

豪REITがリーマン・ショック後の高値を更新

業績の拡大見通しや金利の低下観測を好感した動きか

- 豪REITが約2年7ヵ月ぶりに、リーマン・ショック後の戻り高値を更新。これまで懸念材料視されてきた金利の上昇観測が後退したことが主要因か。
- 高値警戒感等から調整する場面もあるが、金利の安定観測や業績拡大期待に支えられ、豪REITは上昇基調に回帰するものと思われる。

～ 豪REIT市場の動向 ～

豪REIT (ASX300 A-REIT指数、豪ドルベース) が3月18日、2016年8月1日につけたリーマン・ショック後の戻り高値を約2年7ヵ月ぶりに更新しました。年初から3月18日までの騰落率は+12.2%と、豪株式 (ASX300指数、豪ドルベース) の+9.7%を2.5%上回っています。尚、配当込み指数は史上最高値を連日更新する動きを続けています (3月18日時点) (図表1)。小売り施設賃料の上昇等で業績拡大が期待される中、これまで重荷とされてきた金利上昇懸念が大きく後退したことが主な要因になっているものと思われます。

① 豪金利低下による借入費用減少観測

豪10年国債金利は、世界的な景気減速懸念等を背景とする利下げ観測の高まり等により、3月13日に約2年5ヵ月ぶりに2.0%を下回り、その後2%割れが続いています (3月18日時点)。金利低下により豪REITの借入費用が減少するとの見方が強まった可能性があります。また、金利低下でイールド・スプレッド (予想配当利回り - 10年国債金利) の水準が維持されていることも支援材料になっているものと思われます (図表2)。

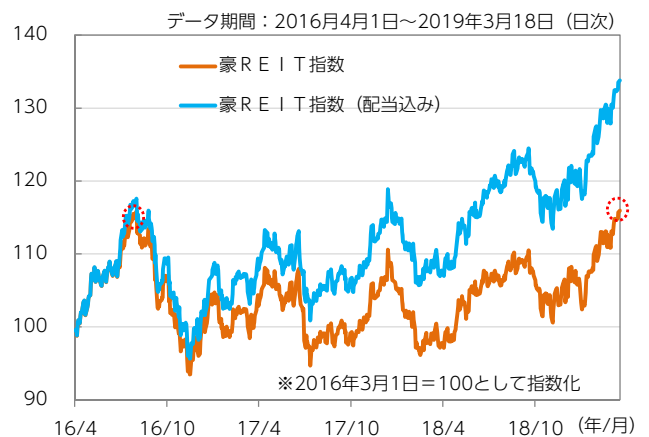
② 小売り施設賃料上昇等を受けた業績拡大期待

主要都市の小売り施設賃料は、2017年頃に地価の上昇等を材料に上昇した後も高止まりしています。豪REITの小売り施設賃料の契約期間は一般的に5～8年程度であり、2011～14年頃に結ばれた賃料は現在より低い水準にあるものと思われます。今後賃料改定が進むにつれて、小売り施設系REITの業績が拡大することが想定されます (図表3)。小売り施設系REITは豪REIT時価総額 (2月末時点) の約半分を占めています。小売り施設系REITの業績拡大期待の高まりが豪REIT市場全体に好影響を与えている可能性があります。

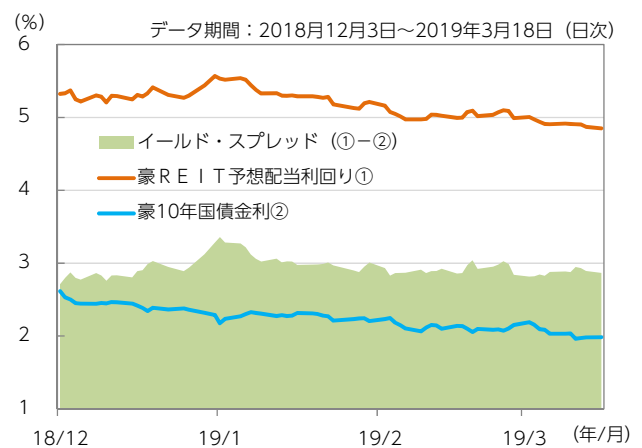
～ 豪REIT市場の今後の見通し ～

豪10年国債金利の足元の低下にはやや行き過ぎ感もあり、その反動や高値警戒感等で豪REITが一時的に調整することも考えられます。しかし、業績の拡大基調が続くものと思われることや、利上げ観測が遠のき、金利の上昇余地も限られると見られることから、調整は一時的で、豪REITは再び上昇基調に回帰するものと思われます。

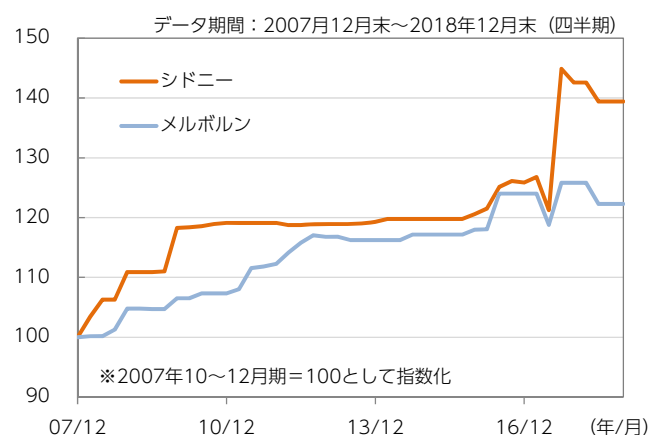
図表1：豪REITの推移



図表2：豪REITのイールド・スプレッド



図表3：豪主要都市の小売り施設賃料



【当資料に関する留意点】

- 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。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。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。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証する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。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、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。
- 投資信託は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。
- 投資信託の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、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

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株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>