

豪リート市場動向と見通し (2017年5月号)

市場動向

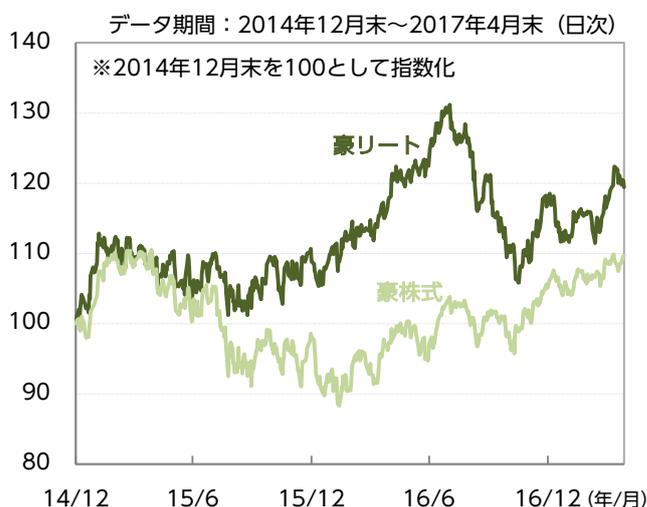
- 2017年4月月間の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は、物価の落ち着きや豪金利の低下（価格上昇）等を好感して続伸し、豪株式（同上）のパフォーマンスを1.6%上回りました。豪リート市場は昨年8月1日に高値をつけた後、豪金利の急騰（価格下落）が悪材料となり、11月15日にかけて約19%（約295ポイント）下落しました。その後は配当利回り水準に着目した買い等で反発に転じ、2017年4月末時点で昨年11月15日の安値から約13%上昇し、下げ幅の半値戻しを達成しています【図表1、2】。4月は時価総額上位5銘柄（2017年4月末時点）すべてが上昇（前月比）し、市場をけん引しました【図表3】。
- 4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2.30%と、豪金利の低下を主な要因として前月末より拡大しました。過去平均（2010年1月末～2017年4月末）の1.92%を上回っています【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2017年4月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	2.6	1.6
	豪株式	1.0	4.4
	差	1.6	-2.8
配当込み	豪リート	2.6	2.5
	豪株式	1.0	5.7
	差	1.6	-3.3
円/豪ドル		1.7% 円高	0.8% 円高

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.58	2.70
	豪リート予想配当利回り	4.87	4.98
	イールドスプレッド	2.30	2.28

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4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	15.8%	5.1%	0.5%
2 ウェストフィールド	13.0%	3.8%	2.3%
3 グッドマン・グループ	10.0%	3.2%	4.8%
4 アイアン・マウンテン	8.5%	-	2.0%
5 ビジニティ・センターズ	8.1%	5.3%	4.5%

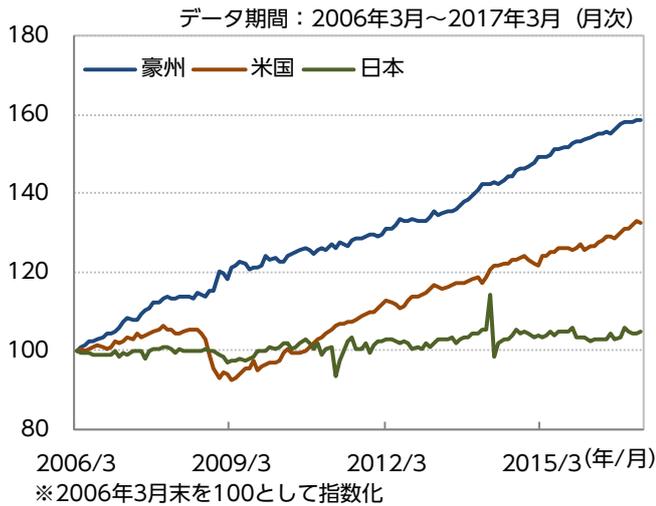
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



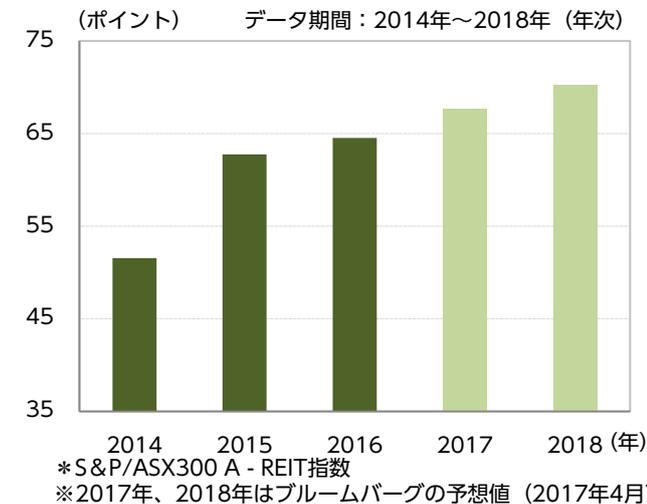
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

●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いませんので、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

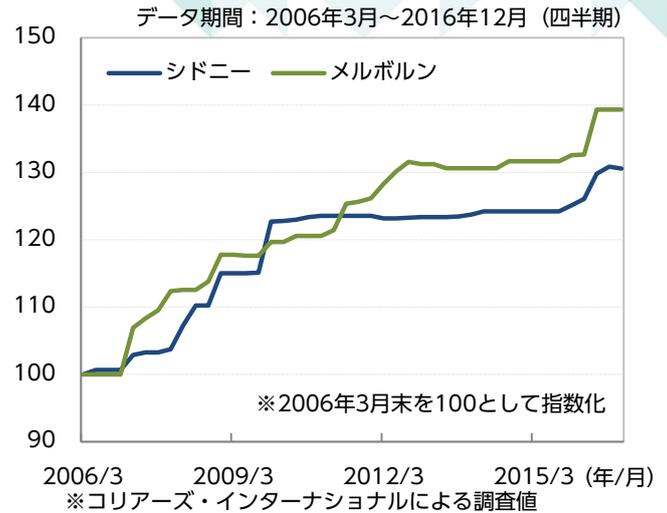


図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移

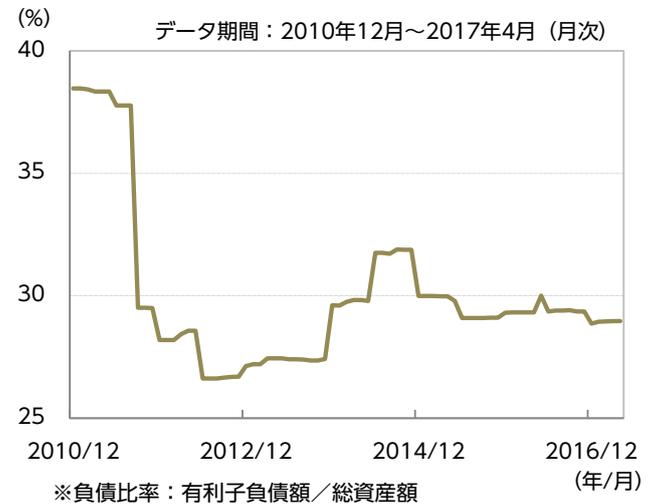


出所）図表5～8は、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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：豪リートの負債比率の推移



今後の見通しについて

- 豪主要輸出品である鉄鉱石の価格が調整局面入りしています。中国の需要増等を背景に急騰したものの、今年2月下旬をピークに下落に転じ、4月末時点では約3割の下げとなっています。昨年年初以降の豪金利上昇の背景には、米金利上昇の余波を受けたこと、鉄鉱石価格急騰による豪景気の拡大観測があったものと思われます。鉄鉱石価格の急落は貿易黒字額の減少等を通じて豪金利の急上昇懸念を後退させる可能性があり、豪リート市場の支援材料となることも考えられます。また、今年9月末までの米2017会計年度予算が成立し、懸念された政府機関の一部閉鎖が回避されたことやフランス大統領選挙で親EU（欧州連合）派のマクロン候補が勝利する等、豪リート市場を取り巻く外部要因も改善傾向にあるものと思われます。
- 4月末時点の水準は昨年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た位置にあります。当面は戻り待ちの売り等によりもみ合いの展開になるものと思われますが、それらの売りを消化した後は、豪金利急上昇懸念の後退や豪リート業績の拡大観測等を支援材料に、昨年8月の高値回復を目指す動きになるものとみています。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、5月1日時点）【図表7】。豪金利が落ち着いた動きを続ければ業績予想に対する投資家の信頼度が増し、豪リート市場の回復スピードが速まることも考えられます。