

豪リート市場動向と見通し (2017年9月号)

市場動向

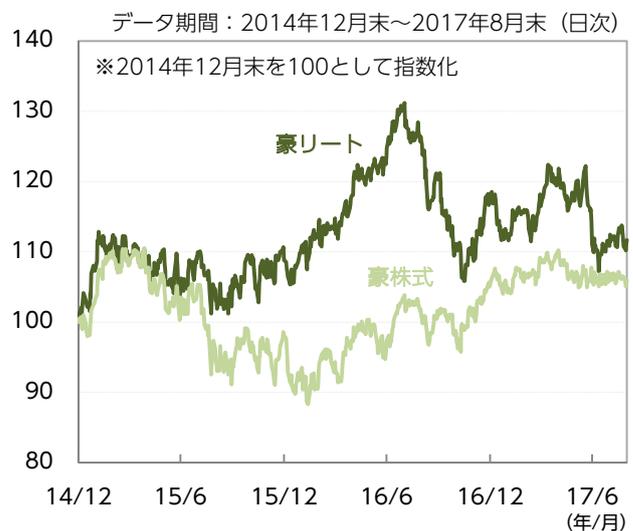
- 8月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は前月末比で小幅上昇しました。北朝鮮情勢を巡り地政学リスクが高まる中、2017年第2四半期の実質賃金指数の伸び率が前年同期比1.9%増と前期に続き過去最低を記録し、低金利継続期待が高まったこと等が支援材料となりました【図表1、2】。時価総額上位（2017年8月末時点）4番目で、事業（書類保管サービスが中心でリート事業は2~3割程度）の大半を米国で行っているアイアン・マウンテンが会社側からの強気の業績見通し発表等を受けて14%を超える上昇となりました。米ネット通販大手アマゾンとの豪州本格進出の報道等を受けて、恩恵を受けるとみられる倉庫・物流系リートの一部が買われました【図表3】。
- 8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2.50%と、過去平均（2010年1月~2017年8月）の1.95%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8月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	0.7	-5.0
	豪株式	-0.0	0.9
	差	0.8	-5.9
配当込み	豪リート	1.5	-1.8
	豪株式	0.7	3.9
	差	0.8	-5.7
円/豪ドル		0.9% 円高	3.8% 円安

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.71	2.68
	豪リート予想配当利回り	5.21	5.28
	イールドスプレッド	2.50	2.60

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8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	14.8%	5.6%	-4.0%
2	ウェストフィールド	11.1%	4.4%	-1.2%
3	グッドマン・グループ	10.8%	3.3%	4.1%
4	アイアン・マウンテン	9.6%	-	14.3%
5	ストックランド	7.7%	6.0%	5.5%

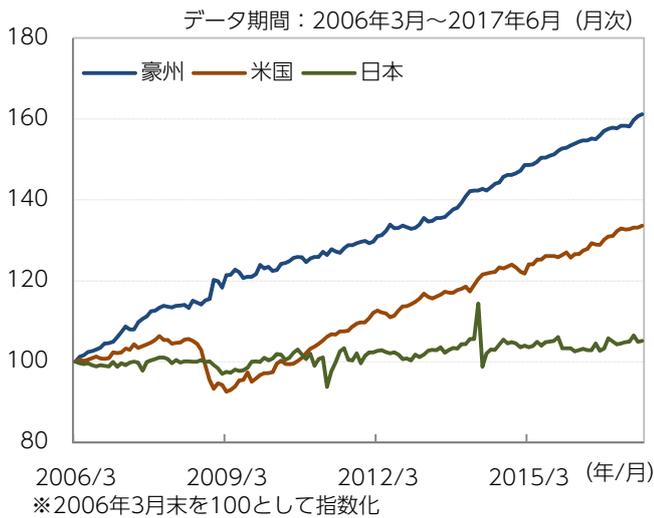
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



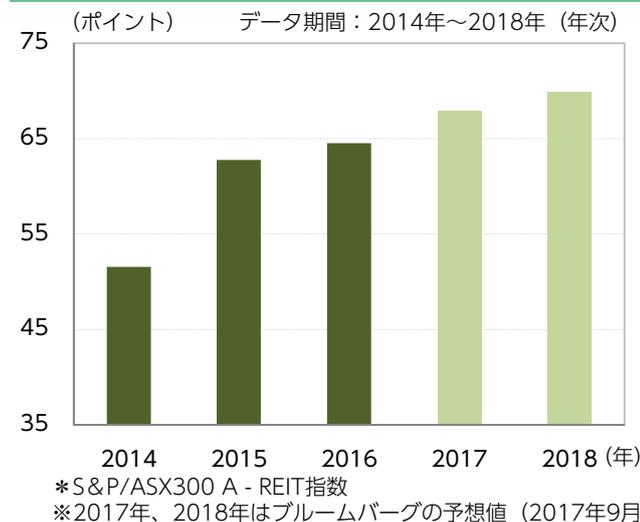
(注) 当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません
出所) 図表1~4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

●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

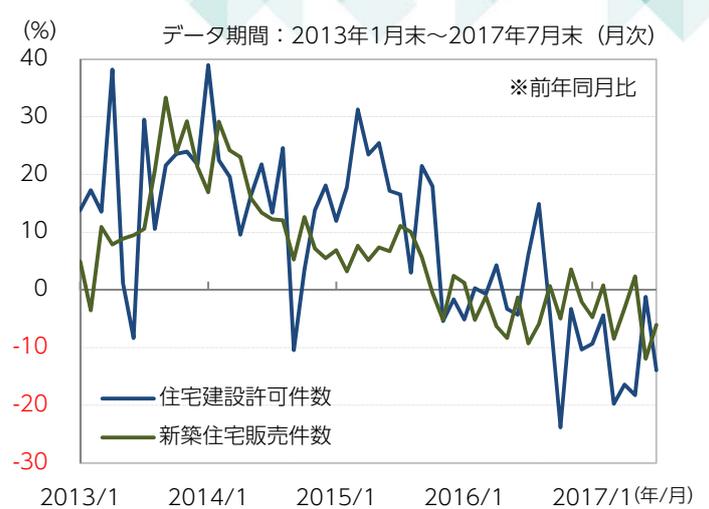


図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移



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：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



今後の見通しについて

- 9月19～20日の米連邦公開市場委員会（FOMC）、24日のドイツ連邦議会（下院）選挙、9月末が期限の2018米会計年度（2017年10月～18年9月）予算の成立可否等、欧米の重要なイベントの結果を見極めたいとの意向等から、月を通して様子見ムードの強い相場となりそうです。尚、北朝鮮を巡る地政学リスクが高まる場合には、質への逃避から債券が買われて金利が低下する、同リスクと直接的な関係が薄いとみられる豪州の資産が資金の逃避先として選好される等のケースが想定され、豪リートが日米リート等に対し強含みの展開になることも考えられます。
- 9月6日に発表された豪州の2017年4～6月期の国内総生産（GDP）は、実質で前期比0.8%増となりました。「景気後退」の一般的な定義である2四半期連続のマイナス成長を経験していない期間が104四半期（26年）となり、オランダの世界最長記録を更新しました。景気拡大が今後賃金上昇や個人消費の増加をもたらすものとみており、小売りセクターが約半数（時価総額ベース、2017年8月末時点）を占める豪リートの支援材料になるものと考えます。
- 価格急騰後の反動安が一部で懸念材料視され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。住宅価格の鎮静化は投資家心理を改善させる可能性があります。

●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