

今月のトピックス

～豪州の住宅価格について～

10月1日に住宅情報会社コアロジックが発表した9月の住宅価格指数は、都市部（中央値）が前月比1.1%上昇し2017年3月以来の水準となりました。パースなどの一部都市では依然として軟調な状況がみられますが、シドニーやメルボルンでは回復基調となっており、2017年半ばから下落が続いていた住宅市場に底打ちの兆しがみられる内容となりました。また、オークション成約率が今年7月に1年5カ月ぶりに70%を超え、以降堅調に推移するなど、住宅市場の心理が改善してきていることがうかがえます。その背景には、下記の通りいくつかの要因があると考えられます。

① 5月に行われた総選挙で与党保守連合が勝利したこと

労働党が公約として掲げていたネガティブ・ギアリング（投資用物件に関する損失の所得税控除）を新築住宅に制限する制度やキャピタルゲイン税の割引率の引き下げといった不動産に関連する懸念材料が払拭されたこと

② RBA（豪州準備銀行）による政策金利の引き下げ

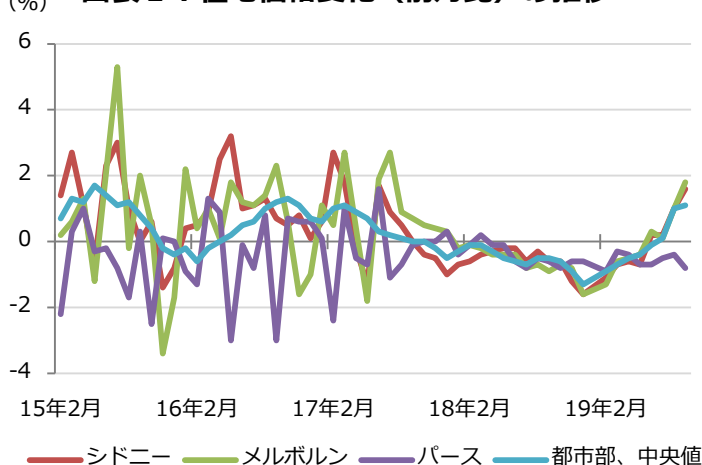
RBAの政策金利の引き下げを受けて各銀行も住宅ローン金利を引き下げていること

③ APRA（豪州健全性規制庁）が住宅ローンの審査基準を緩和したこと

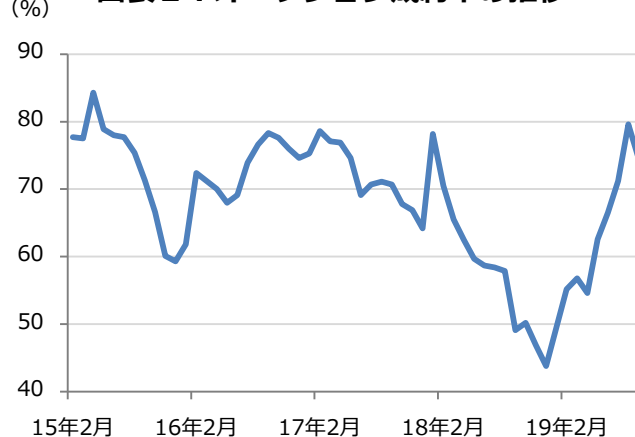
住宅ローン返済能力の審査基準を緩和することで住宅購入者の需要増加が期待されること

これまで家計債務が高い水準にある中で、住宅価格の下落は消費の抑制の一因となっていました。しかしながら5月の総選挙を機にモリソン政権やRBAがさまざまな施策を打ち出したことで、今後は住宅市場が少しずつ好転し消費が活性化することが期待されており、政府が目標とする物価上昇への足がかりになる可能性があります。

図表1：住宅価格変化（前月比）の推移



図表2：オークション成約率の推移



※期間：2015年2月末～2019年9月末（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。

相場動向

9月の豪ドル相場は、対米ドルで上昇。

月半ばにかけては、米中間の緊張緩和などを背景とした世界的な金利の上昇にともない、豪州長期金利が上昇したことが好感され、豪ドルは買われました。しかし、中旬以降は、RBAが発表した9月会合の議事録要旨やロウRBA総裁の講演において更なる利下げが示唆されたことや、低調な豪州雇用統計から豪州長期金利が低下したことを受け、豪ドルは上げ幅を縮めました。

今後の見通し

当面は豪ドル安継続

豪州景気の緩やかな回復見通しは豪ドルを下支えすると考えます。しかし、足元ではRBAが重視する労働市場に改善が見られず追加利下げ観測が根強いことに加え、米中貿易摩擦の激化およびそれにとまなう中国経済の減速が豪ドルの下落要因となり、当面は豪ドル安が継続すると見込みます。また、8月に急落した鉄鉱石価格の動向には注視が必要と考えます。

プラス要因

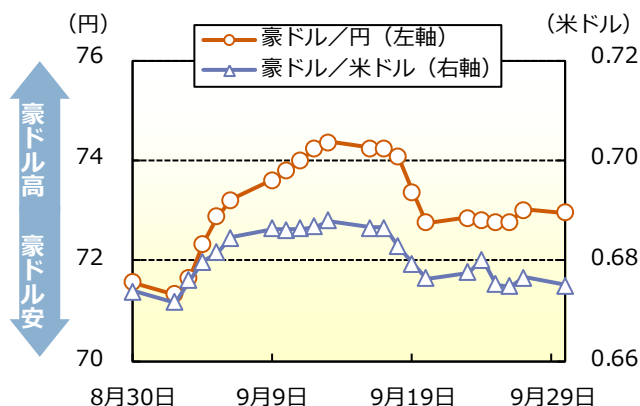
- ・豪州景気の緩やかな回復見通し

マイナス要因

- ・RBAの利下げ観測
- ・米中貿易摩擦の激化
- ・鉄鉱石価格の下落

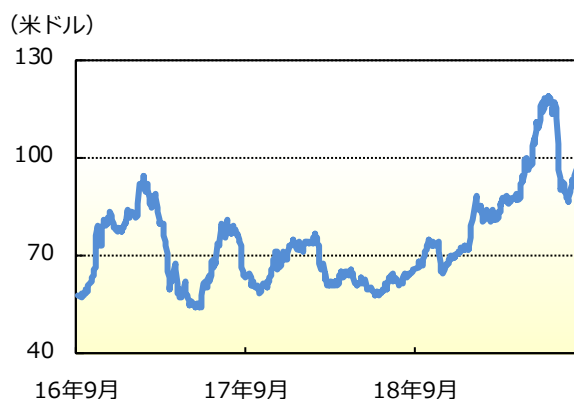
図表1：豪ドルの推移

(2019年8月30日～2019年9月30日：日次)



図表2：中国向け鉄鉱石価格の推移

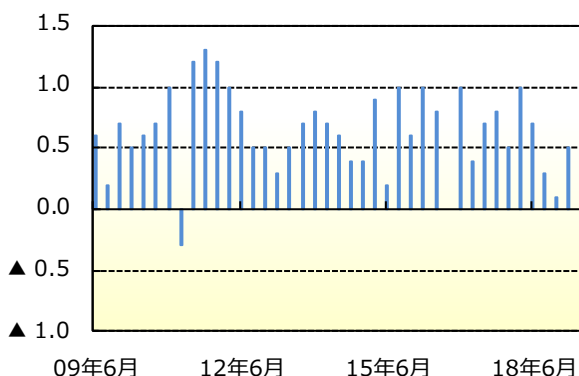
(2016年9月30日～2019年9月27日：日次)



図表3：豪州実質GDP成長率

(2009年4-6月～2019年4-6月：四半期)

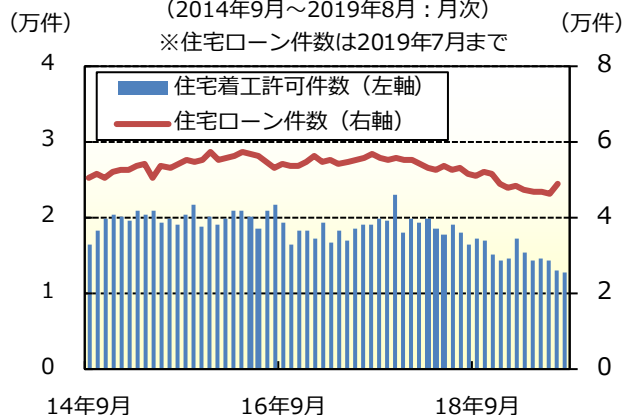
(前期比、%)



図表4：豪州 住宅着工許可件数と住宅ローン件数

(2014年9月～2019年8月：月次)

※住宅ローン件数は2019年7月まで

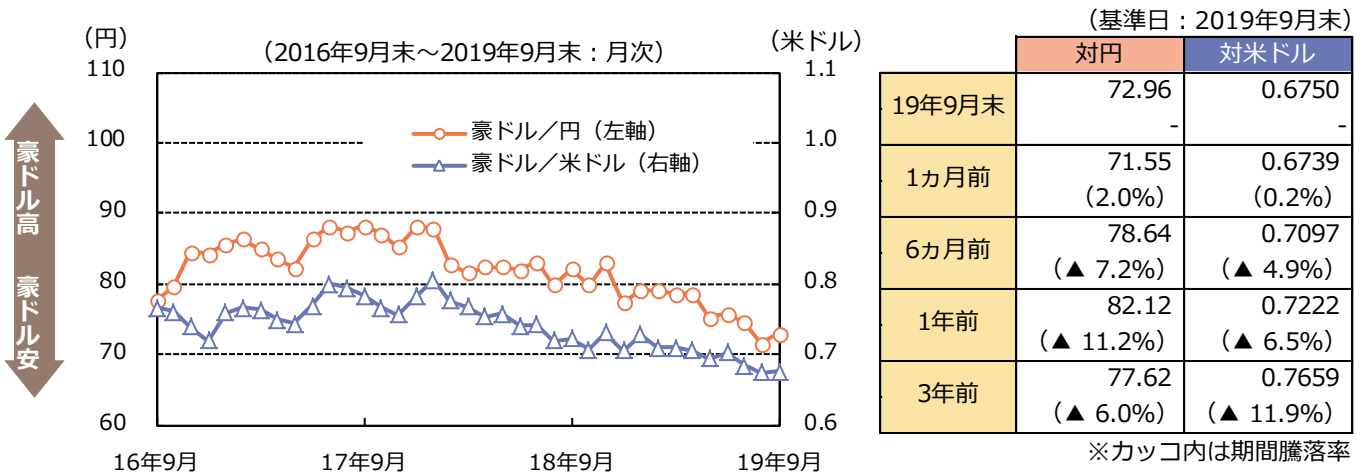


出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成。

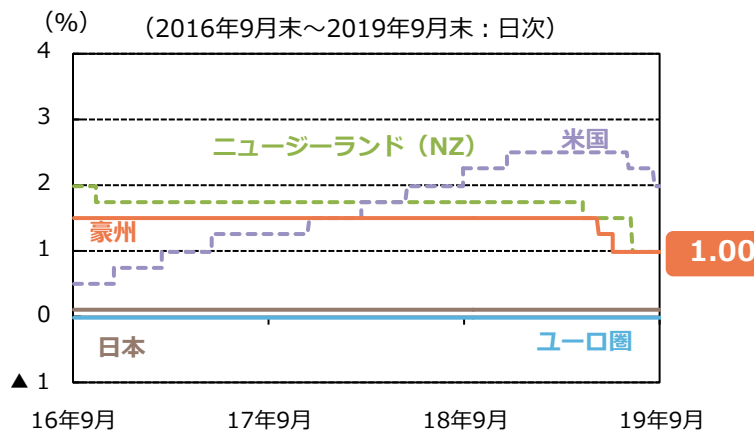
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※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。

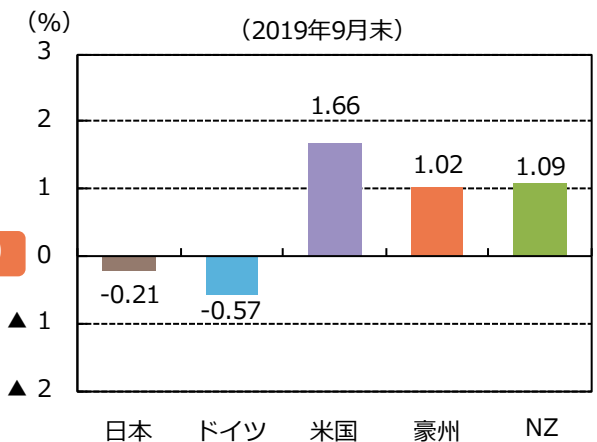
豪ドルの為替レートの推移



主な先進国の政策金利の推移

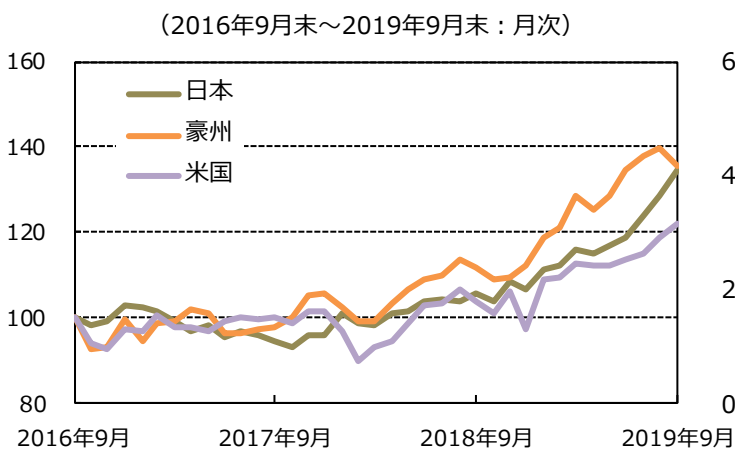


主な先進国の10年国債利回り

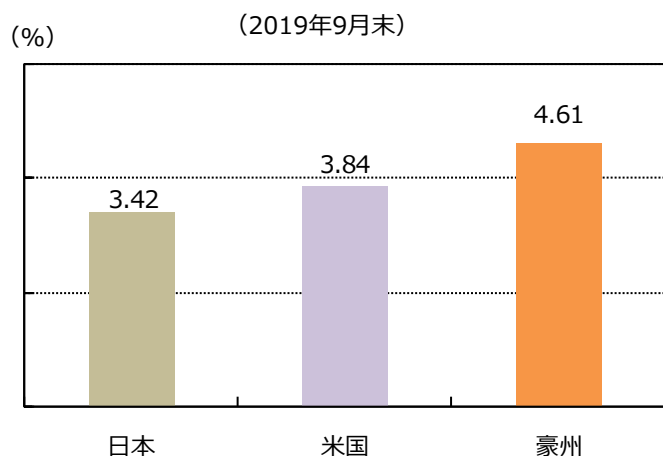


※日本の金融市場調節の操作目標はマネタリーベースです(グラフは無担保コールレート(翌日物))。また、日本銀行の当座預金の一部に▲0.1%のマイナス金利が導入されています。

主な先進国のREIT指数の推移



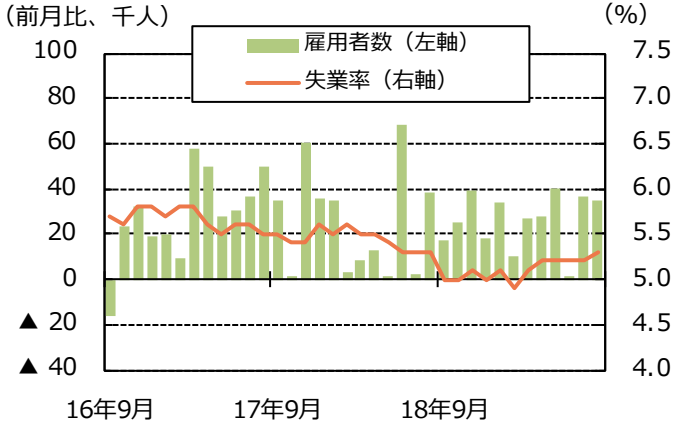
主な先進国のREIT配当利回り



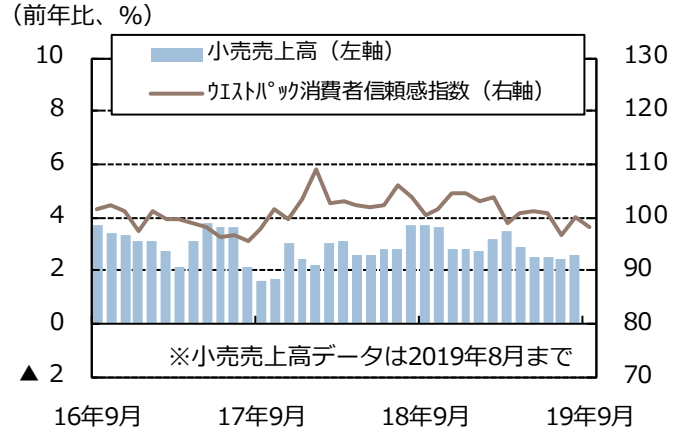
※主な先進国のREIT指数の推移は2016年9月末を100として指数化。
各国の指数はS&P各国REIT インデックス(現地通貨ベース、配当込み)を使用。
※主な先進国のREIT配当利回りは、S&P各国REIT インデックス 平均配当利回りを使用。

オーストラリアのマクロデータ

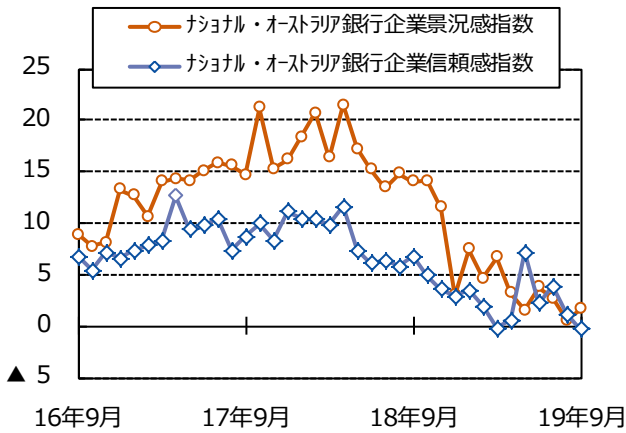
(2016年9月～2019年8月：月次)



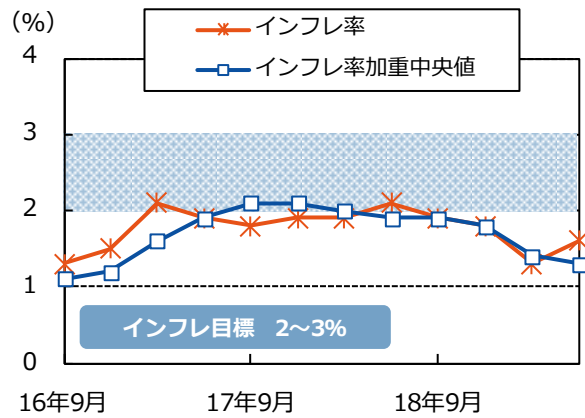
(2016年9月～2019年9月：月次)



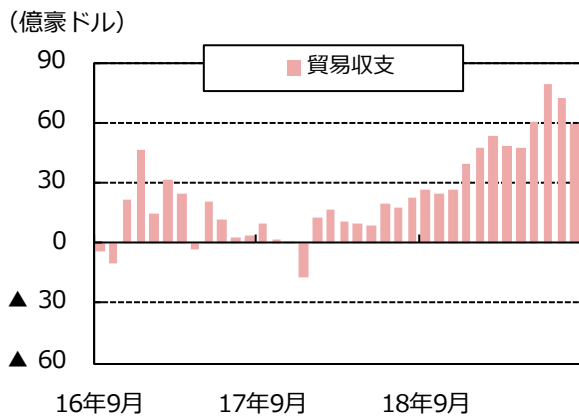
(2016年9月～2019年9月：月次)



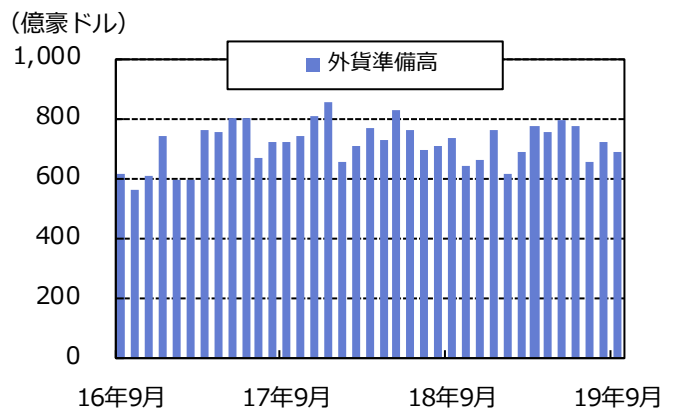
(2016年7-9月～2019年4-6月：四半期)



(2016年9月～2019年8月：月次)



(2016年9月～2019年9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3.85%（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るため、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】

● S&P各国REITインデックスは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。

S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P各国REITインデックスのいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。