

# 豪リート市場動向と見通し (2018年3月号)

## 市場動向

- 2月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は続落しました。2月月央にかけて豪10年金利が約1年ぶりとなる2.9%台まで上昇したこと、米インフレ懸念をきっかけとする世界的なリスク回避の動きが悪材料となりました。同月は豪株式も下落しましたが、前月同様に資源関連株や金融株等が下支えし、下落率は小幅に留まりました。金利上昇や賃金の伸び悩みを背景とする豪小売り売上げの低迷等を受けて豪リートの上値が重くなる中、豪株式は緩やかな上昇基調を続けています【図表1、2】。時価総額上位（2018年2月末時点）5銘柄中上昇したのは物流施設等に投資するグッドマン・グループのみでした。IT関連銘柄として取り上げられて来た、データ保管サービス等を手がけるアイアン・マウンテンは2月も続落し、前月の1割を超える下落率よりは小さいものの6%近くの下落率となっています。半導体市況の悪化懸念に加え、新たなデータセンター取得のための増資発表が嫌気された可能性があります【図表3】。
- 2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2.47%と、株価下落による予想配当利回りの上昇により、前月末より拡大しています【図表1、4】。同月末の予想配当利回り5.28%は2017年7月末以来の高水準です（月末値ベース）。

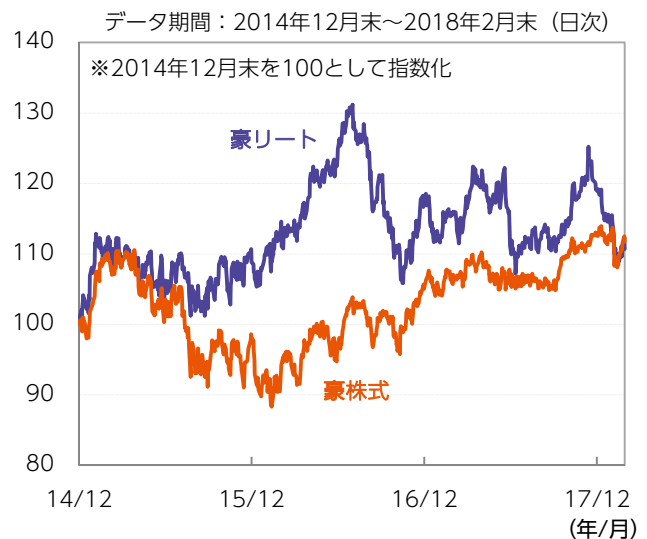
図表1：豪リートと株式の騰落率（2018年2月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪リート	-3.9	-7.1		
	豪株式	-0.4	-0.8		
	差	-3.5	-6.3		
配当込み	豪リート	-3.2	-6.3		
	豪株式	0.3	-0.1		
	差	-3.5	-6.2		
円/豪ドル		5.9% 円高	5.9% 円高		

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.81	2.81
	豪リート予想配当利回り	5.28	5.07
	イールドスプレッド	2.47	2.26

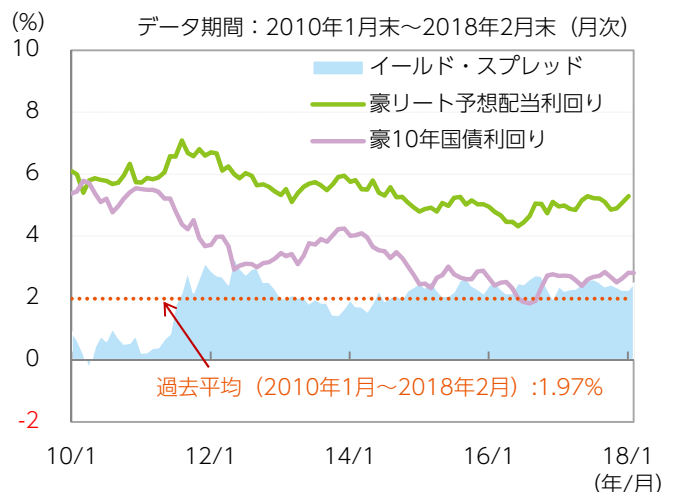
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2018年2月末時点）

順位	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%	5.8%	-4.8%
2	ウェストフィールド	13.3%	3.9%	-2.3%
3	グッドマン・グループ	10.8%	3.4%	1.5%
4	アイアン・マウンテン	8.3%	-	-5.9%
5	ストックランド	7.2%	6.6%	-4.3%

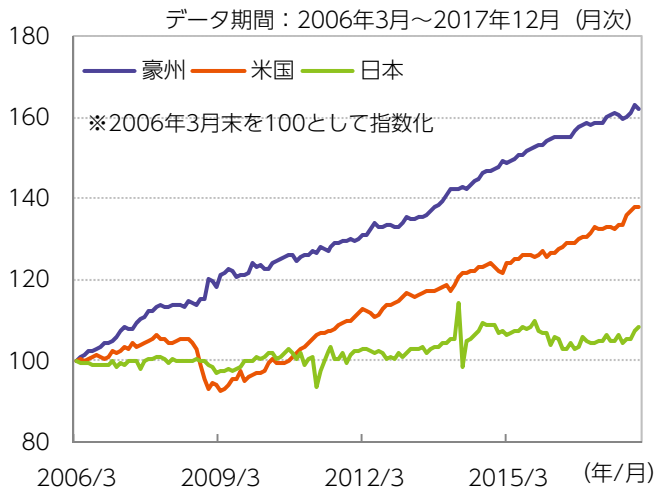
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



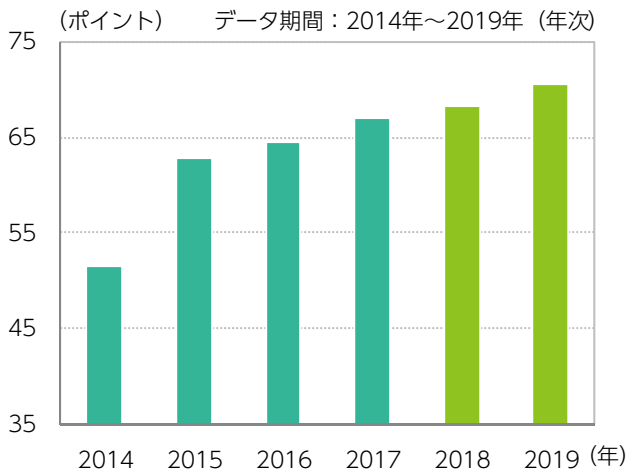
(注) 当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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）

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

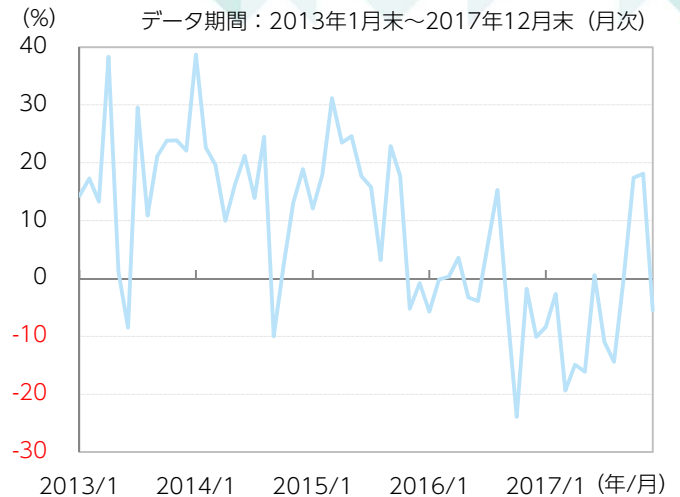


\*S&P/ASX300 A - REIT指数

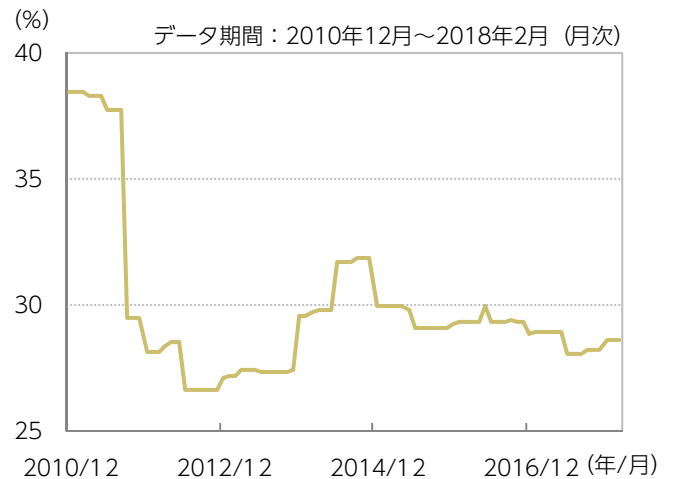
※2018年、2019年はブルームバークの予想値（2018年2月28日時点）

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：住宅着工件数の推移（前年同月比）



図表8：豪リートの負債比率の推移



※負債比率：有利子負債額／総資産額

## 今後の見通しについて

- 昨年12月中旬頃から上昇傾向を続けている豪金利ですが、豪州準備銀行（RBA）の金融スタンスや経済指標等から判断すると、同金利が落ち着きを取り戻すタイミングが近づきつつあると見ています。RBAが過去最長となる16会合連続で政策金利の据置きを決定した2月の会合で、ロウ総裁は現状は急速な賃金の上昇にはなお程遠い状況にあるとの認識を示し、物価の上昇は緩やかなものになる公算が大きいと指摘しました。当声明を受け、豪金利は2月月央以降低下に向いました。2月米雇用統計における賃金上昇率や3月20～21日のFOMC（米連邦公開市場委員会）結果が豪金利にも影響を与えるものと思われます。しかし、RBAの金融スタンス、伸びの鈍い賃金や小売り売上げ動向等の経済指標に照らすと、現時点では豪金利の上昇余地は限られるものと思われます。2017年10～12月の賃金上昇率（前年同期比）は2.1%と、リーマン・ショック後の最低水準である1.8%の伸び率（2016年1～3月期から2017年4～6月期まで続く）に比べると改善はしているものの、依然低水準です。2018年1月の小売り売上げ（前年同期比）は2.1%と、2016年の3～4%の伸び率に比べると勢いを欠いています。豪金利の上昇に一服感が出れば豪リートが反発局面入りすることも考えられます。
- 2月末時点のブルームバーク予想によると、豪リートの1株当たり配当は緩やかに増加することが見込まれています【図表7】。また負債比率も引き続き30%以下に保たれています【図表8】。豪金利が落ち着きを取り戻せば、これらが豪リートの支援材料になるものと思われます。

## 【当資料に関する留意点】

- 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。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。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。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証する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。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、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。
- 投資信託は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。
- 投資信託の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、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

## &lt;設定・運用&gt;



ニッセイアセットマネジメント株式会社

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株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>