

エコノミストコラム

ECONOMIST COLUMN

豪州準備銀行の利上げと住宅価格の動向

恒吉 櫻子

RBAは今年既に3度の利上げを実施

RBA(豪州準備銀行)は2026年に2月・3月・5月と三会合連続で利上げを行いました。他国中銀の動向をみると、中東情勢の悪化に伴う燃料価格の上昇、及び、他項目への物価上昇圧力の波及を懸念し、利上げ観測の高まりや利上げの実施が確認されています。豪州は天然ガスなどの資源輸出国である一方で、石油製品は輸入依存度が高く、中東情勢悪化も物価動向に重要な影響を及ぼしていますが、RBAの利上げは中東情勢悪化前から始まっています。2025年後半より、CPI(消費者物価指数)がRBAの目標レンジ(2-3%)を上回り続けていたことがありますが、その背景には堅調な労働需要に加え、住宅価格の上昇があります。

住宅価格における利上げの効果は、統計ごとに方向性の違いがみられる

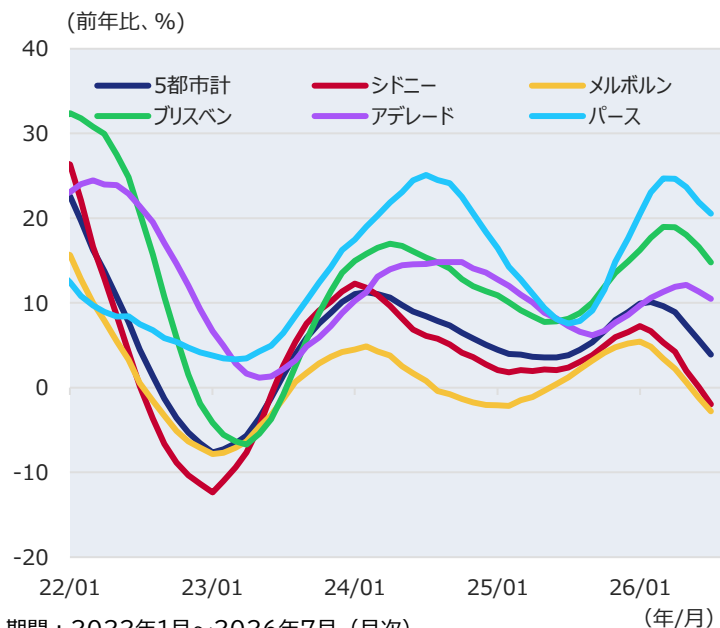
住宅価格に利上げの効果は表れているのか、各種統計から確認します。民間企業(コタリティ)の公表データによれば、主要都市の住宅価格は前年比で減速が続いています(図表1)。8月の理事会後の総裁会見では、住宅価格の下落に関する質問が複数の記者から寄せられており、この結果に対する関心の高さがうかがえました。

一方で、公的機関であるABS(豪州統計局)が公表するCPIでは、住宅項目は新築住宅の伸び拡大などを受けて、利上げ後も加速傾向にあります(図表2)。

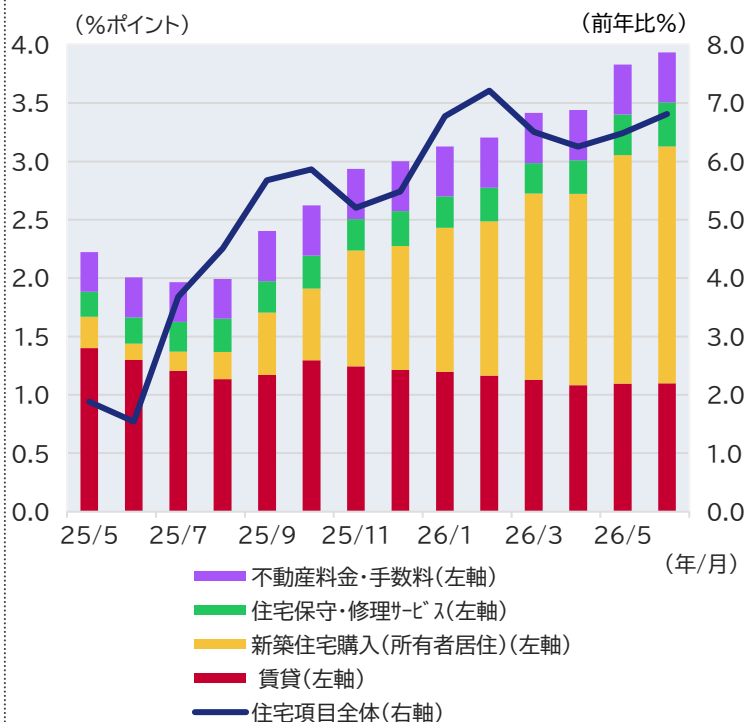
両者の動きに乖離がある理由として、算出方法の違いがあります。コタリティは、既存住宅も価格算出の対象となる一方で、CPIは既存住宅を含まず、新築住宅を主として取り上げています。新築住宅価格は最新の建設工事費用や人件費などをより反映しやすく、中東情勢悪化による資材価格の高騰が波及しやすい状況の中、利上げを実施しても価格が下がりにくくなっています。そのため、利上げに伴う需要抑制の効果は、CPIの方からは見えづらくなっています。

(次ページに続く)

図表1:コタリティ住宅価格指数



図表2:CPIにおける住宅データの各項目前年比寄与度の推移



エコノミストコラム

ECONOMIST COLUMN

需要・供給両面からみる住宅市場の先行き

住宅価格の先行きを、需給両面から確認します。需要の抑制に向けては、利上げ以外の手段も導入されています。政府は不動産投資における税制の見直しを発表し、キャピタルゲイン税などにおける税制優遇が縮小されることとなりました。また、住宅不足の主因である移民については、受け入れ数削減が実施されています。政府は2024年にビザ取得要件の英語力を引き上げており、語学学校を中心に学生ビザの新規登録件数は減少傾向にあります(図表3)。さらに、直近の報道ではワーキングホリデービザの見直しについても報じられており、移民受け入れ数の減少は一段と進む見込みです。

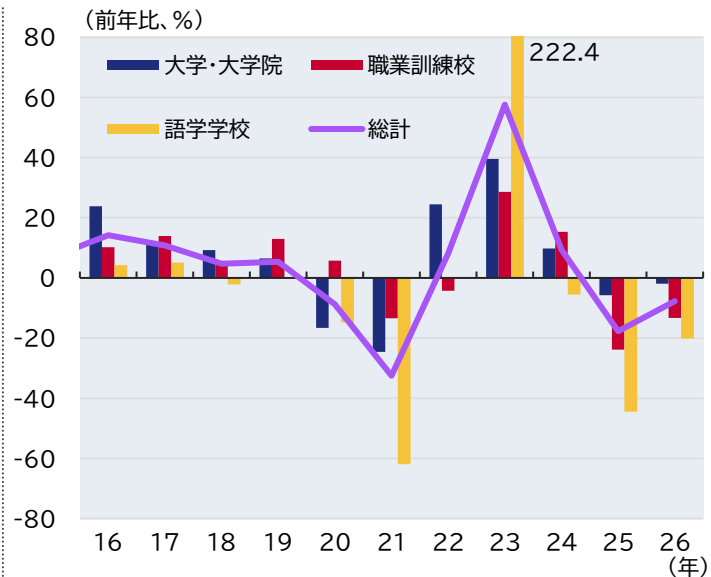
一方で、供給面では住宅不足解消の目途は立っていません。政府が2024年に発表した住宅新設方針によれば、2029年までに120万戸の住宅供給を行うことを目標としていましたが、住宅着工件数では、供給目標を月ごとに換算した約2万戸に届かない状態が続いています。住宅建設が進みにくい要因には、慢性的な人手不足に伴う人件費の高騰などがあります。建設業界は他業界と比べて生産性が低くなっています(図表4)。また、昨今の世界的なAI関連投資ブームは豪州国内のデータセンター建設の進展にも及んでおり、建設作業員の取り合いとなっていることも要因の一つとみられます。

RBAは金融引き締め姿勢を当面維持する可能性が高い

RBAは6月と8月の理事会で、これまでの利上げの効果を見極めるべく、政策金利を据え置きました。一方で、声明文では必要に応じて追加利上げを行う準備があるとしており、引き締め姿勢を維持しています。

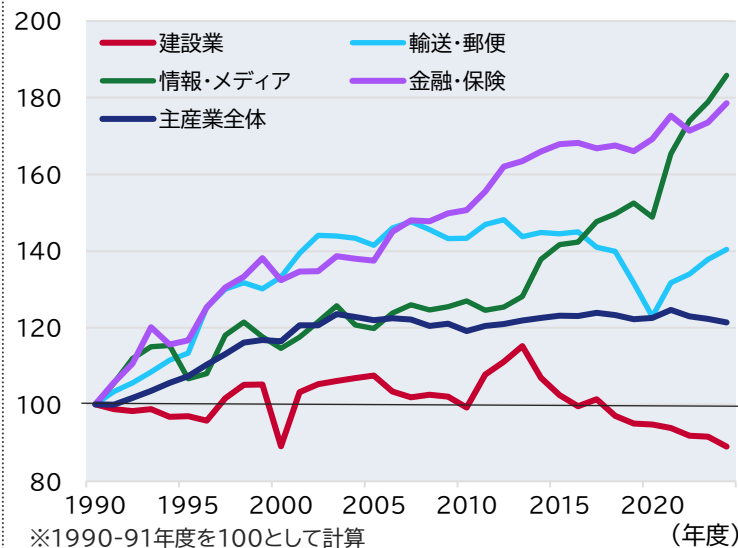
RBAのブロック総裁は、記者会見で住宅価格の下落について問われた際、金融政策運営において住宅価格動向を特に重視していない旨を述べました。今後の政策運営を探るうえで、基本的には全体的な物価の動きと雇用環境が重要になります。(右に続く)

図表3:ビザ種別 新規登録学生数



期間:2016年~2026年(年次) ※各年の1月から5月の値の合計を使用。
出所:豪州教育省のデータを基にアセットマネジメントOneが作成

図表4:各業界の生産性指数



※1990-91年度を100として計算
期間:1990-91年度~2024-25年度(年次)
出所:ABSのデータを基にアセットマネジメントOneが作成

住宅市場では、需要抑制策の導入が進む一方で、供給制約の解消は依然として見込みにくい状況です。そのため、新築住宅価格を中心とした住宅関連物価は高止まりし、全体的な物価の減速ペースを鈍らせる可能性があります。こうした状況を踏まえると、RBAは金融引き締め姿勢を当面維持する可能性が高いと考えます。(了)

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(REIT)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2.463%(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。