

- 8月の米新築・中古住宅販売件数は下げ止まりも、慎重な見方が根強いと思われる。ただし、新築住宅販売はおおむね堅調さ継続とみられるほか、在庫増加に伴い中古住宅販売は好転する可能性も。
- 足もとの住宅ローン金利上昇にもかかわらず、住宅ローン申請指数は上昇しており、住宅購入意欲の持ち直しがうかがえることから、当面、米住宅販売は底堅く推移すると思われる。

米住宅販売の先行きには慎重な見方が根強い

26日に米商務省が発表した8月の新築住宅販売件数は前月比+3.5%の62万9千件（季節調整済み、年率換算。以下、同じ。）と、2017年8月以来の低水準を記録した前月から増加しましたが、6月と7月については合わせて3万9千件の下方修正となりました。

また、20日に全米不動産業者協会（NAR）が発表した8月の中古住宅販売件数は前月と同水準の534万件と、前月までの4ヵ月連続での減少から下げ止まるかたちとなりましたが、市場予想を下回りました。

こうした状況などから、米住宅販売の先行きに対して市場では慎重な見方が根強いものと思われます。

在庫増加に伴い中古住宅販売が好転する可能性も

ただし、新築住宅販売件数は、前年同月比では+12.7%と、12ヵ月連続で増加しており、トレンドとしてはおおむね堅調さが継続しているとみられます。また、中古住宅の在庫件数は前年同月比で+2.7%と、3年3ヵ月ぶりにプラスに転じました。足もとの中古住宅販売の伸び悩みは、在庫不足による価格上昇が要因の1つとみられています。NARでは、在庫の増加に伴い販売が好転する可能性を指摘しています。

住宅ローン金利上昇でも購入意欲は持ち直し

米住宅販売の足を引っ張る要因としては、住宅ローン金利上昇が挙げられます。今年に入り米金利上昇を受け、住宅ローン金利も上昇基調をたどったことから、米抵当貸付銀行協会（MBA）が発表する住宅ローン申請指数は、7月から8月にかけて低下しました。

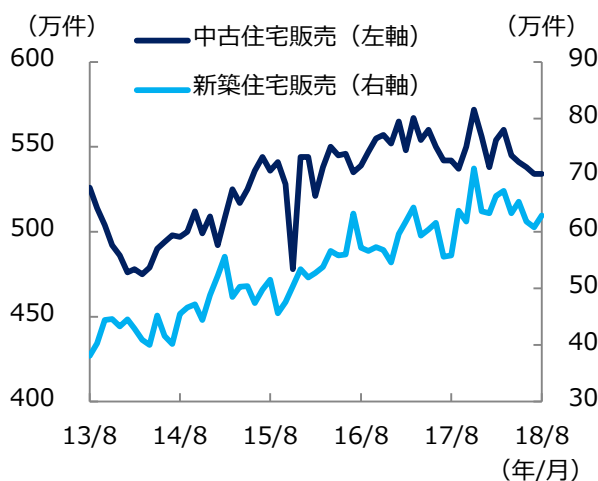
しかし、足もとで住宅ローン金利がさらに上昇したにもかかわらず、住宅ローン申請指数は8月末から4週連続で上昇しており、所得の増加などを背景に住宅購入意欲の持ち直しがうかがえる動きとなっています。

こうしたことなどを考慮すれば、当面、米住宅販売は底堅く推移すると思われます。

※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。

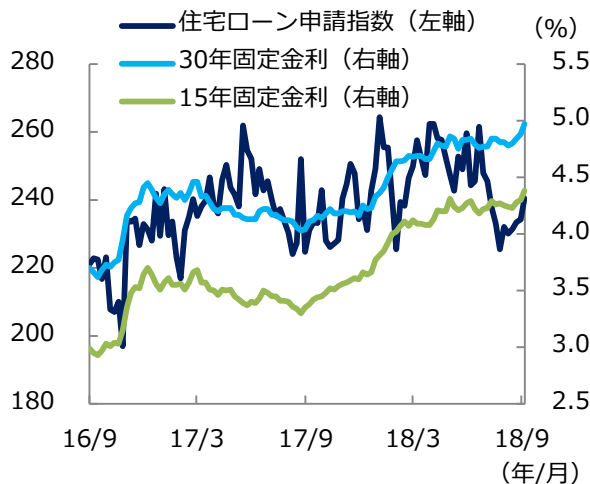
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

米住宅販売件数の推移



※期間：2013年8月～2018年8月（月次）
季節調整済み、年率換算

MBA住宅ローン関連指標の推移



※期間：2016年9月16日～2018年9月21日（週次）
住宅ローン申請指数は購入について、季節調整済み
固定金利は住宅ローン契約平均金利

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

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（REIT）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）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、投資者の皆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皆さまに帰属します。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3.78%（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2.6824%（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。