

REITレポート

商業リート再編期待で豪リート急伸

ネット通販拡大への対抗策として今後商業リートの統合が進む可能性も

- ▶ フランス商業リート最大手による豪商業リート最大手の買収報道等を背景に、豪リート市場が急伸。
- ▶ 戻り待ち売り等で豪リート市場は当面上値の重い展開となろうが、新年入り後頃から新たな上昇トレンドを形成するものと思われる。

● 12月12日、豪リート市場（ASX300 A-REIT指数、配当除き、現地通貨ベース）が前日比2.0%上昇した後翌日も連騰し、2日間の上昇率は3.9%となりました。豪リート市場は昨年8月1日を高値に金利上昇等を嫌気し、同年11月初旬にかけて下落。その後底入れはしたものの、今年6月中旬頃につけた戻り高値近くを上限に、上値の重い展開が続いていました。12月13日時点の配当除きの同指数は昨年8月1日の高値までと約4.5%の水準まで上昇し、また配当込み指数は約1年半ぶりに史上最高値を更新しました。上昇の背景として、以下の要因が考えられます。

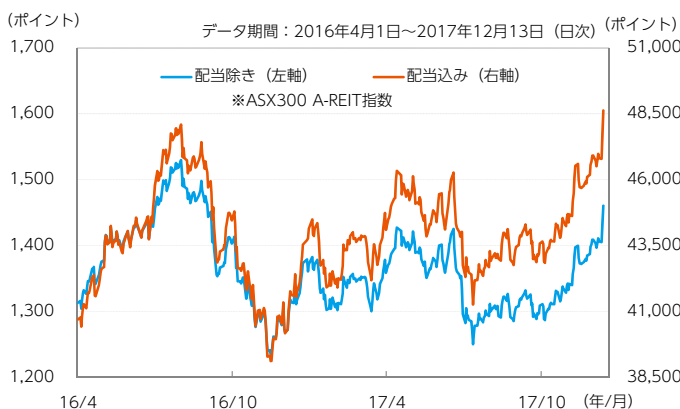
- ① フランスの商業リート最大手ユニベイル・ロダムコ*1による豪商業リート最大手ウェストフィールド*2の買収報道（12月12日発表）：両社の物件には店頭販売主体のテナントが多く入居しています。買収の主目的は規模の拡大を通じて店舗網や財務基盤等を強化し、拡大するネット通販に対抗するためとされています。これまで両社を含む商業リートの株価は、ネット通販拡大から店頭販売を主体とするテナントの業績が悪化し、退去テナントの増加等で収入賃料が減少するとの懸念等から、オフィスや物流施設を保有するリート等に比べて軟調に推移していました。同買収報道でその懸念が後退すると共に、他の商業施設リートでも合従連衡が進むとの期待感が相場上昇の要因になったものと思われる。
 - ② 豪住宅価格の沈静化と低金利政策の持続観測：2017年7～9月期の豪住宅価格指数（前期比）が0.2%低下と、7～9月期としては10年ぶりに減少しました。当指標を受け、価格高騰が沈静化しつつあるとの見方が強まったようです。住宅価格高騰等低金利政策の弊害が指摘される中、沈静化によって金融政策の自由度が広がり、豪州準備銀行（RBA）がより長く低金利を続けられるとの見方や、回復力の弱い経済指標等を背景に豪金利が当面落ち着いた動きを続けるとの観測も豪リート市場の支援材料になっているものと考えます。
- 今後クリスマス休暇入りする投資家も多くなり、新たに持ち高を増やす動きが限られると思われる。短期間に急上昇し、年初来高値水準に達したこと等を受け、豪リート市場は当面は損益確定の売り等に押されて上値の重い展開になることが想定されます。新年入りして投資家が本格的に戻ってくれば、ネット通販拡大による業績悪化懸念の後退や低金利持続観測等に支えられて、豪リート（配当除き）は昨年8月の高値を抜き、新たな上昇トレンド形成の動きになるものと見ています。

*1：ユニベイル・ロダムコはフランスを中心に11カ国で69の商業施設等を保有（2017年度中間決算時点）。

12月13日時点の時価総額は約2.8兆円。

*2：ウェストフィールドは英国と米国で35の商業施設を保有（同上）。12月13日時点の時価総額は約1.7兆円。

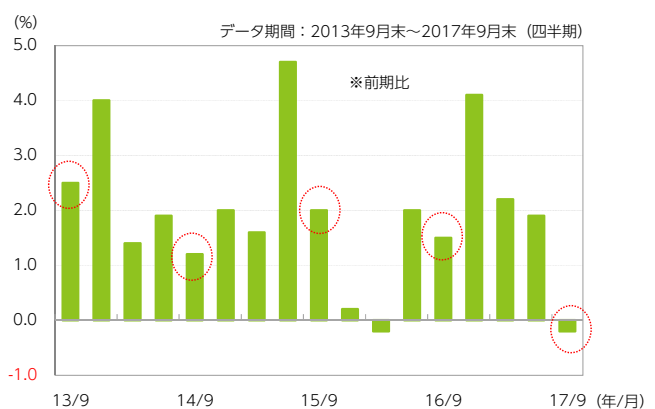
図表1：豪リート指数推移



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1～2はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

図表2：豪住宅価格指数動向



●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