

臨時レポート

豪REIT市場の動向と今後の見通し

売られ過ぎ感を強める豪REIT市場。力強い反発の可能性も

- 豪金利の上昇を受け、豪REIT市場が調整色を強める。6月30日時点で前月末から6%強下落。
- 予想配当利回りが昨年11月頃の水準まで上昇する等、売られ過ぎ感が強い。米金利上昇が落ち着く等環境が好転すれば、豪REIT市場は力強い反発を見せるものと考えられる。

● 豪REIT市場 (ASX200 A-REIT指数、現地通貨ベース) が調整色を強めています。6月30日には年初来安値水準まで下落し、5月末比6%強の下げとなっています。①欧米金利上昇の余波を受けた豪金利の上昇、②米オンライン小売り大手Amazonの本格進出による商業施設REITの業績悪化懸念、③豪住宅市場の先行き不安等が下落要因になっているものと思われます。

① 豪金利が米金利上昇の余波を受けて急上昇し、豪REIT市場が調整した事例は昨年8月～11月頃にも生じています。このケースでは、その後米金利の落ち着き等を背景に豪金利も低下し、豪REIT市場も回復に向かいました。FRB (米連邦準備制度理事会) が引き続き経済に配慮した金融政策を続けると思われること、利上げの影響等により一部経済指標に景気鈍化を示すものも出始めていること、ドラギECB (欧州中央銀行) 総裁も市場の反応を重視した政策運営継続を示唆していること等から判断して、欧米金利の上昇が速まる可能性は低いものと思われます。また、2017年第1四半期の豪の基調インフレ率 (前年比) *が1.8%と、豪準備銀行 (RBA) のインフレ目標下限2%を下回っていること等を考慮すると、今後の豪金利の上昇幅は限られるものとみられます。*消費者物価指数のトリム平均値 (平均値を算出する際、データの最大値と最小値付近の値を計算から除外) と加重中央値の平均により算出。

② Amazonは2018年末までに豪での業務を本格展開させるものとみられています。米国ではAmazonの売上げ増等を嫌気し、対面営業を主軸とする小売り株が下落しました。同社の豪への本格進出で豪REIT市場の約半分 (時価総額ベース) を占める商業施設REITの業績が悪化するとの懸念が売りを誘っているようです。しかし、豪商業施設REITは広大な駐車場を持ち、娯楽施設を併設しているところが多く、また豪では家族連れでのショッピングを楽しむ家庭が多いと言われており、Amazon本格進出が豪REIT市場に与える影響は懸念されるほど大きくないと判断しています。

③ 豪では住宅価格の高騰が問題視されており、豪政府は外国人の投資を規制する等の対策を講じています。豪不動産市場が調整局面を迎えるとの観測も下落要因になっているようです。住宅価格高騰が沈静化すること自体は豪政府の目論見通りですが、問題は調整スピードがどの程度になるかです。ケースによっては、豪政府が住宅購入の優遇策や金利引き下げ等の対応を行い、調整スピードの緩和を図るものと思われます。現時点で大幅調整を心配する必要はないものと思われます。

● 予想配当利回り水準等から判断して、豪REIT市場は売られ過ぎ感を強めていると思われます。上記の通り、現在の豪REIT市場には豪金利急上昇観測や不動産市況悪化懸念等が過度に織り込まれているとみられ、米金利の落ち着き等環境が好転する場合、豪REIT市場は力強い反発をみせるものと考えています。

図表1：豪REIT指数と予想配当利回り



図表2：米・豪10年国債金利



出所) 図表1～2はブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメントが作成

●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