

- 2018年12月の新築住宅販売件数は市場予想を上回り、7カ月ぶりの水準を回復。同件数が増加した要因として、住宅価格や住宅ローン金利の低下などが挙げられる。
- 足もと経済活動減速が指摘されるも、力強い雇用を中心に米国経済は底堅く推移すると予想される。こうしたなか、住宅価格や住宅ローン金利の低下が、当面、米住宅市場を下支えすると思われる。

## 12月の新築住宅販売件数は7カ月ぶりの水準を回復

5日に発表された2018年12月の新築住宅販売件数は前月比+3.7%の62万1千件（季節調整済み、年率換算。以下、同じ。）と、市場予想の60万件（ブルームバーグ集計）を上回り、7カ月ぶりの水準を回復しました。同指標は米商務省が発表を行っていますが、米政府機関の一部閉鎖により発表が1カ月以上遅れるかたちとなりました。

地域別にみると、新築住宅販売に占める比率が6割と、地域別で最大の南部が同+5.0%と増加したほか、北東部が同+44.8%と大幅に増加したことがプラスに寄与しました。

## 住宅価格や住宅ローン金利低下が要因か

同件数が増加した要因の1つとして、住宅価格の低下が挙げられます。新築住宅販売における中間価格（季節調整前。以下、同じ。）は2017年末に34万ドルを超える水準まで上昇しました。その後はおおむね高水準で推移したものの、新築住宅在庫が増加傾向となったこともあり、2018年11月には30万ドル台まで低下しました。12月に同価格はやや上昇したものの、前年と比較すれば約7%低い水準にあることなどから、それまで住宅購入を見送っていた顧客が昨年11月以降、購入に動いた可能性が考えられます。

もう1つの要因として、住宅ローン金利低下が挙げられます。昨年11月以降の米国長期金利低下を受け、住宅ローン金利も低下基調をたどりました。こうした動きに合わせるかたちで、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持ち直しの兆しがみられます。

## 米国経済は当面、底堅く推移すると予想される

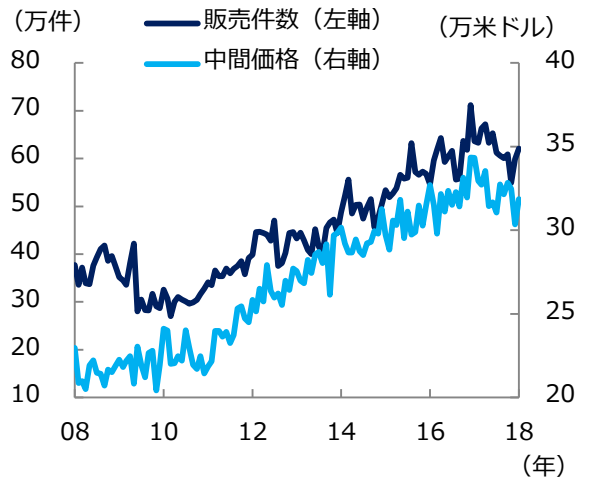
6日に公表された地区連銀経済報告（ベージュブック）では、今年1月下旬から2月にかけて幾つかのセクターで経済活動の減速したことが指摘されましたが、同日発表された2月の民間部門雇用者数の増加が前月比20万人近い水準を維持するなど、力強い雇用を中心に米国経済は底堅く推移すると予想されます。

こうしたなか、やや手頃になった住宅価格や住宅ローン金利の低下が、当面、米住宅市場を下支えすると思われれます。

※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。

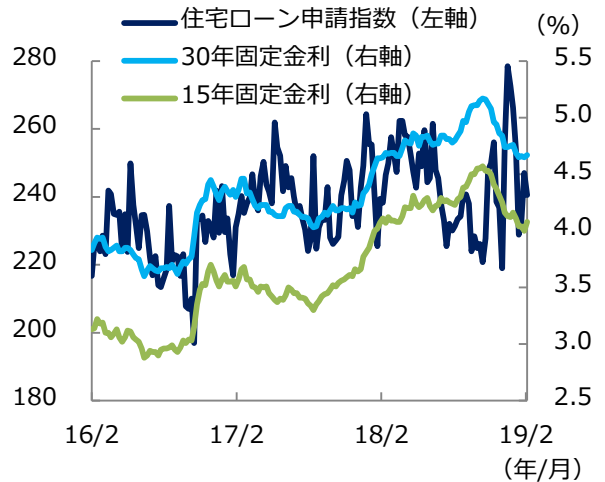
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

## 米新築住宅販売指標の推移



※期間：2008年12月～2018年12月（月次）  
季節調整済み、年率換算。中間価格は季節調整前。

## MBA住宅ローン関連指標の推移



※期間：2016年2月26日～2018年3月1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。