

豪リート市場動向と見通し (2017年11月号)

市場動向

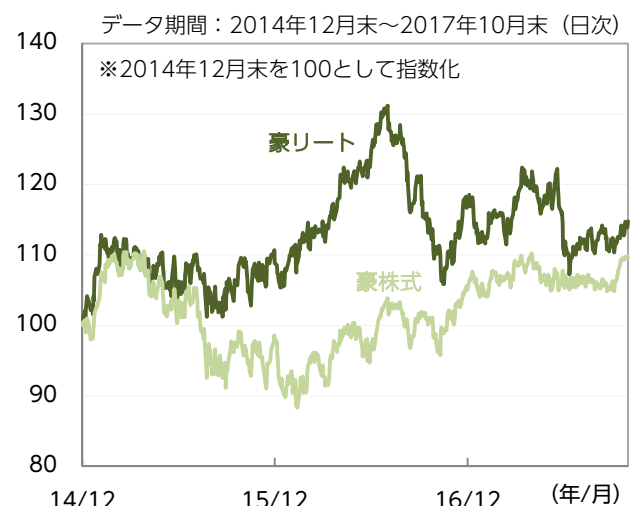
- 10月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は前月末比2.2%上昇しました。物価や小売り売上げの低迷、豪州の主要輸出品である鉄鉱石価格の下落等を背景とする豪金利の低下が支援材料となりました。リスストラ策を発表した金融や原油高を背景とする資源関連株にけん引された豪株式を1.8%下回りました【図表1、2】。時価総額上位（2017年10月末時点）4番目で、事業（書類・データ保管サービスが中心でリート事業は2～3割程度）の大半を米国で行っているアイアン・マウンテンがIT関連銘柄の一環として買われ、前月末比5.5%上昇しました。一方、欧米での新たな開発計画等が好感されて9月に5.5%上昇したウェストフィールドは、10月は小幅反落しました【図表3】。
- 10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2.43%と、主に金利の低下を背景に前月より拡大しました。過去平均（2010年1月～2017年10月）の1.96%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10月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	2.2	-2.4
	豪株式	4.0	4.3
	差	-1.8	-6.8
配当込み	豪リート	2.2	1.0
	豪株式	4.0	8.1
	差	-1.8	-7.1
円／豪ドル		1.3% 円高	3.3% 円安

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.67	2.84
	豪リート予想配当利回り	5.10	5.21
	イールドスプレッド	2.43	2.37

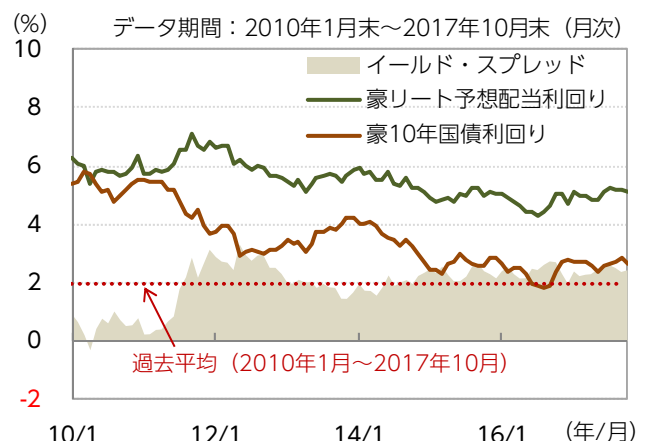
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2017年10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	15.0%	5.4%	2.3%
2	ウェストフィールド	11.3%	4.5%	-0.9%
3	グッドマン・グループ	10.5%	3.3%	1.5%
4	アイアン・マウンテン	9.7%	—	5.5%
5	ストックランド	7.7%	5.9%	5.1%

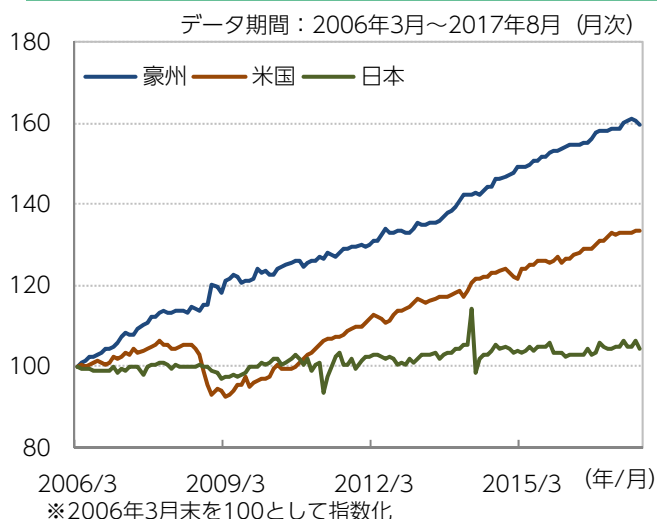
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



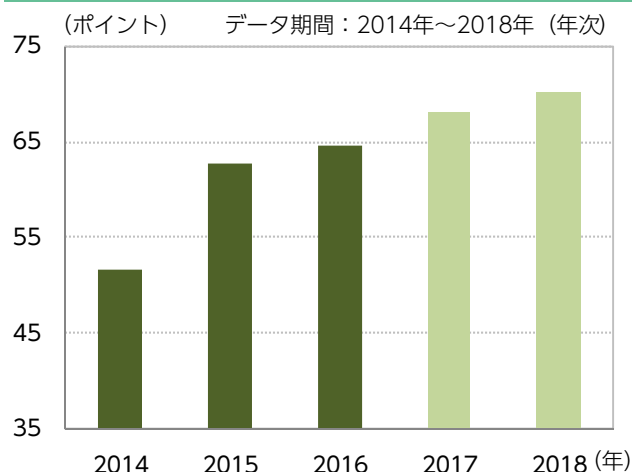
(注) 当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

●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

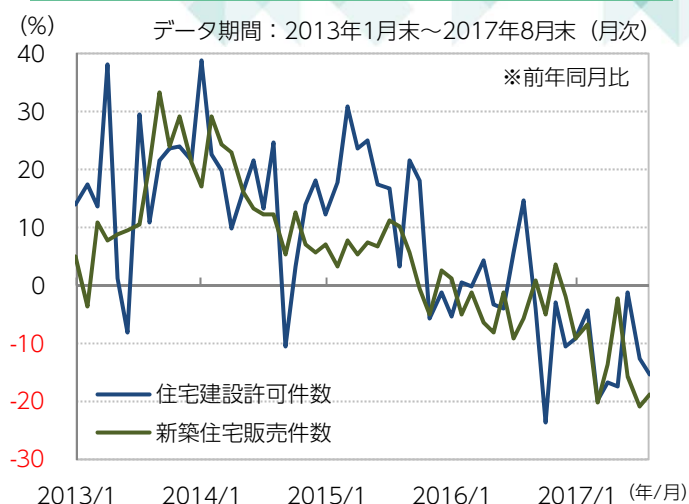
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



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

今後の見通しについて

- 2017年7～9月期の消費者物価（総合・前年同期比）上昇率が1.8%と、2四半期続けてRBA（豪州準備銀行）のインフレ目標（前年比2～3%上昇）を下回る、9月の小売り売上げ（前年同月比）の伸び率が1.4%と、2013年6月（1.3%）以来の低水準に留まる等、最近発表された経済指標の中には景気の鈍化を示すものが増えたように思われます。豪州の主要輸出品である鉄鉱石の価格は、8月中旬の1トン約80ドルをピークに足元は60ドル近辺で低迷しています。一時は景気回復が勢いを増し、RBAは現在の低金利政策の修正を迫られるとの見方が強まりましたが、現在は現状の金融政策を当面継続するとの見方が大勢を占めているようです。昨年9月以降、金利上昇やその懸念が嫌気され下落基調をたどってきた豪リート市場にとって、低金利政策の持続観測は支援材料となりそうです。一方、豪リートは保有物件額の約半数が商業施設（2017年10月末時点）であることから、小売り売上げや賃金上昇率の鈍化が重荷となることも考えられます。
- 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。RBAの低金利政策も住宅価格高騰の一要因となっているとの見方から、その修正を求める声もあるようです。住宅価格の高騰が鎮静化すれば、RBAの政策の自由度が広がり、物価上昇率が目標に達する等デフレからの脱却が明確になるまで低金利政策を比較的に長く続けることが可能になるものと思われる。

●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

ニッセイアセットマネジメント

2/2