

豪リート市場動向と見通し (2017年12月号)

市場動向

- 11月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は前月末比5.3%上昇しました。月間の上昇率は2016年7月以来の大きさです。市場予想を下回った10月の豪雇用統計、緩やかな増加に留まる賃金上昇率、原油に比べて回復の鈍い豪州の主要輸出品である鉄鉱石の価格等を背景とする豪金利の低下が支援材料となりました。約3年ぶりの高値圏にあり、利食い売り等に押されて1%程度の上昇に留まった豪株式を4.2%上回りました【図表1、2】。時価総額上位（2017年11月末時点）5銘柄はすべて上昇しました。欧米に商業施設を展開するウェストフィールドが、欧米での新たな開発計画を好感した買いや米ネット販売大手アマゾンの及ぼす悪影響が過大評価されているとの見方等から上昇率トップとなりました。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IT関連銘柄として前月に続き物色されました【図表3】。
- 11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、指数上昇による予想配当利回りの低下で10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11月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪リート	5.3	2.7		
	豪株式	1.1	5.5		
	差	4.2	-2.7		
配当込み	豪リート	5.3	6.3		
	豪株式	1.7	9.9		
	差	3.6	-3.6		
円/豪ドル		2.1% 円高	1.1% 円安		

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.50	2.67
	豪リート予想配当利回り	4.85	5.10
	イールドスプレッド	2.35	2.43

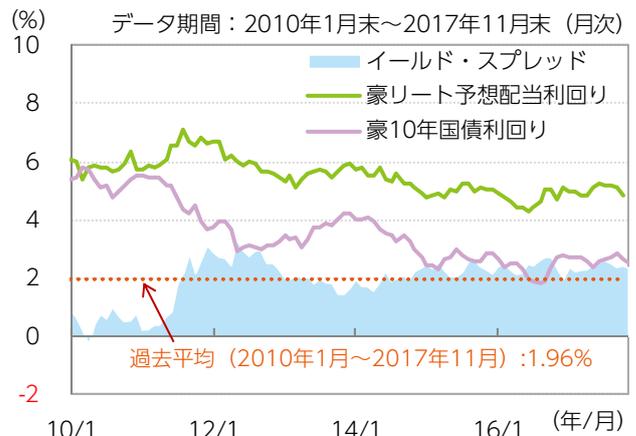
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2017年11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%	5.2%	5.2%
2	ウェストフィールド	11.6%	4.2%	7.9%
3	グッドマン・グループ	10.4%	3.2%	3.9%
4	アイアン・マウンテン	9.5%	-	3.2%
5	ストックランド	7.6%	5.7%	4.0%

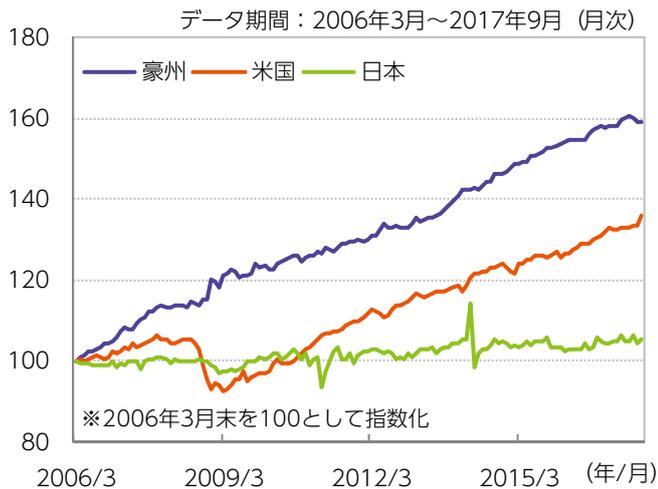
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



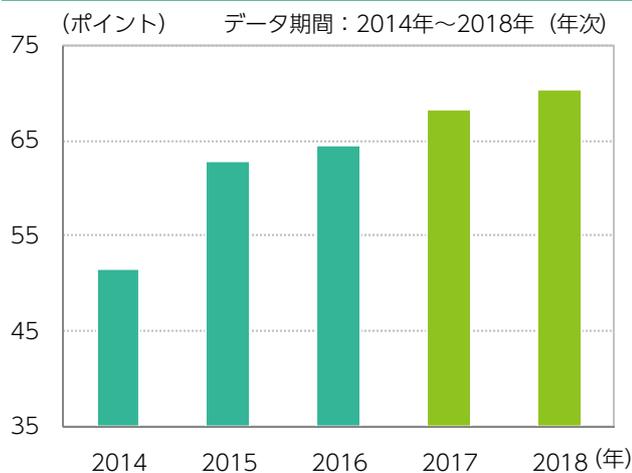
(注) 当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

●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

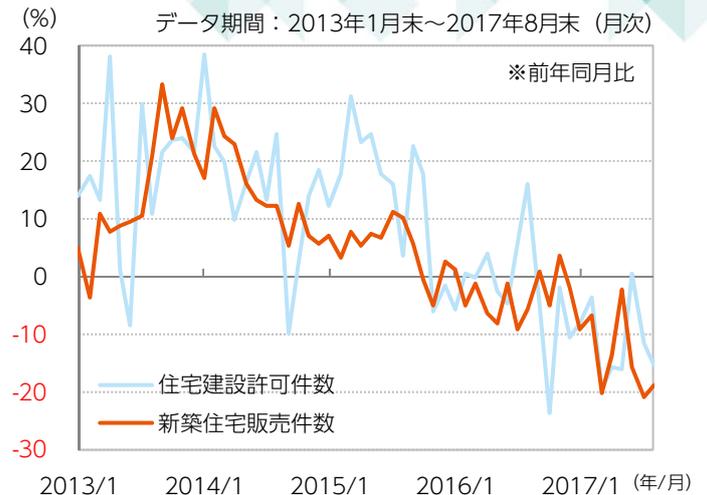


*S&P/ASX300 A - REIT指数

※2017年、2018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

- ▶ 豪州準備銀行（RBA）は12月5日の金融政策会合で、政策金利を1.5%に据え置きました。RBAは、豪州経済や労働需給は改善傾向にあるが、賃金と消費者物価の伸びは緩やかなものに留まるとの見方を維持すると共に、金利据え置きが適切とのメッセージを繰り返し強調しました。当声明等を受けて、市場ではRBAが低金利政策を当面継続するとの見方が強まっているようです。昨年9月以降、金利上昇やその懸念がマイナス材料となってきた豪リート市場にとって、低金利政策の持続観測は下支え要因となりそうです。一方、緩やかな伸びが予想される賃金や小売り売上げが、保有物件額の約半数が商業施設（2017年11月末時点）である豪リートの重荷となることも考えられます。豪州の住宅市場動向も低金利持続観測を強めさせる材料となりそうです。住宅建設許可件数（前年同月比）等【図表6】にみられる通り、豪州健全性規制庁（APRA）の融資条件厳格化等の過熱抑制策の効果が徐々に浸透し始めているようです。低金利政策の弊害の一つの見方もある住宅価格高騰の鎮静化が進めば、RBAの政策の自由度が広がり、物価上昇率が目標に達する等デフレからの脱却が明確になるまで低金利政策を比較的長く続けることが可能になるものと思われま。
- ▶ ターンブル首相は11月30日、銀行業界の不祥事に対処するよう求める野党等の求めに応じ、王立委員会^{（注）}による豪州の銀行や金融業界に対する調査を開始すると発表しました。査定内容次第では融資規制が一段と厳しくなるおそれもあり、結果を見届けたいとの意向から投資家が様子見ムードを強める可能性もありそうです。

（注）金融機関の不祥事等、重要問題に対処するための公的な調査委員会

●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