

# Market eyes No.6

Daiwa Asset Management

## 米国住宅市場の二極化現象

～ 『一戸建て住宅』と『賃貸集合住宅』～

**賃貸集合住宅の需要は堅調** (「賃貸集合住宅」とは日本の賃貸マンション建物に相当し、比較的高級な物件が多い。)

米国の賃貸集合住宅の需要は回復基調を持続しています。賃貸集合住宅の新規契約件数と契約更新件数の伸び率(対前年比)は3月時点ではそれぞれ3.6%増、7.2%増でしたが、5月にはそれぞれ6.0%増、8.6%増と伸び率を加速させています。全米不動産業者協会によると、賃貸集合住宅の空室率は今四半期の5.8%から来年の第2四半期には4.7%まで低下すると予想しています。

### 需要堅調の背景

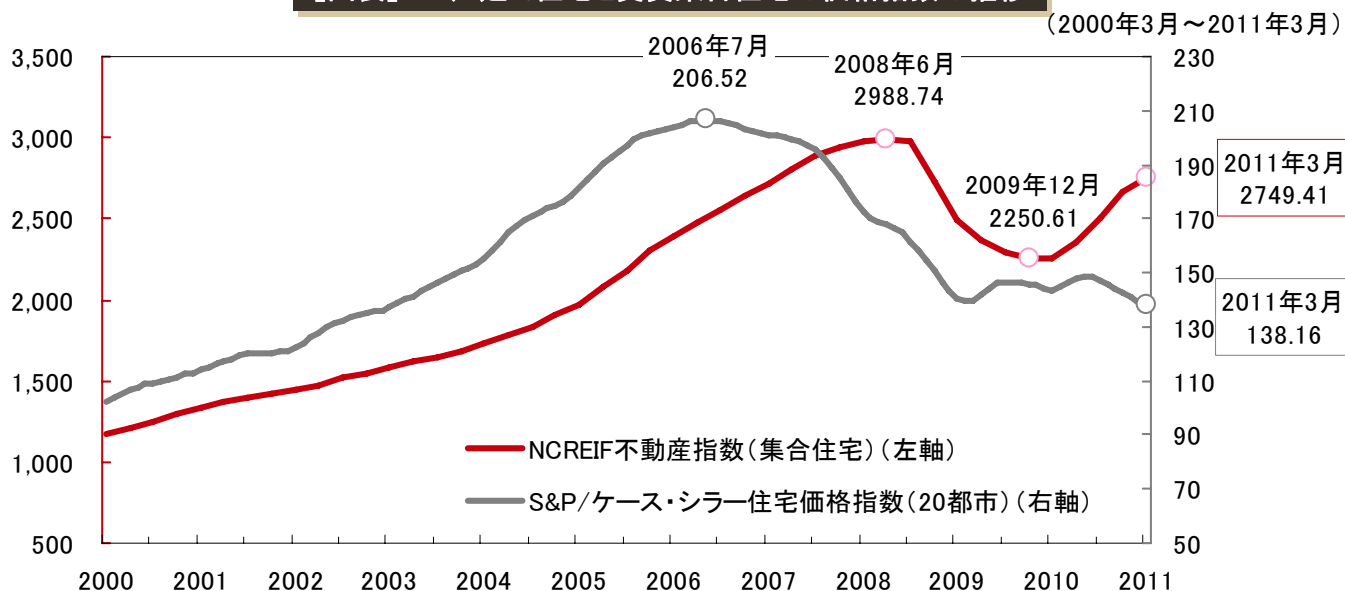
- 回復傾向にある雇用の増加の65%は若年層で占められており、**若年層は住宅を購入するより賃貸住宅を選択する傾向**があります。
- 金融危機以降の不況時には1つの住宅を何人かで分け合い家賃を分担する相部屋(ルームシェアリング)が増加しました。最も多いときには300万人増加しましたが、現在は200万人まで減少しています。この**相部屋からの独立が新たな賃貸需要**を生んでいます。

### 『一戸建て住宅』と『賃貸集合住宅』の二極化

下の図表にあるように、米国の一戸建て住宅価格の指標である「S&P/ケース・シラー住宅価格指数」は高値から33%下落と低迷しています。下落の背景には、金融機関が差し押さえ物件の処理を急ぐため、通常の市場価格よりも平均27%安い価格で販売されていることがあります。差し押さえ物件は住宅販売全体の28%を占めています。一方、全米の賃貸集合住宅価格の指標である「NCREIF不動産指数(集合住宅)」は2008年6月の高値から25%下げた後、高値から8%下げた水準まで回復しています。

「S&P/ケース・シラー住宅価格指数」: 全米主要20都市の『一戸建て住宅』の価格指数(毎月の価格変化の3ヶ月平均値を基に算出)。  
「NCREIF 不動産指数(集合住宅)」: 大手の投資家が賃貸収入を目的に取得した全米の『賃貸集合住宅』の不動産指数(四半期毎に算出)。

【図表】 一戸建て住宅と賃貸集合住宅の価格指数の推移



# 投資信託の留意点

以下の記載は、金融商品取引法第37条により表示が義務付けられている事項です。お客さまが実際にご購入される個々のファンドに適用される費用やリスクとは内容が異なる場合がありますのでご注意ください。ファンドにかかる費用の項目や料率等は販売会社や個々のファンドによって異なるため、費用の料率は、大和投資信託が運用する一般的なファンドのうち、徴収するそれぞれの費用における最高料率を表示しております。また、特定ファンドの取得をご希望の場合には、当該ファンドの「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いたしますので必ずご覧いただき、投資に関する最終決定はお客さまご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## お客さまにご負担いただく費用

ファンドのご購入時や運用期間中には以下の費用がかかります。

### 直接的にご負担いただく費用

購入時手数料	料率の上限は、3.15% (税込) です。
換金手数料	料率の上限は、1.26% (税込) です。
信託財産留保額	料率の上限は、0.3% です。

### 保有期間中に間接的にご負担いただく費用

運用管理費用 (信託報酬)	費用の料率の上限は、年2.121% (税込) です。
その他の費用・手数料	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただきます。(その他の費用・手数料については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。)

※ 手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

※ ファンドにより異なりますので、詳しくは販売会社にお問い合わせください。

※ 詳細につきましては、「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

## ファンドのリスクについて

ファンドは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）に投資しますので、基準価額は変動します。また、新興国には先進国とは異なる新興国市場のリスクなどがあります。したがって、投資元本が保証されているものではなく、これを割込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。リスクの要因については、ファンドが投資する有価証券等により異なりますので、お申し込みにあたっては、ファンドの「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

## 大和投資信託

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

商号等 大和証券投資信託委託株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352号  
加入協会 社団法人 投資信託協会  
社団法人 日本証券投資顧問業協会

### 当資料のお取扱いにおけるご注意

- ◆ 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和証券投資信託委託株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- ◆ 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。