

豪リート市場動向と見通し (2017年8月号)

市場動向

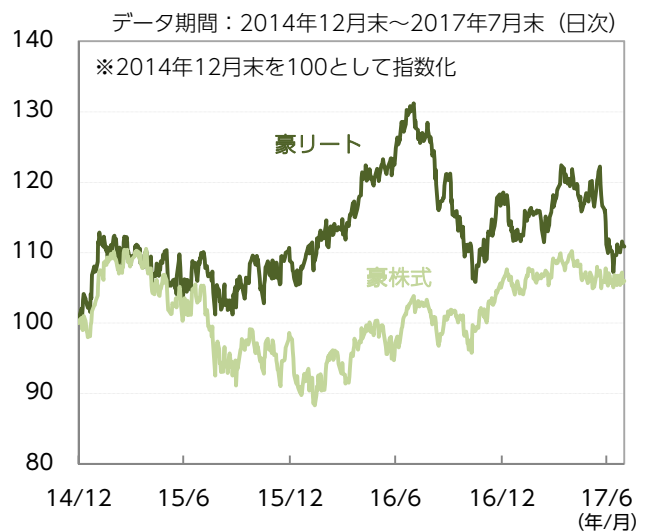
- 7月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）のパフォーマンスは、前月末比ほぼ変わらずとなりました。7月4日のRBA（豪州準備銀行）金融政策委員会で金融政策の現状維持が決定され、金融緩和解除に関する総裁コメントがなかったこと等が市場に安心感を与える一方、今後の豪州住宅価格の下落・不動産市況の悪化懸念等が重荷となりました。6月に6%を超えて下落した豪リート市場の反発は限定的でした。2014年12月末を起点とする豪株式（同上）とのパフォーマンス格差は縮小しています【図表1、2】。時価総額上位5銘柄（2017年7月末時点）のパフォーマンスには比較的大きな格差が生じました。欧米の商業施設を保有（豪州保有物件は無し）するウエストフィールドは4%を超える下落となっています【図表3】。
- 7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2.60%と、豪リートの予想配当額増額修正を主要因として前月末より拡大しました【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2017年7月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	-0.2	-5.7
	豪株式	0.0	0.9
	差	-0.2	-6.6
配当込み	豪リート	-0.2	-3.3
	豪株式	0.0	3.1
	差	-0.2	-6.4
円/豪ドル		2.1% 円安	4.8% 円安

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.68	2.60
	豪リート予想配当利回り	5.28	5.15
	イールドスプレッド	2.60	2.55

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7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	16.2%	5.3%	2.0%
2	ウエストフィールド	11.7%	4.2%	-4.4%
3	グッドマン・グループ	10.5%	3.3%	1.1%
4	アイアン・マウンテン	8.5%	-	0.0%
5	ビシニティ・センターズ	8.0%	6.3%	7.0%

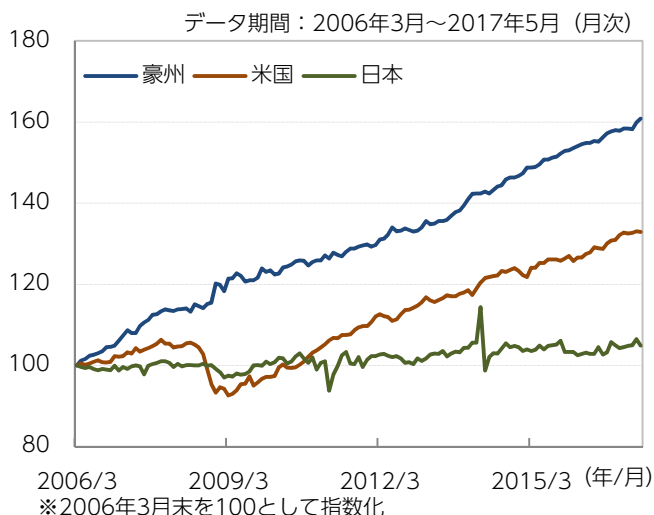
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



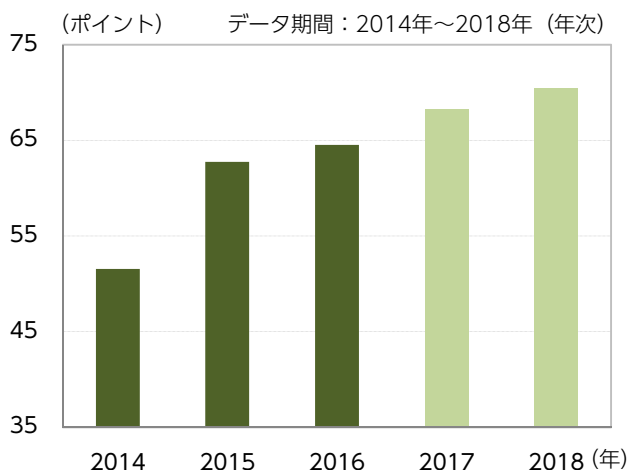
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

●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

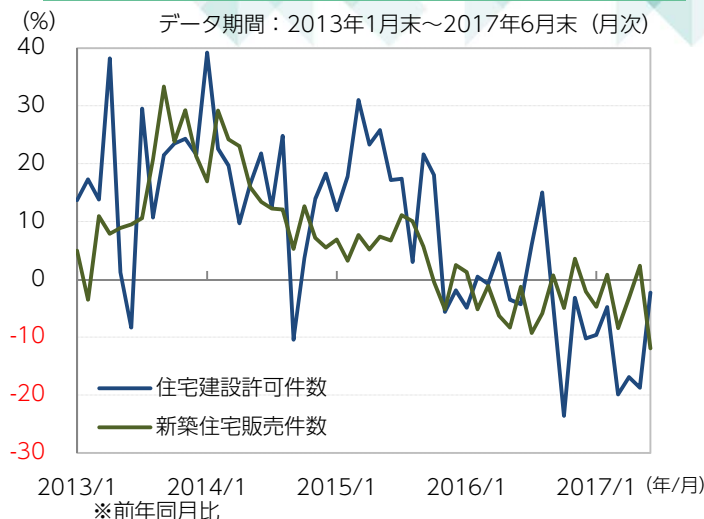
図表5：日米豪の小売売上高の推移



図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移



図表6：住宅着工件数と新築住宅販売件数の推移



図表8：豪リートの負債比率の推移



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

今後の見通しについて

- 米国では、F R B（米連邦準備制度理事会）が利上げ判断で重視するP C E（個人消費支出）物価指数（前年同月比）の6月数値が目標の2%に対して1.6%上昇に留まる等、金利先高観測の後退につながる指標が増えているようです。米国金利が安定推移すれば豪州金利にも影響を与えることが考えられます。一時期高まったR B Aが金融緩和解除に向けた議論を開始するとの懸念も、7月4日の総裁コメント等を受けて一旦トーンダウンしたものと見られます。これらは豪州金利の安定をもたらし、豪リート市場の支援材料になるものと見ています。7月末のイールド・スプレッドが2.60%と、2010年1月以降の平均1.94%を上回っていることも豪リート市場を後押ししそうです。一方、豪住宅市場に関する先行き不安が上値を抑える要因となりそうです。
- 急激な上昇後の反動安が一部で懸念材料視されている豪州の住宅市場ですが、住宅建設許可件数（前年同月比）等【図表6】にみられる通り、住宅ローン審査の厳格化等豪政府が行ってきた施策の効果が徐々に浸透し始めているようです。豪政府の目論見通りに住宅価格は緩やかに沈静化していくものと思われます。豪リートの2017、18年の1株当たり配当金（前年比）は、豪小売売上高の増加率に沿う形で3～4%程度の緩やかな成長が見込まれています（ブルームバーク、8月1日時点）【図表5、7】。住宅市場動向に関する懸念が後退すれば、豪リート市場は上昇の勢いを取り戻すものと判断しています。

●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