季節調整済み、年率換算。以下、同じ。）と、市場予想の87万件（ブルームバーグ集計。以下、同じ。）を大幅に下回り、9ヵ月ぶりの低水準となりました。前月比の減少率は2013年7月以来の大きさです。

地域別にみると、中西部が同-37.5%と27年ぶりの減少率を記録したほか、全米4地域のうち約6割を占めた南部が同-14.7%となるなど全ての地域で2桁の減少率となりました。

22日に全米不動産業者協会（NAR）が発表した2月の中古住宅販売件数は前月比-6.6%の622万件と、市場予想の649万件を下回り、6ヵ月ぶりの低水準となりました。

このうち、一戸建てを地域別にみると、全米4地域のうち4割強を占めた南部が同-5.4%となったほか、北東部と中西部が2桁の減少率を記録しました。

上記の要因として記録的な寒波が客足を鈍らせたほか、在庫不足などによる住宅価格の上昇が需要を抑制したことが考えられます。

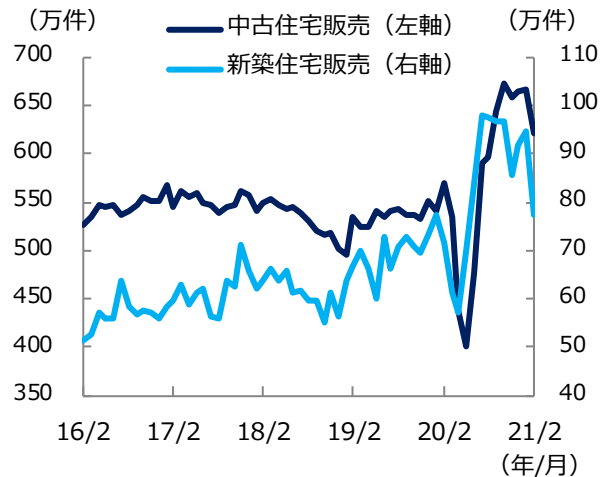
在庫は低水準かつ住宅ローン金利は上昇傾向

2月の米住宅販売の在庫の状況は、新築住宅は販売に対する在庫比率が4.8ヵ月と改善傾向がみられるものの、2020年6月以降、住宅供給の引き締まりを表すとされる5ヵ月を下回っています。中古住宅は2.0ヵ月と前月の1.9ヵ月と比べるとやや改善したものの、過去最低水準でとどまっています。これらを背景に、住宅価格は新築、中古ともに過去最高水準で推移しています。さらに新築については、記録的な木材価格の高騰や労働力不足などが住宅価格上昇を加速させています。

このほか、住宅ローン金利が2月以降上昇を続けており、NARはこうした住宅ローン金利の上昇も向こう数ヵ月の住宅販売を妨げる要因になるとしています。

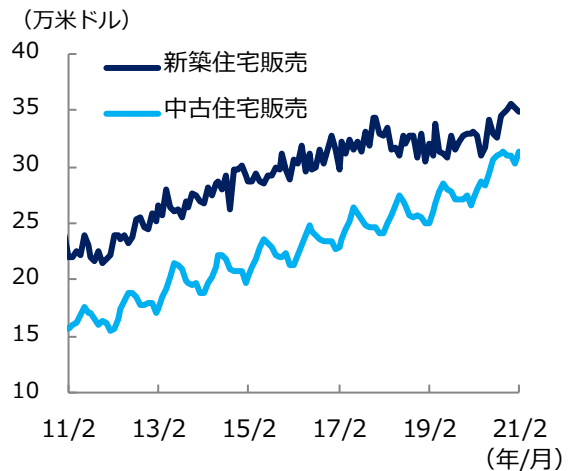
2月の米住宅販売の減少には米国を襲った記録的な寒波という一時的な要因も影響しましたが、慢性的な在庫不足、価格や金利の上昇傾向といった背景もあり、今後の住宅市場はこれらの動向が鍵を握ると考えられます。

米住宅販売件数の推移



※期間：2016年2月～2021年2月（月次）
季節調整済み、年率換算

米住宅販売価格の推移



※期間：2011年2月～2021年2月（月次）
季節調整前、年率換算

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。