

豪リート市場動向と見通し (2017年7月号)

市場動向

- 6月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は6%を超える下落となりました。2016年10月の7.7%下落以来の下げ幅です。欧米金利の上昇、7月4日のRBA（豪州準備銀行）金融政策委員会で金融緩和解除が議論されるとの観測から豪金利が上昇したことや今後の豪住宅価格の下落・不動産市況の悪化懸念等が要因になったものと思われます。2014年12月末を起点とする豪株式（同上）とのパフォーマンス格差は縮小しています【図表1、2】。時価総額上位5銘柄（2017年6月末時点）すべてが4%を超える下落（前月末比）となりましたが、市場全体の下落率6.1%よりは小さくなっています【図表3】。
- 6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2.55%と、豪リートの価格下落による予想配当利回りの上昇を主な要因として前月末より拡大しました。過去平均（2010年1月末～2017年6月末）の1.93%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6月末時点）

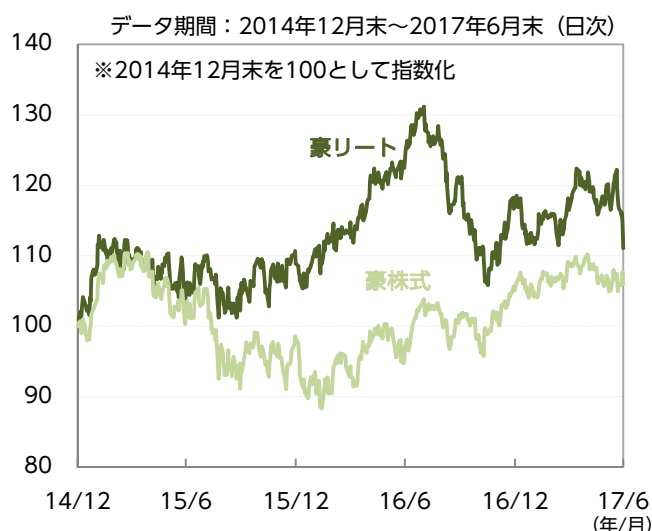
		当月	年初来
配当除き	豪リート	-6.1	-5.5
	豪株式	-0.0	0.9
	差	-6.0	-6.4
配当込み	豪リート	-4.5	-3.1
	豪株式	0.2	3.1
	差	-4.7	-6.2
円／豪ドル		5.0% 円安	2.6% 円安

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.60	2.39
	豪リート予想配当利回り	5.15	4.84
	イールドスプレッド	2.55	2.45

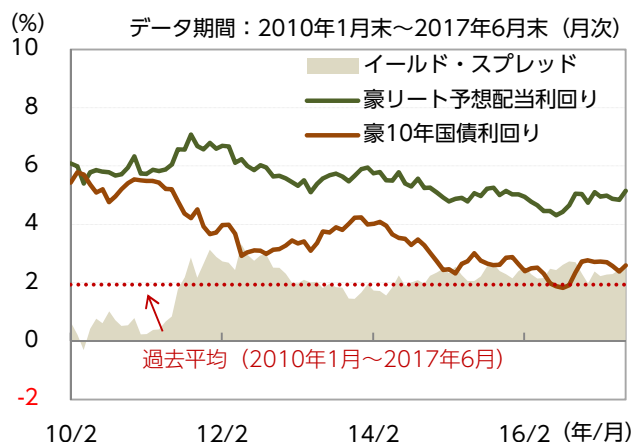
図表3：指数組入上位5銘柄（2017年6月末時点）

	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	15.8%	5.4%	-4.9%
2	ウェストフィールド	12.2%	4.2%	-5.3%
3	グッドマン・グループ	10.3%	3.3%	-5.9%
4	アイアン・マウンテン	8.5%	—	-4.7%
5	ストックランド	7.8%	5.9%	-4.6%

図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移

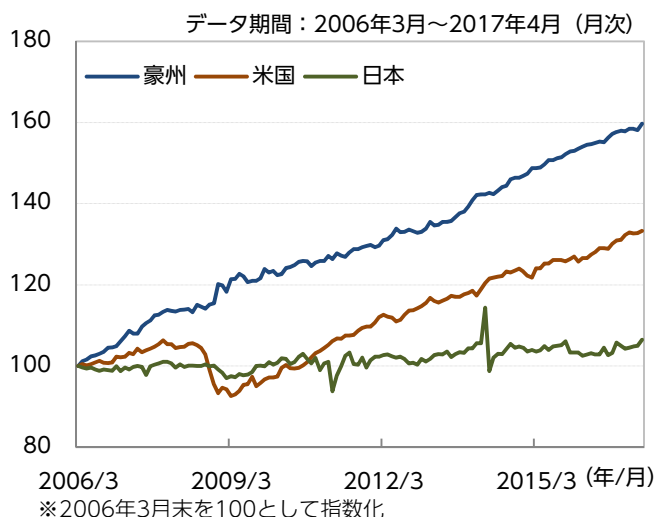


出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 ※豪リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

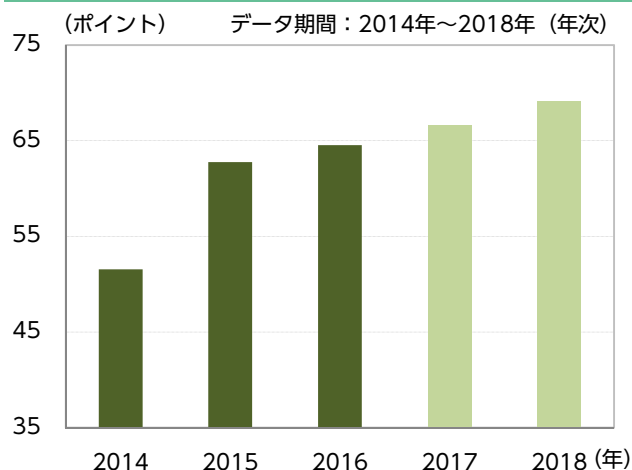
●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権そ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

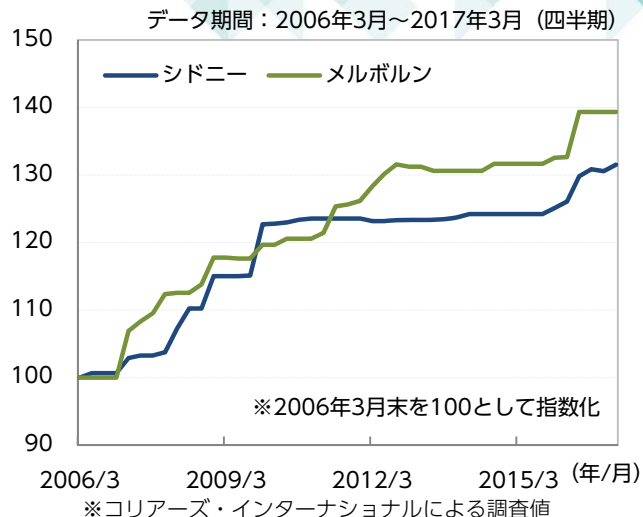


図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移



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：ショッピングセンターのテナント賃料の推移



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

- F R B（米連邦準備制度理事会）や E C B（欧州中央銀行）が経済実態や金融市場に配慮した政策運営を続けられること、足元のインフレ率が R B A の目標下限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。R B A は7月4日の金融政策委員会で金融政策の現状維持を決定しましたが、金融緩和解除に関する総裁コメントはありませんでした。その結果等を受けて、今後豪金利上昇観測が後退することと考えられます。
- 豪政府は住宅価格高騰を抑えるために外国人の投資規制を強化する等の対策を講じており、その影響で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。スピードが速い場合等に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うものと思われます。現時点で大幅調整を心配する必要はないものと考えます。
- 豪リートの2017、18年の1株当たり配当金（前年比）は、豪小売り売上高の増加率に沿う形で3～4%程度の緩やかな成長が見込まれています（ブルームバーク、7月3日時点）【図表5、7】。サービス産業が更に育成されて資源と共に豪経済を支え、個人消費拡大観測や借入費用増を上回る賃料増加期待を高めることとなれば、豪リートは本格的な回復局面入りするものとみています。

●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

ニッセイアセットマネジメント

2/2