

- 2020年12月の米中古住宅販売件数は市場予想に反して増加し、約15年ぶりの高さを記録した前々月に近い水準を維持。北東部が14年ぶりの高水準。一戸建ては価格が高いほど増加率が高い状況に。
- 在庫が過去最低水準で推移する一方、中間価格は過去最高に近い水準。一部の買い手が購入を断念する状況との指摘もあり、今後の中古住宅市場の動向は在庫の状況が大きな鍵を握るといえる。

## 中古住宅販売は約15年ぶりの高さに近い水準

22日に全米不動産業者協会（NAR）が発表した2020年12月の中古住宅販売件数は前月比+0.7%の676万件と、前月の速報値の669万件（今回671万件へ上方改定）から656万件へ減少するとの市場予想（ブルームバーグ集計）に反して増加し、2005年11月以来、約15年ぶりの高さを記録した前々月に近い水準を維持しました。

地域別にみると、北東部が2006年12月以来、14年ぶりの高水準となったほか、全米4地域のうち4割強を占めた南部は小幅に増加しました。このほか、一戸建て中古住宅について販売価格帯の内訳をみると、前年同月比の増減（季節調整前）では、100万米ドルを超える価格帯はおよそ2倍に増加するなど、価格が高いほど増加率が高い状況となりました。

NARは、こうした勢いは新年に向けて続きそうだとし、より多くの買い手が住宅市場に参入すると期待されるとの見方を示しました。

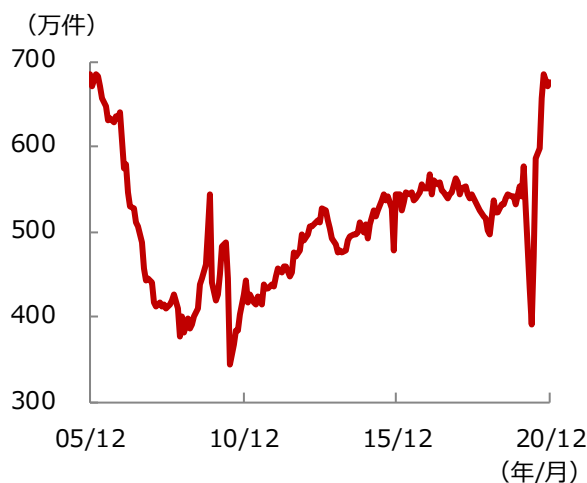
## 在庫は過去最低で、価格は過去最高に近い水準

中古住宅販売の在庫の状況を見ると、2019年12月以降は1999年以降の過去最低水準で推移しているほか、前年同月比で2020年12月は-23%と、2013年1月以来、約8年ぶりの減少率を記録しました。また、販売に対する在庫比率は1.9カ月と、住宅供給の引き締めを表すとされる5カ月を大きく下回り、1999年以降の過去最低を4カ月連続で更新しました。

こうしたなか、中古住宅の中間価格は過去最高を記録した前々月からは2カ月連続で低下したものの、依然として高水準にあります。

過去最低の在庫などによる住宅価格上昇が一部の買い手にとって購入を断念する状況となっているとの指摘もあり、今後の中古住宅市場の動向は在庫の状況が大きな鍵を握るといえます。

## 米中古住宅販売の推移



※期間：2005年12月～2020年12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12月～2020年12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。