

豪リート市場動向と見通し (2018年1月号)

市場動向

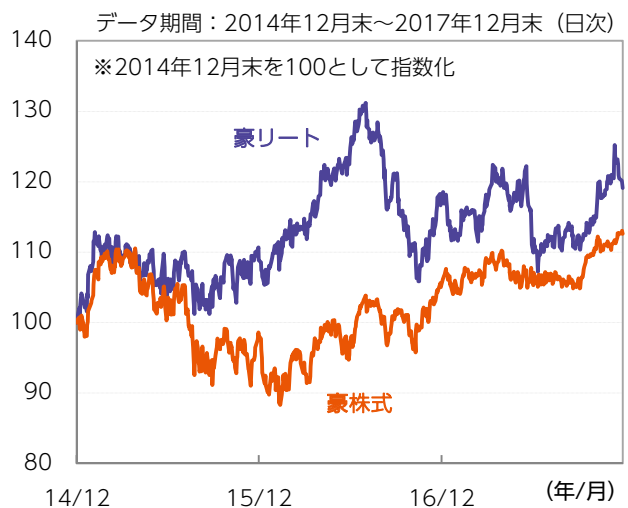
- 12月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は、仏大手商業リート「ユニベイル・ロダムコ」が豪大手商業リート「ウェストフィールド」を約247億ドル（約2.8兆円）で買収するとの報道をきっかけに大きく上昇し、月半ばには2016年8月以来の水準近くに達しました。しかし、その後は米金利上昇の余波を受けた豪金利上昇を嫌気した売りや戻り待ちの売り等に押される展開となり、結局1.4%下落して引けました【図表1、2】。時価総額上位（2017年12月末時点）5銘柄の中では、買収対象となったウェストフィールドが1割を超す上昇となった半面、他は下落しました。半導体需給が今後悪化すると米大手証券会社の予想レポート等を受け、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・マウンテンが8%強下落しました【図表3】。
- 12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2.26%と、金利上昇を主因として前月末より縮小しました【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2017年12月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪リート	-1.4	1.3		
	豪株式	1.6	7.2		
	差	-3.0	-5.9		
配当込み	豪リート	0.1	6.4		
	豪株式	1.9	11.9		
	差	-1.7	-5.5		
円/豪ドル		3.4% 円安	4.5% 円安		

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.63	2.50
	豪リート予想配当利回り	4.89	4.85
	イールドスプレッド	2.26	2.35

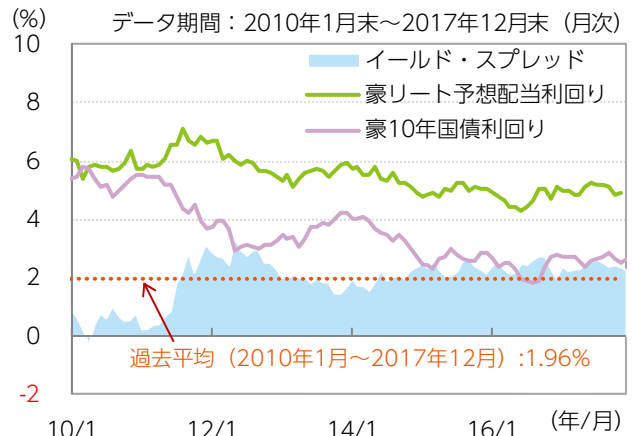
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2017年12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%	5.2%	-0.9%
2	ウェストフィールド	13.3%	3.5%	13.2%
3	グッドマン・グループ	10.2%	3.3%	-1.5%
4	アイアン・マウンテン	9.2%	-	-8.2%
5	ストックランド	7.4%	6.0%	-1.9%

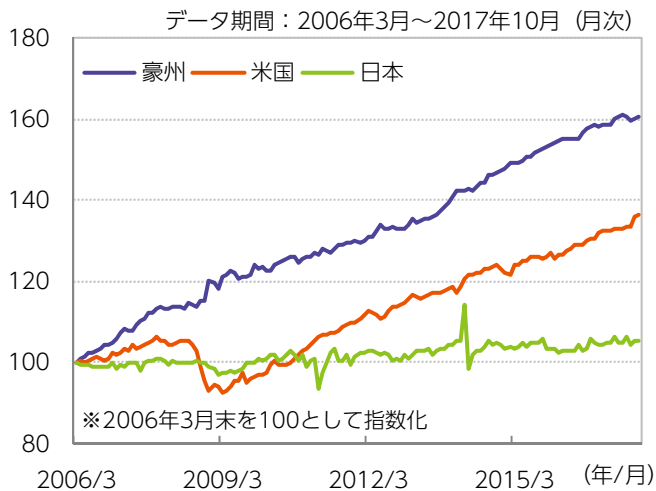
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



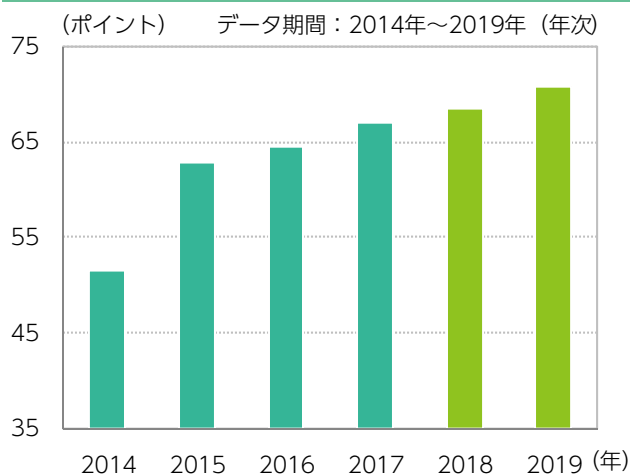
(注) 当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

●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

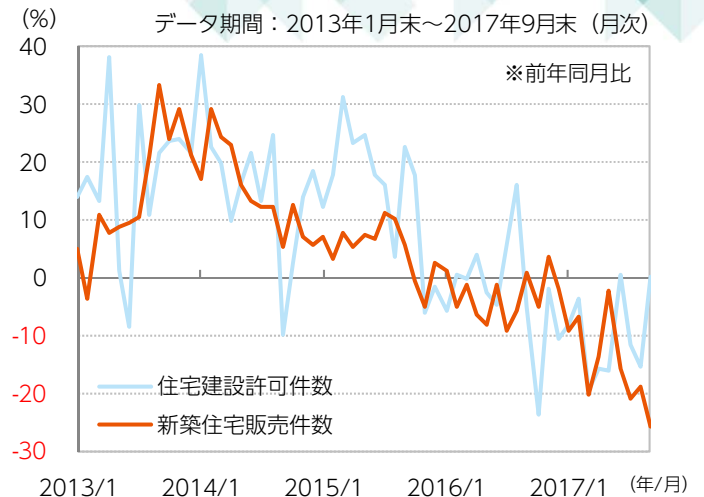


*S&P/ASX300 A - REIT指数

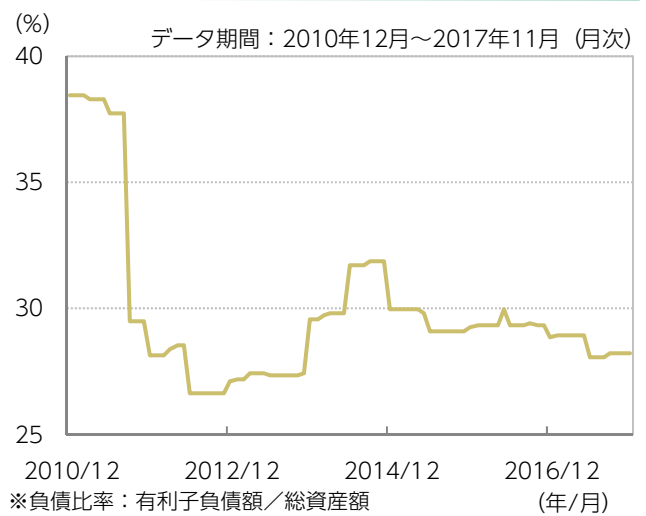
※2018年、2019年はブルームバーグの予想値（2017年10月31日時点）

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

- 2018年に入り、豪リート市場は調整色を強めつつあります。12月5日の金融政策決定会合における「賃金や消費者物価の伸びは当面緩やかなものに留まる」との声明等を受け、市場では豪州準備銀行（RBA）の低金利政策継続で、豪金利はしばらく比較的安定した推移を続けるとの見方が強まってきました。その豪金利ですが、米税制改革法案可決による米金利の上昇や原油等資源価格の騰勢等を受けて、12月中旬以降上昇傾向となっています。2016年8月以降の相場では、米金利上昇にさや寄せされる形での豪金利の上昇が、それまで上昇トレンドを続けていた豪リートの調整局面入りの主な要因となりました。足元発表されている豪経済指標は市場予測に対してまだら模様となっており、RBAの早期利上げ観測が高まるような環境にはないと判断していますが、米金利の動向で豪金利が変動するリスクには注意が必要であると思われます。今月（1月）は30～31日に米国でFOMC（米連邦公開市場委員会）が開催されます。当会合での利上げを予想する向きは少ないものと思われますが、今後発表される経済指標の内容等によってはその懸念が強まり、豪リート市場に悪影響を与えることも考えられます。一方、過熱懸念を後退させるような米経済指標の発表や原油等資源価格の騰勢が一服する等の材料が出れば、豪リートは2017年9月以降の上昇基調に再び回帰するものと考えます。
- 新築住宅販売件数（前年同月比）等【図表6】にみられる通り、低金利政策の弊害の一つとの見方もある住宅価格の高騰が鎮静化する傾向は続いているようです。

●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