

オーストラリアレポート

豪州住宅価格高騰に沈静化の兆し

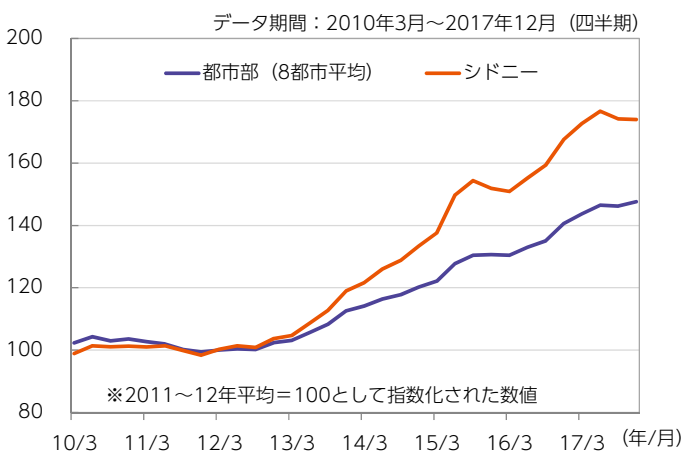
豪州政府の規制策等の効果が徐々に浸透し始める

- ▶ 2017年10～12月期の都市部の伸び（前期比）が2四半期連続でほぼ横ばいとなる等、これまで高騰を続けて来た豪州住宅価格が沈静化する兆しを見せ始めた。
- ▶ 住宅価格が沈静化することで、低金利政策が価格高騰を招いたとの批判が後退すれば、RBA（豪州準備銀行）の金融政策の自由度が増す可能性も。

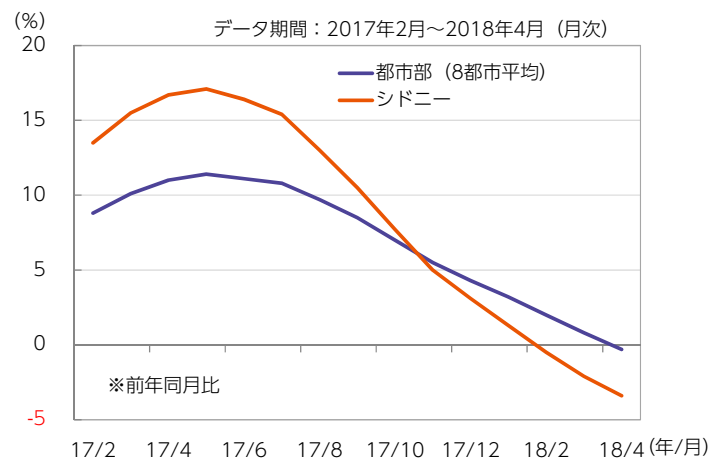
～豪州住宅価格動向～

- ▶ 高騰を続けて来た住宅価格が沈静化する兆しを示し始めています。豪州統計局によると、2017年10～12月期の豪州都市部（8都市平均）の住宅価格（前期比）は2四半期連続で伸びがほぼ横ばいとなり、また、最大都市シドニーは2四半期連続でマイナスを記録しました（図表1）。
- ▶ 住宅情報会社コアロジックによると、2018年4月の豪州都市部（8都市平均）の住宅価格は前年同月比0.3%の下落となり、2012年以来約6年ぶりに前年割れを記録しました。また、シドニーは同3.4%下落しています。マイナスは3カ月連続で、下落幅は拡大傾向となっています（図表2）。

図表1：豪州統計局住宅価格指数



図表2：コアロジック住宅価格（前年同月比）



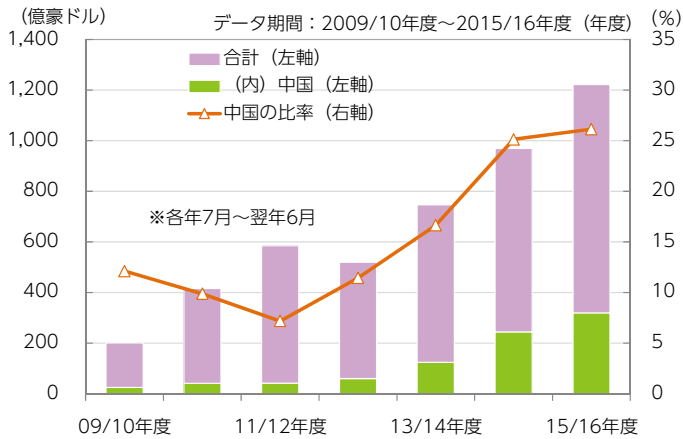
～豪州住宅価格高騰の背景と規制策～

- ▶ 豪州都市部の住宅価格は、海外投資マネーの流入（図表3）や低金利政策、人口の都市部集中等を背景に、2012年1～3月期を境に高騰を続けて来ました。一段の上昇観測等を受けて、インタレスト・オンリーローン（以下IOLローン）（注）（図表4）や所得水準に見合わない無理なローンを組むケースが増えたとされています。金融機関も積極的に融資を行い、住宅ローン返済負担の増加から豪州家計の債務比率は可処分所得の倍近くまで膨れあがっています（図表5）。世界的な金余りを背景に、値上がり益を追求する「投資目的」の海外資金流入が活発化したことも住宅価格の上昇に拍車をかけたとの指摘もあります（図表6）。
- ▶ 住宅価格の更なる上昇を抑えるために、日本の金融庁に相当する豪州健全性規制庁（APRA）が2017年に金融機関に住宅融資審査の厳格化を要請、また豪州政府も外国人のキャピタルゲイン（値上がり益）課税を強化する等の対策に乗り出しました。それらの効果がIOLローンの減少（図表4）や投資目的住宅ローン残高の伸び鈍化（図表6）等を通じて住宅価格動向に現われ始めているようです。

（注）当初数年程度は金利支払いのみとし、元本の返済を繰り延べて支払額を抑える仕組み。当初は返済負担が相対的に軽いですが、その間は元本の返済が行われておらず、後になるほど返済負担が増す。変動金利で借り入れている場合、金利が上昇すると元本返済を繰り延べしている分支払負担が増す可能性がある。

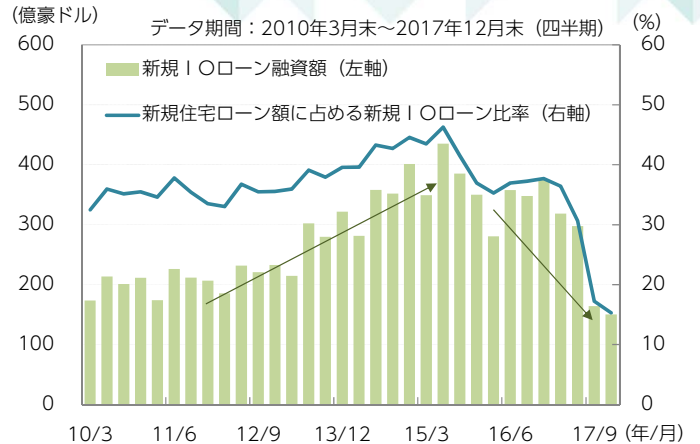
出所）図表1～2はブルームバーグ、CEICデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

図表3：海外からの住宅投資資金流入額



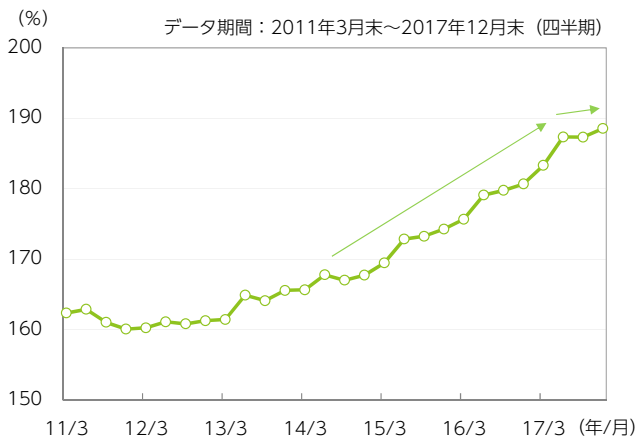
- 2015/16年度の投資額は11/12年度の約2倍に拡大。15/16年度の中国の比率は前年比ほぼ横ばい。

図表4：新規I/Oローン融資額



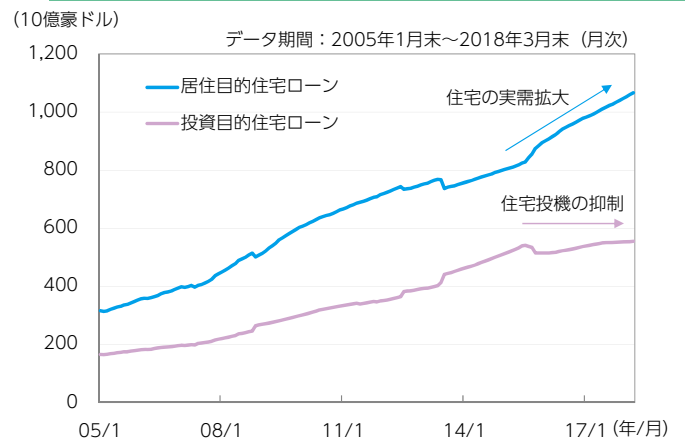
- I/Oローンは2015年4～6月期にかけ急拡大。足元は減少傾向が続く。

図表5：豪家計負債比率（可処分所得比）



- 2017年4～6月期まで急上昇した豪家計の負債比率は、その後ほぼ横ばいに。返済負担減で個人消費が刺激される可能性も。

図表6：豪州の住宅ローン残高（居住・投資目的）

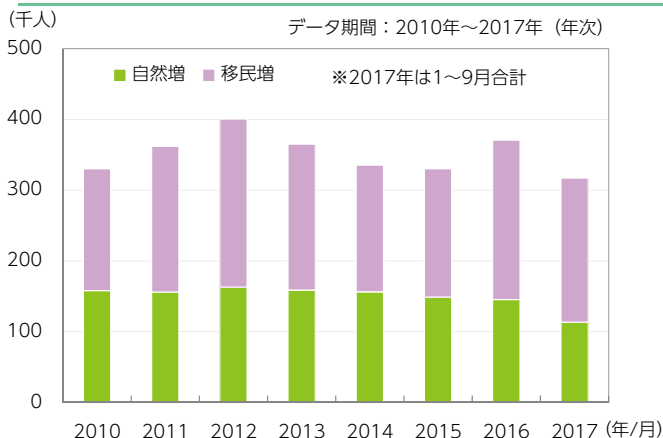


- 2014年12月の投資目的の住宅ローン抑制策を受け、同残高は足元横ばい状態。居住目的は増加が継続。

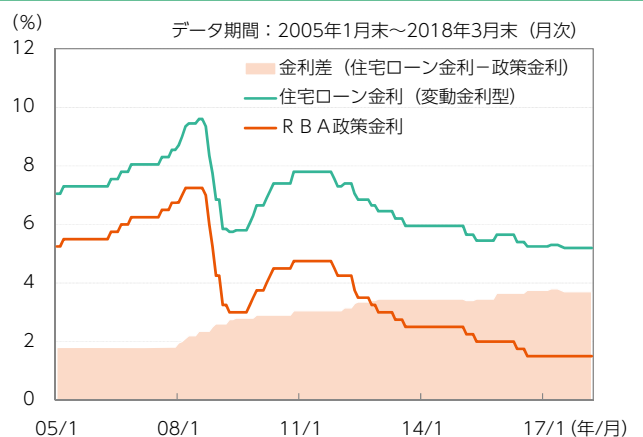
～住宅価格の今後の見通しや金融政策への影響等～

- 豪州は移民を含め、毎年30万人を超える人口の増加が続いています（図表7）。実需の下支え等を考慮すると、豪州住宅価格が調整色を強める懸念は小さいものと思われます。
- 住宅価格が沈静化することで、低金利政策が価格高騰を招いたとの批判が後退し、RBA（豪州準備銀行）の金融政策の自由度が増すことが考えられます。また、低金利の継続が変動金利が大半である住宅ローンの返済負担を軽減し、個人消費を刺激することも想定されます（図表8）。

図表7：豪州の人口増減と内訳



図表8：豪州政策金利と住宅ローン金利



出所) 図表3は豪州外国投資審査委員会、図表4はブルームバーグ、図表5～8はCEIC データをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369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

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>