



オーストラリアREIT市場について

<マーケット動向>

- 6月に入り、オーストラリアREIT市場は軟調な展開となっています。5月末から先週末(6月5日)にかけて、S&P/ASX300 A-REIT指数(配当込み)は4.27%下落しています。尚、同期間のオーストラリア株式も軟調で、S&P/ASX300(配当込み)は4.78%下落しています。

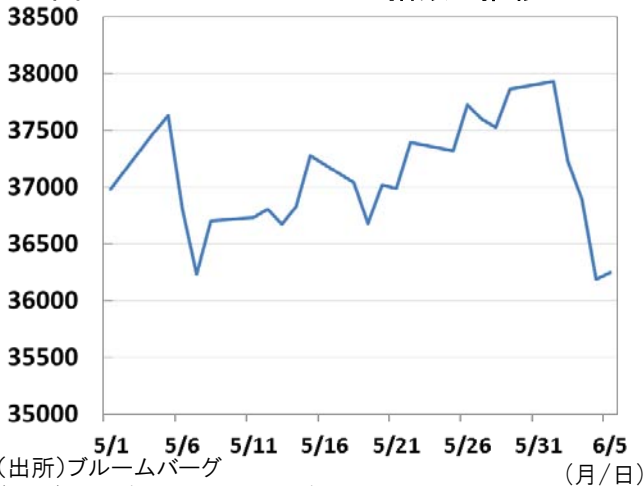
<下落の背景>

- 欧米の金利上昇を受けて、最大の市場である米国を中心に世界のREIT市場は軟調な展開となっています。金利上昇による借入費用の増加がREITの収益にダメージを与えるとの見方ようです。
- 米国では10年国債金利が先週末、予想を上回る雇用統計の改善等により、一時2.43%と約8ヵ月ぶりの水準に上昇しました。米国REITは先週末で、5月末から2.1%、年初来では7.4%下落しています(NAREIT All Equity Reit指数(配当込み))。
- オーストラリアの金利(10年国債)も、欧米の金利動向に影響されて上昇していると思われます。10年国債金利は、5月末の2.73%から先週末には3.04%まで0.31%上昇しています。当金利動向については、6月2日のオーストラリア準備銀行(RBA)理事会で、政策金利が据え置かれたものの、今後の利下げにつながるような言及がなされなかったことも影響している可能性もあります。

<今後の見通し>

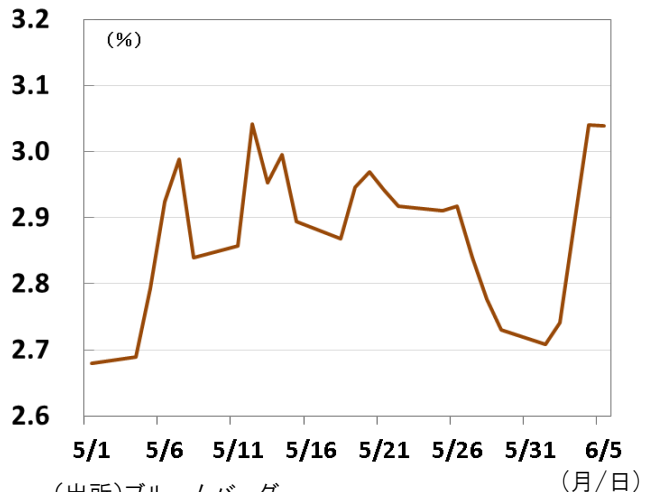
- 現在のオーストラリアREIT市場は、米国の利上げや世界的な金利上昇懸念等を織り込む展開になっているものと思われます。足元は金利の動きが不安定であり、買いタイミングをうかがっている投資家心理に悪影響を与えている可能性もあります。米国利上げタイミングを巡る思惑等から、オーストラリアREIT市場も当面は上値の重い展開となることが予想されます。
- 現在世界的に不安定な金利も、FRB(米連邦準備制度理事会)の姿勢が明らかになるにつれ、落ち着きを取り戻すものと考えます。
- オーストラリアの不動産市況や個人消費は回復傾向を続けています。景気回復を伴う金利上昇であるならば、業績の伸びが金利上昇による費用増を吸収し、業績拡大を続ける可能性があります。金利動向が落ち着けば、相対的に高い配当利回りや相対的に低い負債比率等に着目した買いが積極化し、上昇基調に入るものと見ています。

図1: オーストラリアのREIT指数の推移



(出所)ブルームバーグ
 (期間)2015年5月1日~2015年6月5日
 (注)REIT指数はS&P/ASX300 A-REIT指数(配当込み)

図2: オーストラリアの10年国債金利の推移



(出所)ブルームバーグ
 (期間)2015年5月1日~2015年6月5日