

- 5月の米中古住宅販売件数は前月比-3.4%の541万件と、4カ月連続で減少し、2020年7月以降で最低に。一戸建て中古住宅の販売価格帯では、50万米ドル以下が減少、50万米ドル超は増加した。
- 中古住宅販売の在庫は件数、在庫比率ともに過去と比較して低水準に。中古住宅の中間価格は初めて40万米ドルを超えた。中古住宅販売の減速が明確になるなか、在庫や価格の動向に注意が必要。

販売件数は4カ月連続減少、2020年7月以降で最低

21日に全米不動産業者協会（NAR）が発表した5月の中古住宅販売件数は前月比-3.4%の541万件と、4カ月連続で減少し、2020年7月以降で最低となりました。

地域別にみると、全米4地域のうち4割強を占めた南部と2割を占めた西部が2020年7月以降で最低となったほか、中西部は2カ月ぶりに減少しました。これに対し、北東部は2カ月連続で増加しました。

このほか、一戸建て中古住宅について販売価格（季節調整前。以下、同じ。）帯の内訳をみると、前年同月比の増減では、50万米ドル以下の価格帯が減少した一方、50万米ドルを超える価格帯は20%以上増加するなど、高価格帯の堅調さが目立ちました。

販売改善には2倍の在庫水準が必要との見方も

中古住宅販売の在庫の状況を見ると、件数は3カ月連続で増加したものの、1999年以降の過去最低を記録した今年1月や2月と比較して大幅に高いとはいえない水準にとどまりました。

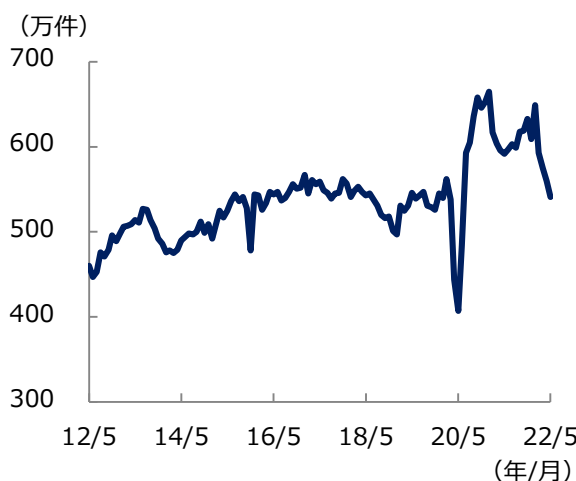
販売に対する在庫比率は2.6カ月と、4カ月連続で上昇したものの、住宅供給の引き締まりを表すとされる5カ月を大きく下回っています。

こうしたなか、中古住宅の中間価格は3カ月連続で過去最高を更新し、初めて40万米ドルを超えました。

NARは、今年の住宅ローン金利急上昇で住宅取得能力が厳しい状況にあることを考慮すれば、この先数カ月にさらなる販売減少が予想されるとし、住宅価格の値上がりを押さえ、買い手により多くの選択肢を提供するためには、在庫水準がほぼ2倍になる必要があるとしました。

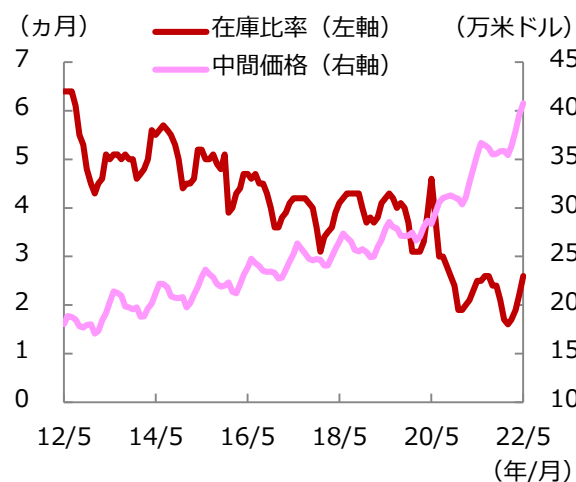
米中古住宅販売の減速が明確になるなか、低水準の在庫や高水準の価格が重しとなっており、これらの動向に注意が必要です。

米 中古住宅販売件数の推移



※期間：2012年5月～2022年5月（月次）
季節調整済み、年率換算

中古住宅販売関連指標の推移



※期間：2012年5月～2022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。