



『米国住宅価格』は最悪期を脱したのか？

～住宅価格指数のいくつかに変化の兆し～

● 『S&P/ケース・シラー住宅価格指数』が9ヶ月ぶりに前月比プラス

- 6月28日に発表された4月のS&P/ケース・シラー住宅価格指数は前月比(季節調整前)+0.7%と、昨年の『住宅減税』終了以降8ヶ月連続で続いていた前月比マイナス基調が初めてプラスに転じました【図表1】。
- 『住宅減税』はサブプライム問題以降、急激に悪化した住宅販売促進のため、第1弾が2009年1月～11月まで、第2弾が2009年11月～2010年4月までの申込み分(契約完了は6月)に導入されました。減税期間中には、住宅需要の前倒しが起こり市況の回復を見せたものの、減税終了後は一転して需要の落ち込みが続きました。
- 4月の同指数が前月比プラスに転じたことは、住宅価格の最悪期脱出の兆しなのか？それとも春の住宅購入シーズン到来による季節的要因なのか？今後発表される住宅関連指数に注目が集まります。

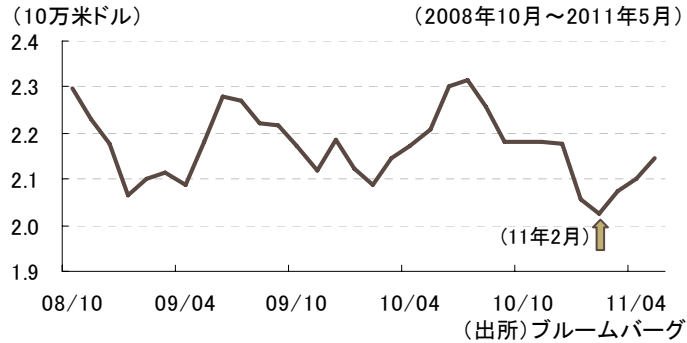
● 『S&P/ケース・シラー住宅価格指数』と『レイダーロジック不動産指数』の特徴

- 『S&P/ケース・シラー住宅価格指数』は3ヶ月移動平均(契約完了日ベース)で算出されています。4月の指数は実際には2～4月の期間の価格データをもとに算出されています。
- 『レイダーロジック不動産指数』は4週間(28日間)の契約完了価格から算出されています。期間が比較的短く、毎日算出されることから、同指数には先行性があるとされています【図表1】。同指数は2月に底をつけた後、4月に入り上昇を見せています。

※ 『レイダーロジック不動産指数』は全米25都市の全ての種類の住宅(一戸建て・集合住宅・新築・中古住宅)の価格データをカバーしています。この指数は7月20日からCBOE(シカゴオプション取引所)で、先物取引の開始が予定されています。

- 全米第3位の住宅建設会社『レナー』のCEOは6月23日の決算説明会で『住宅市場はまだ楽観は出来ないものの、最悪期は過ぎ去ったように思える』と語りました。
- 全米不動産業協会が発表する『中古住宅販売の平均価格』は11年2月を底に上昇が見られます【図表2】。

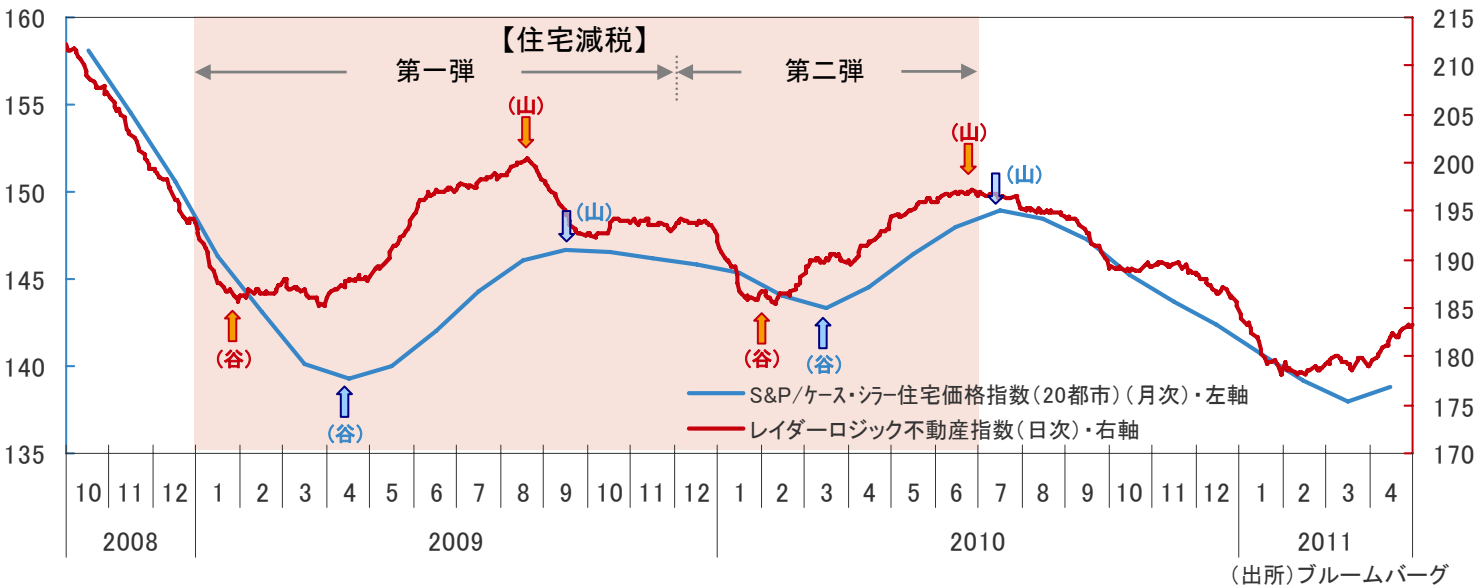
【図表2】 米中古住宅販売平均価格の推移



当ページに記載している銘柄は、個別企業の推奨を目的とするものではありません。

【図表1】 米住宅価格指数の推移

(2008年10月～2011年4月)



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くださいのうえ、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。