

豪リート市場動向と見通し (2017年4月号)

市場動向

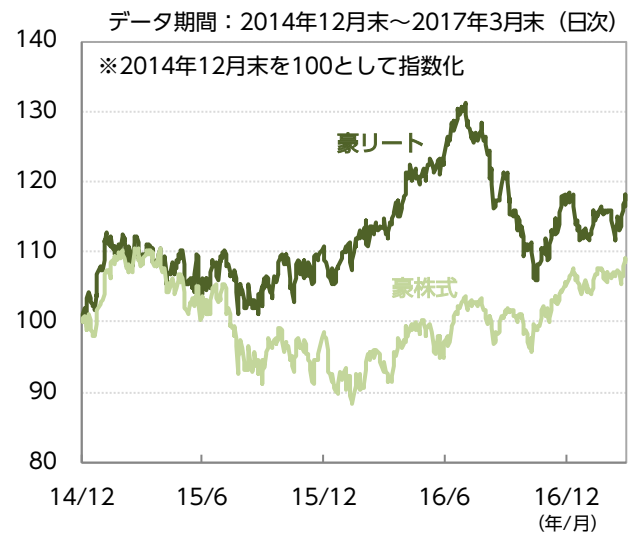
- 2017年3月月間の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は、豪金利の落ち着き等を好感し小幅ながら続伸しました。豪リート市場は昨年8月月初に高値をつけた後、米金利上昇の余波を受けたとみられる豪金利の急騰（価格下落）が悪材料となり、11月中旬にかけて下落しました（同期間での下落率は約19%）。その後は配当利回り水準に着目した買い等で反発に転じましたが、金利再上昇観測も根強く、3月末時点では上値の重い展開となっています【図表1、2】。時価総額上位5銘柄（2017年3月末時点）の月間騰落率は高安まちまちとなりました【図表3】。
- 3月末のイールド・スプレッド（予想配当利回り－10年国債金利）は前月末とほぼ同水準の約2.3%でした。リーマン・ショック後の混乱が一服し始めた2010年1月から2017年3月までの平均値約1.9%よりは高い水準です【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2017年3月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	0.6	-0.9
	豪株式	2.6	3.4
	差	-2.0	-4.4
配当込み	豪リート	0.7	-0.1
	豪株式	3.3	4.7
	差	-2.6	-4.8
円/豪ドル		1.6% 円高	0.9% 円安

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.70	2.72
	豪リート予想配当利回り	4.98	4.95
	イールドスプレッド	2.28	2.23

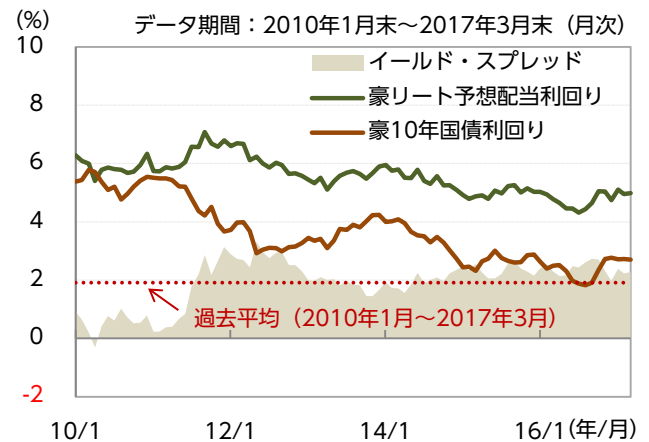
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2017年3月末時点）

銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1 センターグループ	16.1%	5.1%	-1.6%
2 ウェストフィールド	13.0%	3.8%	0.9%
3 グッドマン・グループ	9.8%	3.3%	2.5%
4 アイアン・マウンテン	8.5%	-	-2.2%
5 ビジニティ・センターズ	7.9%	5.5%	-1.7%

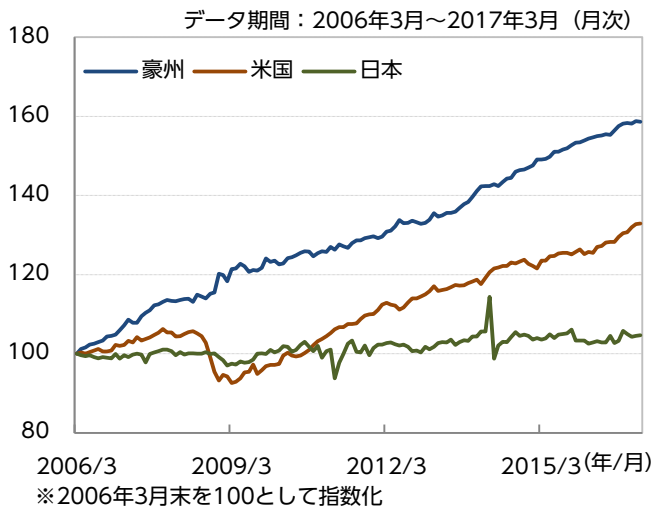
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



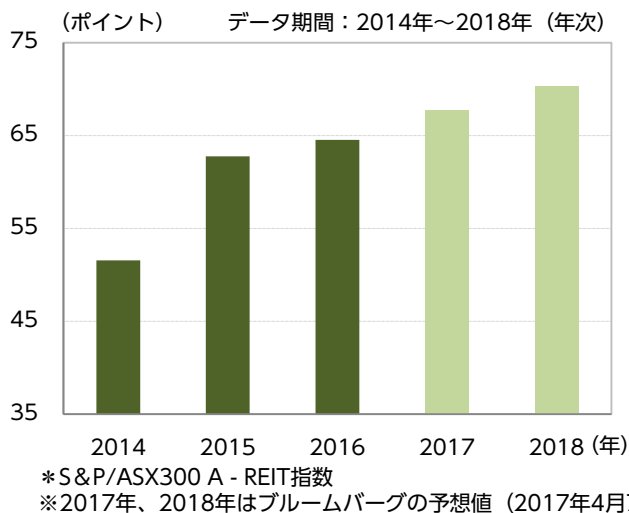
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

●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。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。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、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。●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。●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。●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、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。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

図表5：日米豪の小売売上高の推移

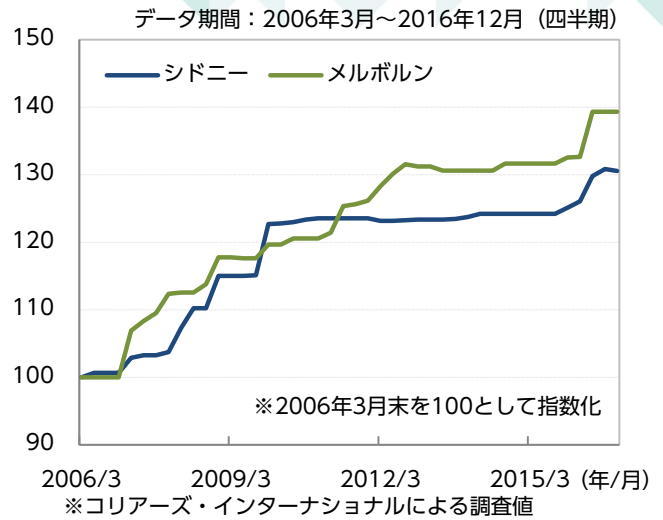


図表7：豪REIT*の1株当たり配当金の推移

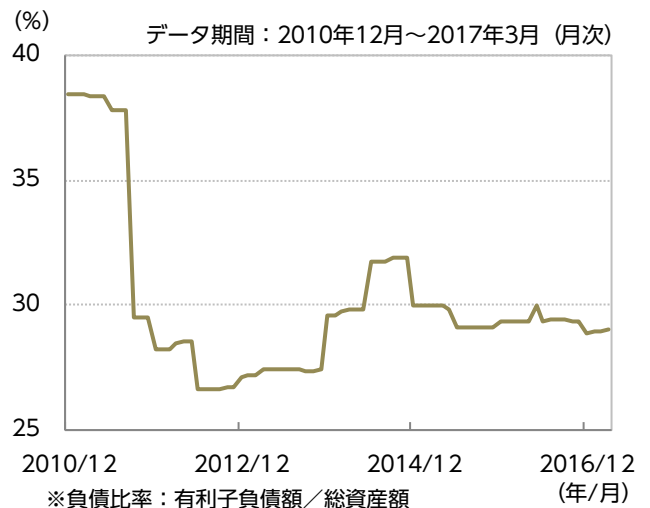


出所) 図表5～8は、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：ショッピングセンターのテナント賃料の推移



図表8：豪REITの負債比率の推移



今後の見通しについて

- 豪リートの時価総額の4割強を商業施設系リートが占めます（2017年3月末時点）。豪小売売上高は人口増加（注）等を背景にリーマン・ショック時でも大きく下振れすることなく拡大基調を続けています（注：2016年9月末時点で約2,422万人。2006年3月末より約2割増）【図表5】。小売売上高増等を背景にシドニー等主要都市のショッピングセンターのテナント賃料は横ばいの時期を含め概ね上昇傾向を維持しています【図表6】。
- 4月10日時点で豪リート指数は昨年8月1日高値から11月15日安値までの下げ幅の半値戻しを達成しています。鉄鉱石価格の上昇による景気拡大観測や豪金利の低下等が背景にあるものと思われます。イエレンFRB（米連邦準備制度理事会）議長発言等から米金利の急上昇懸念が後退し、その影響等から、3月中旬に3%近くまで上昇した豪10年国債金利は4月10日時点では2.6%台まで低下しています。豪リートの2017年の1株当たり配当金（前年比）は約5%の増加が予想されています（ブルームバーグ、4月7日時点）【図表7】。今後も豪金利が落ち着いた動きを続けることで業績予想に対する信頼度が増し、投資家の買い意欲が高まるものと思われます。借入金の前倒し返済等により、2017年3月末時点の豪リートの負債比率は30%を下回る水準まで低下しています【図表8】。こうした取り組みを評価する動きも豪リート市場の上昇を後押しするものとみています。

●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。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。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、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。●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。●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。●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、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

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