

## 今月のトピックス

### ～豪州の住宅市場について～

豪州では移民による人口の増加から住宅の需要が拡大する中で、投資を目的とした海外資金の流入が追い打ちをかけ住宅価格が高騰しています。特にシドニーは主要5都市平均を大きく上回って上昇しています。その結果、豪州に居住する人は所得水準に見合わない住宅ローンを組むケースが増加しており、家計債務残高が上昇していることが政策金利引き上げの妨げのひとつになっています。

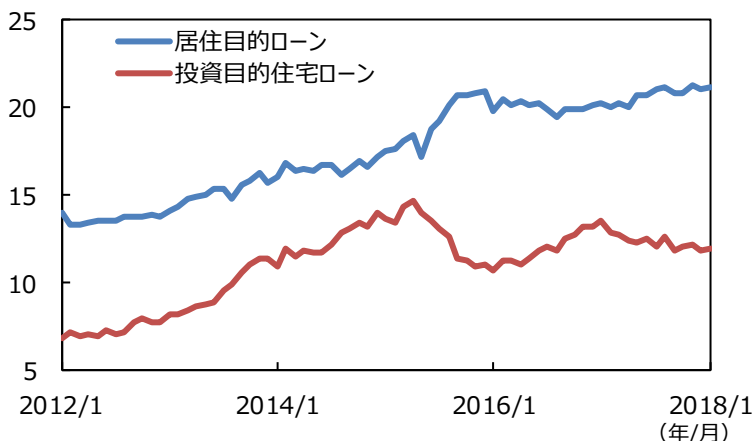
こうした中、政府は住宅バブルを懸念し、銀行に対する融資規制の強化や外国人投資家への規制強化などを積極的に行い、鎮静化を図っています。例としては、外国人が保有物件を一定期間空家にした場合に罰金を課す「ゴーストハウス税」の適用や、オーストラリア健全性規制庁(APRA)による銀行に対する住宅ローンの監視強化などが挙げられます。

政府が行った一連の措置が奏功し、足元では投資目的の住宅ローンの承認額は徐々に減少しています。また、不動産コンサルタント「コアロジック」の住宅価格の前月比データによると、豪州主要5都市の住宅価格は5ヵ月連続でマイナスとなっており、特にシドニーの住宅市場の鎮静化が顕著となっています。上記の指標などが示すように、主要5都市の住宅価格は相対的に高いものの、住宅市場全体としては徐々に落ち着きを取り戻しつつあります。

住宅価格の鎮静化による家計債務残高の減少は、旺盛な消費へとつながる可能性があり、豪州経済をけん引することが期待されます。ただし、行き過ぎた住宅価格の下落は経済にリスクとなることから、政府は今後も住宅市場の動向を見極めながら政策の調整を行っていくものと思われます。

住宅ローン承認額

(10億豪ドル)

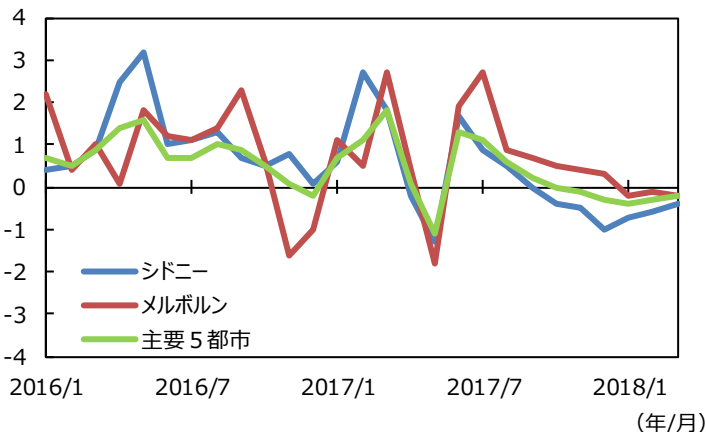


※期間：2012年1月～2018年1月（月次）

※出所：オーストラリア統計局のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

住宅価格（前月比）

(%)



※期間：2016年1月～2018年3月（月次）

※主要5都市はシドニー、ブリスベン、メルボルン、アデレード、パース  
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、過去の過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。



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

## 相場動向

### 3月の豪ドル相場は、対米ドル、対円で下落。

3月の豪ドルは、対米ドルで下落しました。月前半は、米国による鉄鋼・アルミへの関税賦課報道を受けた貿易摩擦懸念を背景に米ドル安が進行したことで、上昇しました。月後半は、米中貿易摩擦懸念が高まる中、豪雇用統計の下振れや米株下落によるリスク回避の強まりを受けて、豪ドルは下落しました。

## 今後の見通し

### ボックス圏での推移を見込む

豪州景気の緩やかな回復見通しや、資源価格の底堅い推移などが豪ドルの上昇要因とみられます。一方で、米国の金融政策正常化プロセスの進展、豪州の物価上昇が緩慢なものにとどまる可能性などには留意が必要と考えます。かかる中、豪ドルはボックス圏での推移を見込みます。

#### プラス要因

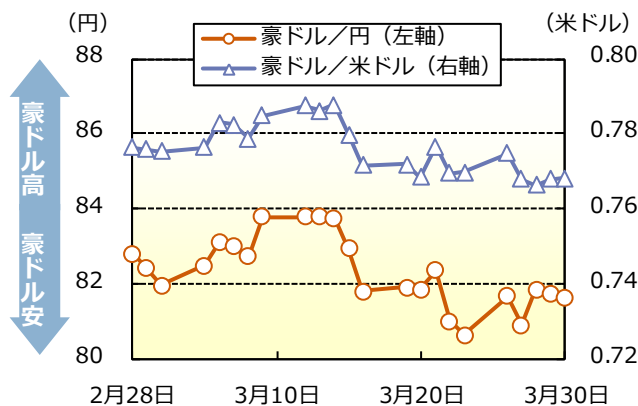
- ・ 豪州景気の緩やかな回復見通し
- ・ 資源価格の底堅い推移
- ・ 相対的に高い国債利回りの水準

#### マイナス要因

- ・ 米国の金融政策正常化プロセスの進展
- ・ 豪物価上昇が緩慢なものに留まる懸念

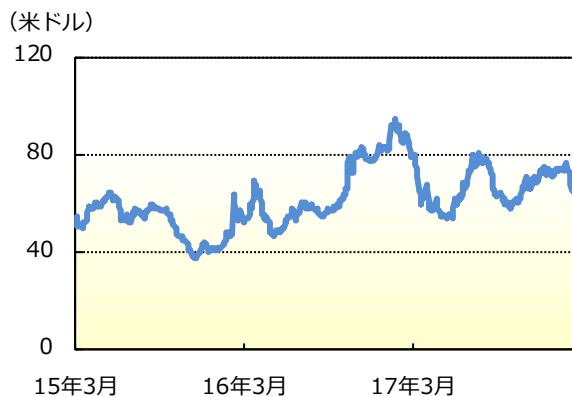
図表1：豪ドルの推移

(2018年2月28日～2018年3月30日：日次)



図表2：中国向け鉄鉱石価格の推移

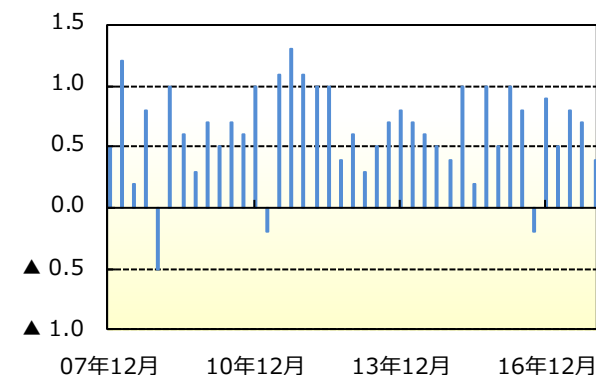
(2015年3月31日～2018年3月30日：日次)



図表3：豪州実質GDP成長率

(2007年10-12月～2017年10-12月：四半期)

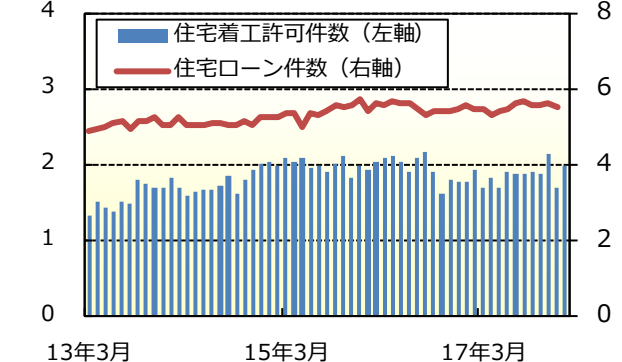
(前期比、%)



図表4：豪州 住宅着工許可件数と住宅ローン件数

(2013年3月～2018年2月：月次)

※住宅ローン件数は2018年1月まで

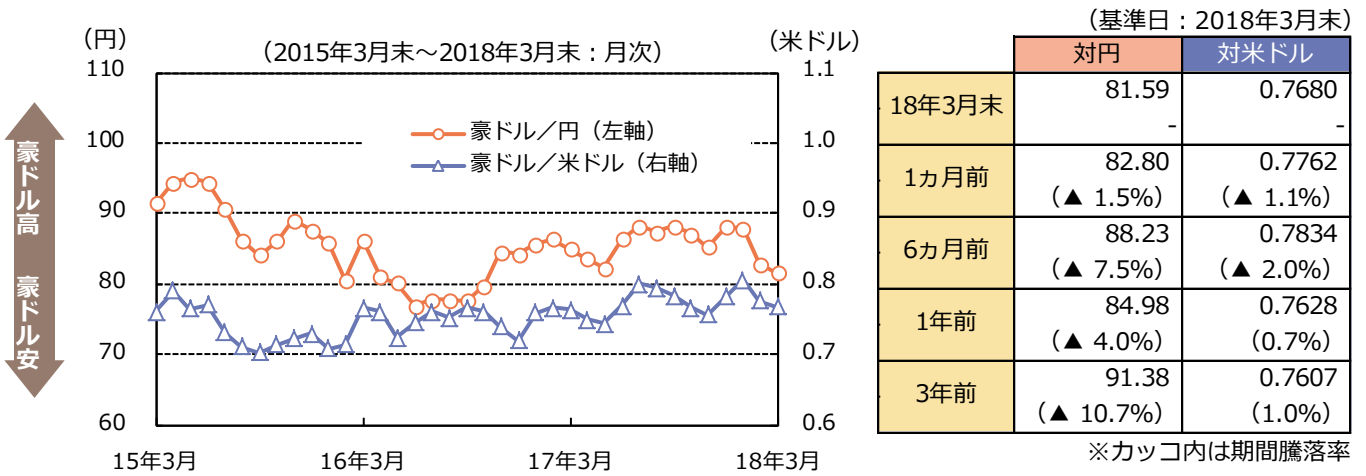


出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成。

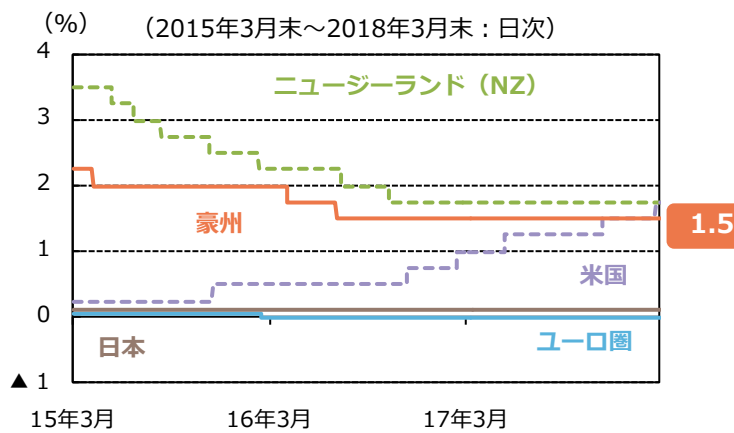
※上記は、過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※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。

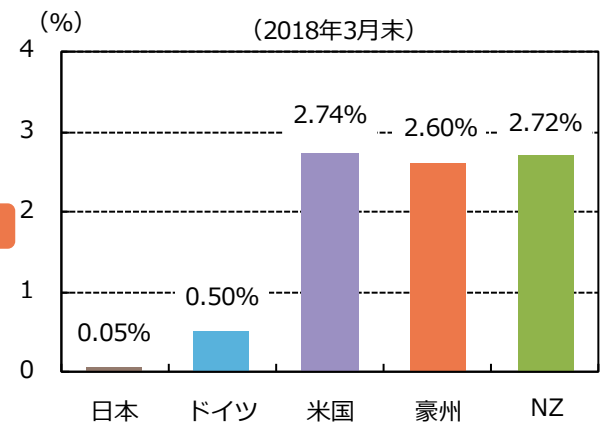
## 豪ドルの為替レートの推移



## 主な先進国の政策金利の推移

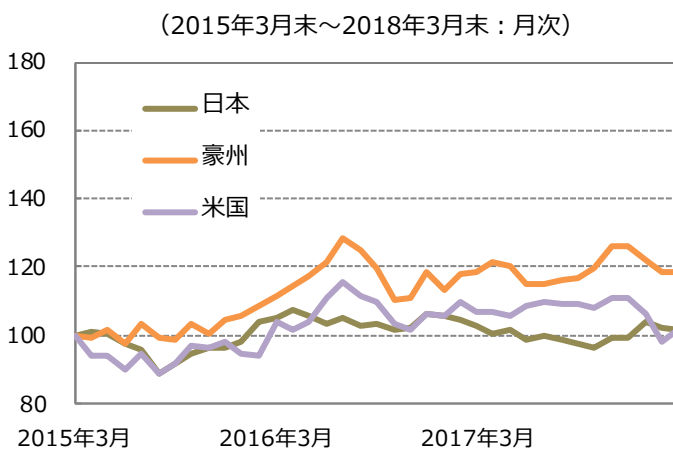


## 主な先進国の10年国債利回り

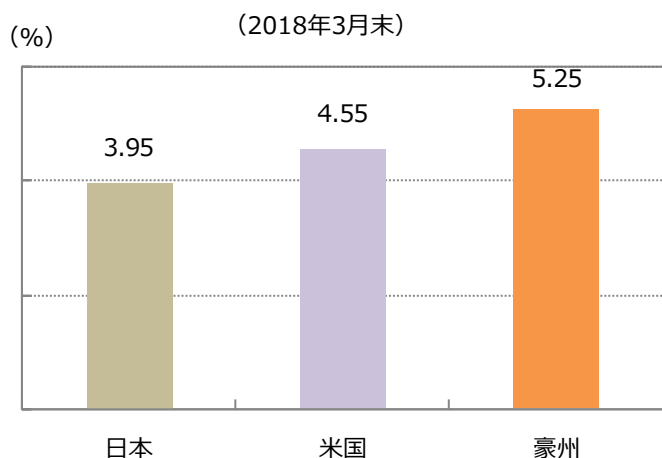


※2013年4月の日銀金融政策決定会合以降、日本の金融市場調節の操作目標が無担保コールレート（翌日物）からマネタリーベースに変更されています。また、2016年1月の金融政策決定会合では、日銀の当座預金の一部に▲0.1%のマイナス金利の導入を決定しました。

## 主な先進国のREIT指数の推移



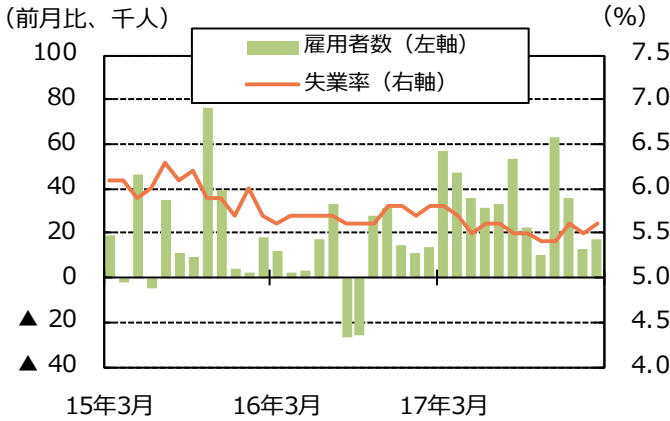
## 主な先進国のREIT配当利回り



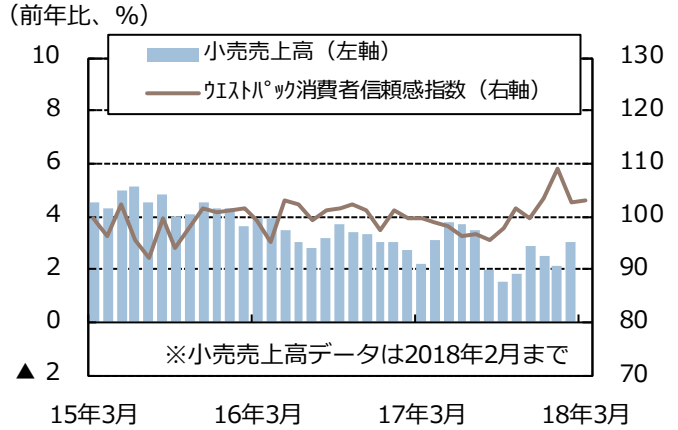
※主な先進国のREIT指数の推移は2015年3月末を100として指数化。  
 各国の指数はS&P各国REIT インデックス（現地通貨ベース、配当込み）を使用。  
 ※主な先進国のREIT配当利回りは、S&P各国REIT インデックス 平均配当利回りを使用。

# オーストラリアのマクロデータ

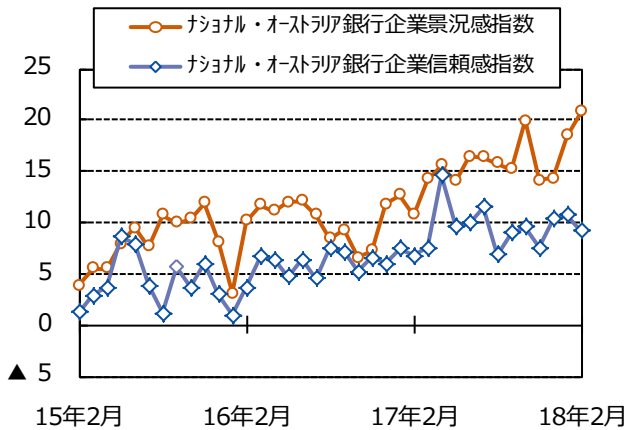
(2015年3月～2018年2月：月次)



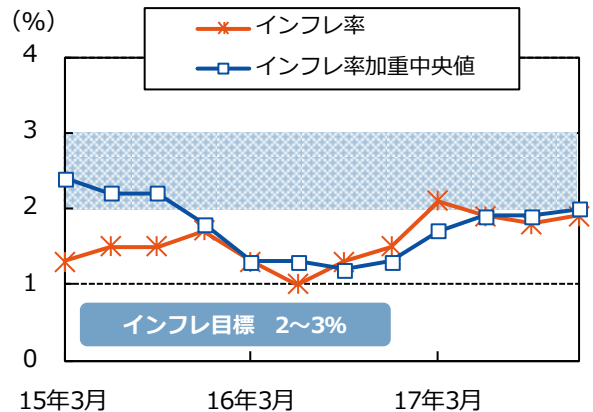
(2015年3月～2018年3月：月次)



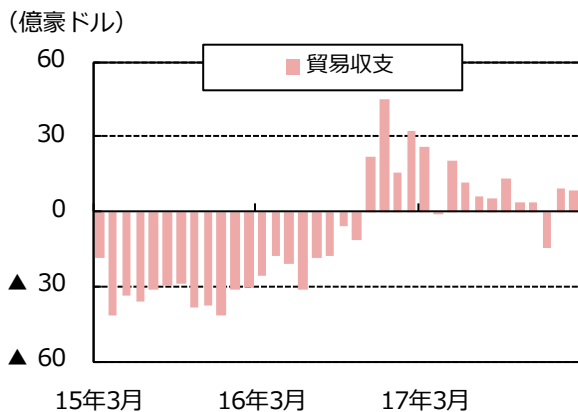
(2015年2月～2018年2月：月次)



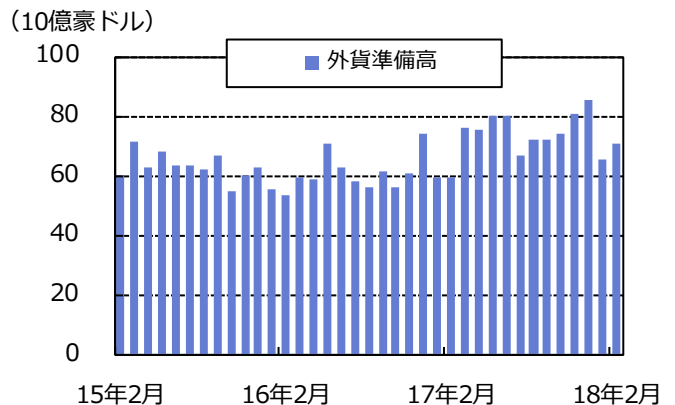
(2015年1-3月～2017年10-12月：四半期)



(2015年3月～2018年2月：月次)



(2015年2月～2018年2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。

# 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場合があります。

## 【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ではありません。
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。

## 【当資料で使用している指数について】

●「Standard & Poor's®」「S&P®」「スタンダード&プアーズ」は、スタンダード&プアーズ ファイナンシャル サービスズ エル エル シーが所有する登録商標であり、アセットマネジメントOne株式会社に対して利用許諾が与えられています。