

豪リート市場動向と見通し (2017年10月号)

市場動向

- 9月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は前月末比小幅続伸しました。9月FOMC（米連邦公開市場委員会）を受けた米国金利上昇の余波を受けて豪州金利も上昇しましたが、賃金や物価の低迷、豪州の主要輸出品である鉄鉱石価格の下落（月間で約2割の下げ）等を背景とするRBA（豪州準備銀行）の低金利政策持続観測が下支えしました【図表1、2】。時価総額上位（2017年9月末時点）4番目で、会社側からの強気の業績見通し発表等を受けて8月に14%を超える上昇となった、事業（書類保管サービスが中心でリート事業は2～3割程度）の大半を米国で行っているアイアン・マウンテンは小幅反落しました。一方、欧米で商業施設を展開するウエストフィールドが新たな開発計画等が好感されて5.5%上昇しました【図表3】。
- 9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2.35%と前月より縮小しましたが、過去平均（2010年1月～2017年9月）の1.95%は上回っています【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2017年9月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	0.5	-4.6
	豪株式	-0.5	0.3
	差	1.0	-4.9
配当込み	豪リート	0.6	-1.2
	豪株式	0.0	3.9
	差	0.5	-5.1
円/豪ドル		0.8% 円安	4.6% 円安

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.84	2.71
	豪リート予想配当利回り	5.19	5.21
	イールドスプレッド	2.35	2.50

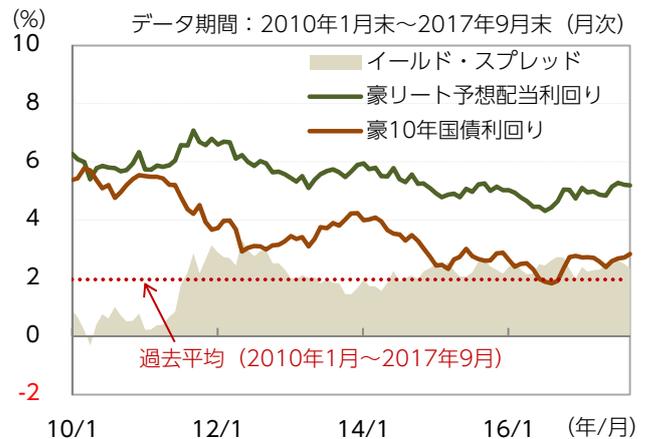
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2017年9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	15.0%	5.5%	1.8%
2	ウエストフィールド	11.7%	4.2%	5.5%
3	グッドマン・グループ	10.6%	3.4%	-0.6%
4	アイアン・マウンテン	9.4%	-	-0.3%
5	ストックランド	7.5%	6.2%	-2.9%

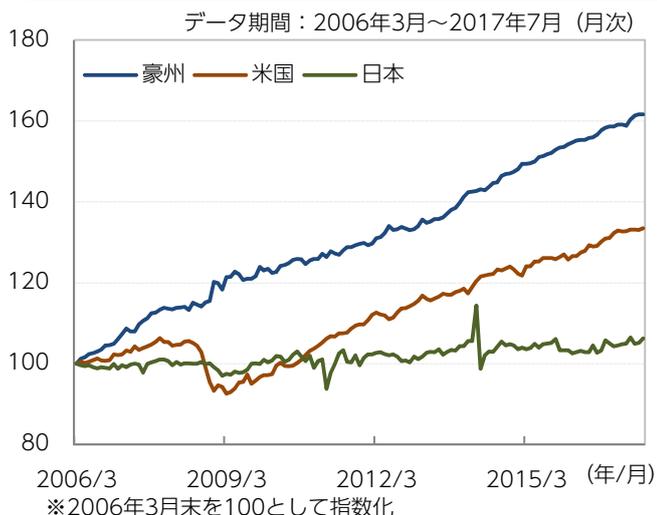
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



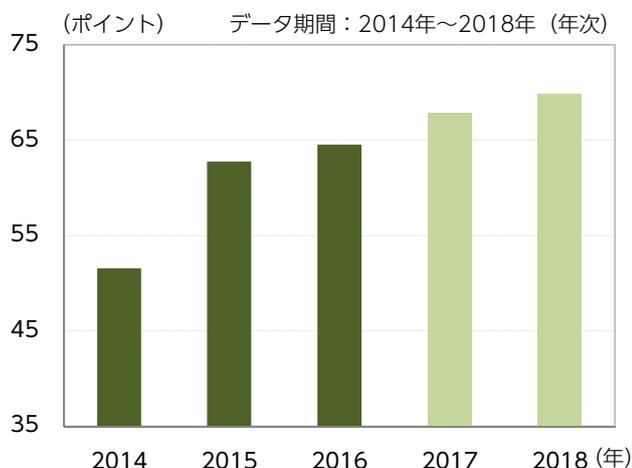
(注) 当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

●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



※2017年、2018年はブルームバーグの予想値（2017年9月29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

- 一部では、ハリケーン被害や新車販売台数の減速等を受けて米国の年内の利上げは見送られるとの見方もありましたが、9月のFOMCで年内あと1回の利上げが強く示唆されたことから、米金利上昇シナリオが勢いを増しているようです。昨年以降、豪州金利が米国金利の動向に反応するケースが増加しているように思われ、豪リートが米国や豪州の金利の動きに左右される展開が10月も続きそうです。豪金利が上昇する中で、底堅く推移した9月の豪リートの状況等を考慮すると、豪リートの金利上昇懸念の織り込みが進んでいる可能性もあり、下値は堅くなりつつあると考えています。一方で、上値を迫る材料も現時点では乏しいものと思われ、地政学リスクが大きく後退する、低下傾向にある賃金上昇率に歯止めがかかり、個人消費や小売り売上高の拡大期待が高まるといったインパクトのある支援材料が出るまでは、豪リートはボックス圏での動きを続けそうです。
- 価格急騰後の反動安が一部で懸念材料視される豪州の住宅市場ですが、住宅建設許可件数（前年同月比）等【図表6】にみられる通り、住宅ローン審査の厳格化等豪政府が行ってきた施策の効果が徐々に浸透し始めているようです。RBAは10月3日に発表した声明文で、「シドニーでは、住宅価格上昇率が一段と鈍化している」とし、住宅市場の過熱感が後退しつつあることを指摘しました。住宅価格の鎮静化は投資家心理を改善させる可能性があります。

●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