

豪リート市場動向と見通し (2017年6月号)

市場動向

- 5月月間の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は、豪10年国債金利低下という支援材料があったものの、トランプ政権の「ロシア・ゲート」疑惑の行方を見極めたいとの意向等から上値を追う勢いは乏しく、戻り待ちの売り等に押される展開となりました。鉄鉱石価格下落等による資源関連銘柄調整の影響を受けた豪株式（同上）のパフォーマンスを2.3%上回りました。【図表1、2】。時価総額上位5銘柄（2017年5月末時点）の内、保有小売り施設がすべて欧米にある「ウェストフィールド」が前月末比7%近く下落しました。ネット通販の普及で、テナントである対面型販売を主力とする小売店の業績が悪化するとの懸念等が要因となっているようです【図表3】。
- 5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2.56%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5月末）の1.93%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5月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	-1.0	0.6
	豪株式	-3.3	0.9
	差	2.3	-0.4
配当込み	豪リート	-1.0	1.5
	豪株式	-2.7	2.8
	差	1.7	-1.4
円/豪ドル		1.4% 円高	2.3% 円高

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.39	2.58
	豪リート予想配当利回り	4.95	4.87
	イールドスプレッド	2.56	2.30

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5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	15.7%	5.1%	-1.2%
2 ウェストフィールド	12.2%	4.1%	-6.6%
3 グッドマン・グループ	10.5%	3.0%	4.8%
4 アイアン・マウンテン	8.5%	-	0.1%
5 ストックランド	7.9%	5.4%	-2.7%

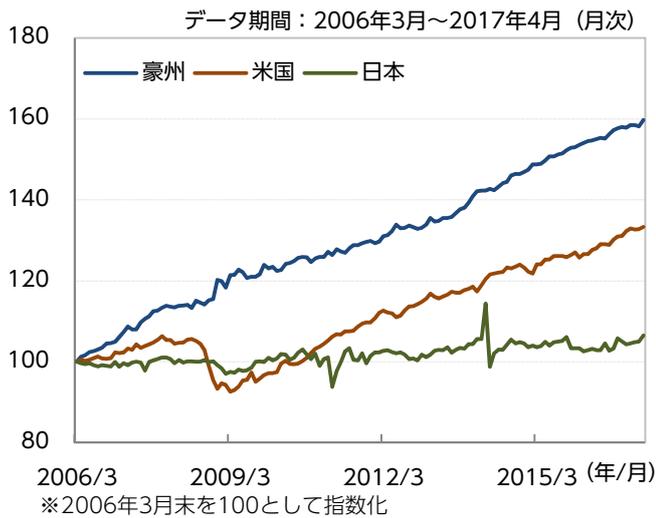
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



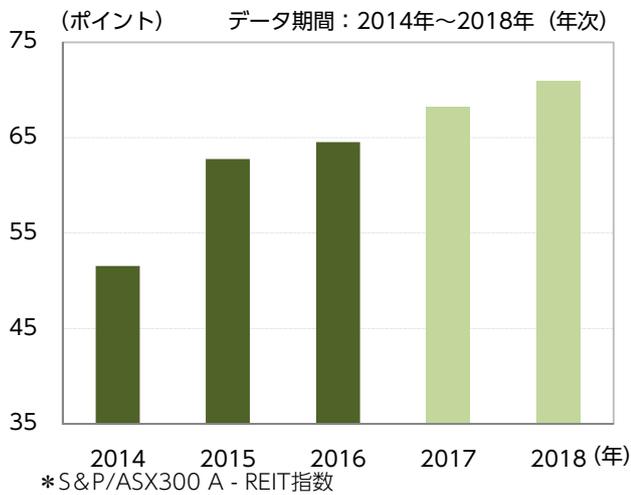
出所) 図表1~4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 ※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

●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

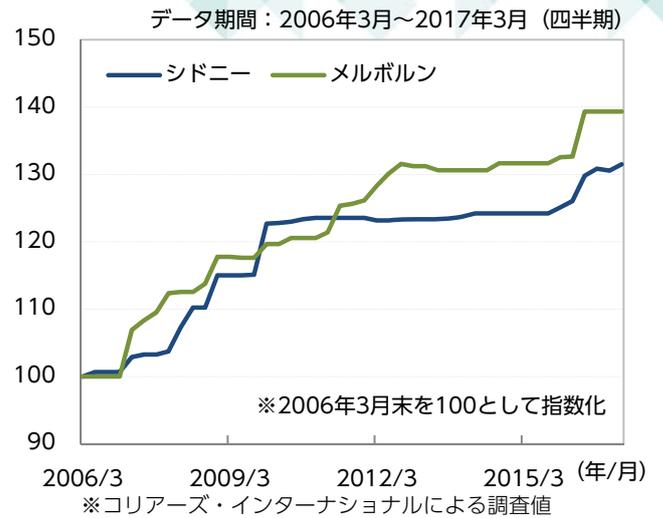


図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移



出所）図表5～8は、ブルームバーク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

- 豪統計局が6月7日発表した2017年1～3月期の実質GDP（国内総生産）成長率は前期比0.3%増となりました。景気後退の定義である2四半期連続のマイナスを25年9ヵ月にわたり経験しておらず、景気拡大期間の長さは1980年代初頭から続いたオランダの最長記録に並びました。
- 景気拡大が続いているにも関わらず、失業率は高止まりし、賃金上昇率（前年比）は鈍化傾向を続けています。要因の一つに、鉄鉱石や石炭価格の下落で資源関連産業等が雇用拡大や賃金アップに慎重になっていることが挙げられています。現在、豪政府は資源依存からサービス産業中心の経済への移行を進めていますが、その取り組みは経済の安定化や経営者心理の好転をもたらす可能性があると考えます。その動きが雇用拡大や賃金引上げを通じて個人消費を刺激することとなれば、小売りセクターが約半分（5月末時点、時価総額ベース）を占める豪リートの業績に好影響を与えるものと思われます。
- 豪リートの2017年の1株当たり配当金（前年比）は約6%の増加が予想されています（ブルームバーク、6月2日時点）【図表7】。サービス産業が更に育成されて豪経済を支える両輪の一つとなり、個人消費拡大観測や業績拡大期待を高めることとなれば、豪リートは足元のもみ合い状態から脱し、本格的な回復局面入り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