



オーストラリアREIT市場、豪ドル相場の動向と見通しについて

～オーストラリアREIT市場について～

<マーケット動向>

- 6月下旬以降のオーストラリアREIT市場は軟調な展開となっています。
- 下旬以降は、ギリシャの金融支援協議が決裂し、同国がデフォルト(債務不履行)に陥る可能性が高まったことから、世界的な株安が進む中、オーストラリアREITも月末にかけて下落しました(図1)。また、オーストラリアの主要貿易相手国である中国の株式市場が下落し、中国経済の不安定要因となる可能性があるとの見方もオーストラリアREITの重石となりました。

<今後の見通し>

- 足元のオーストラリアREIT市場が軟調な展開となっている主な要因としては、ギリシャ情勢悪化や中国株安などをきっかけに投資家のリスク回避姿勢が強まっていることが考えられます。ギリシャ情勢や中国株式市場の先行き不透明感が当面残ることから、短期的にはオーストラリアREIT市場は不安定な値動きが続く可能性があります。
- しかしながら、各国当局の政策対応などによりギリシャ情勢や中国株式市場が安定に向かえば、市場の関心はオーストラリア経済動向やREITのファンダメンタルズに向かい始めるとみています。オーストラリア経済は、緩やかな景気回復が続くことが予想されます。個人消費や住宅建設などに牽引され、2015年1-3月期の実質GDP成長率は前期比+0.9%と緩やかな成長が続いています(図2)。また、オーストラリア準備銀行(RBA)が低金利政策の継続によって景気を支援する姿勢を示していることもREIT市場にとってプラスの要因と言えます。
- 一方、オーストラリアREITは保有不動産からの安定した賃料収入などを背景に、豪10年国債利回りと比較して相対的に高い配当利回りを維持しています(図3)。近年、オーストラリアREITは負債比率を抑えることで財務基盤の健全性も保っており、新規の不動産開発や物件取得にも余力を残していると考えられます。今後、世界的な金融市場の動揺が収まるに連れて、オーストラリアREITへの投資家の再評価が進むものと期待されます。

図1:オーストラリアのREIT指数の推移

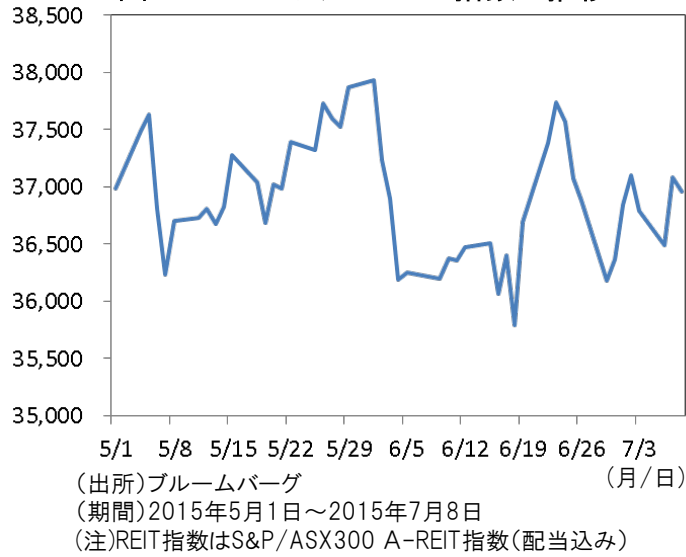


図2:オーストラリアの実質GDP(前期比)推移

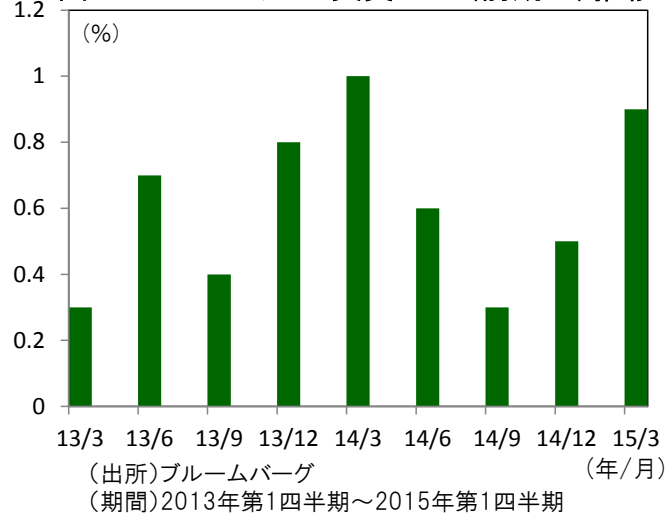
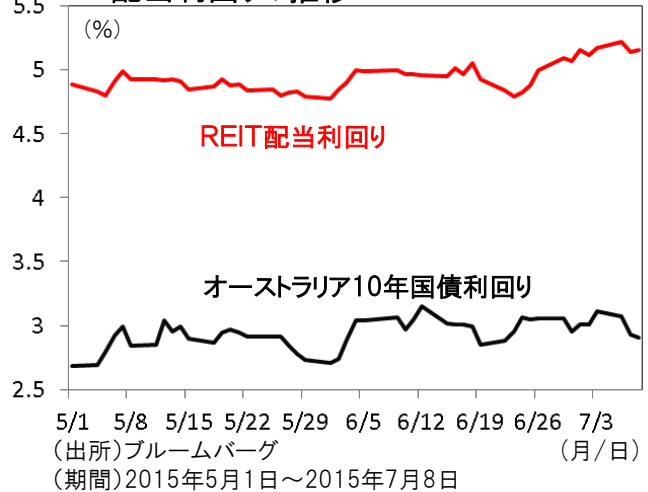


図3:オーストラリアの10年国債利回りとREITの配当利回りの推移



当資料は市場環境に関する情報の提供を目的としてレグ・メイソン・アセット・マネジメントの情報を基に、ニッセイアセットマネジメントが作成したご参考資料であり、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。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。

<審査確認番号H27-TB45>



～豪ドル相場について～

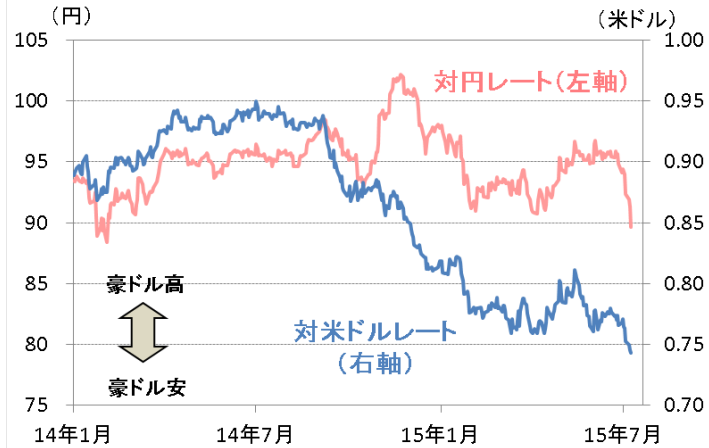
＜マーケット動向＞

- ギリシャ情勢の不透明感から世界的にリスク回避姿勢が強まり、足元の為替市場では豪ドル安圧力が高まりつつあります。財政緊縮策反対が多数派となったギリシャ国民投票を受けて、7月6日の豪ドルの対米ドル相場は節目となる1豪ドル=0.75米ドルを下回る水準へ下落しました(図4)。また、豪ドルの対円相場も、足元では1豪ドル=89円台へ豪ドル安・円高が進んでいます。
- また、足元では中国景気の先行き不透明感から、鉄鉱石価格が軟調に転じていることも、豪ドルの下落要因となっている模様です。2015年6月には1トン当たり60米ドル台に回復していた中国向けの鉄鉱石価格ですが、足元では50米ドル台前半へ下落しています。
- もっとも、豪州の主要商品価格と豪ドル相場の関係を見ると、足元では商品価格の下落に相応した豪ドル安が進んでおり、商品価格と比較した豪ドル相場の割高感は限定的とみられます(図5)。

＜今後の見通し＞

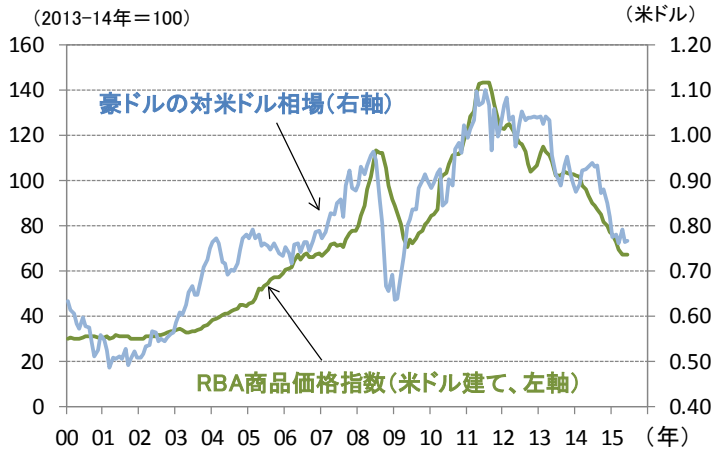
- 当面はギリシャの財政支援協議の行方や、乱高下する中国株式市場の動向に市場の注目が集まるとみられ、短期的に鉄鉱石などの商品市況や豪ドル相場の変動性が高まる可能性もあります。
- 一方、主要国の金利環境に目を転じると、ギリシャ情勢悪化による「質への逃避」から、ドイツの10年国債利回りは1%を下回る低水準にあるほか、米10年国債利回りも2%台前半の水準にあります。これに対して、豪州の10年国債利回りは足元で3%近辺へ上昇しており、欧米主要国や日本に対して相対的な高水準を維持しています(図6)。
- 短期的にはギリシャや中国を巡る情勢には慎重な見方が必要とみられるものの、今後の各国当局の政策対応によって世界的な金融市場の不透明感が一巡すれば、主要国と比較した金利水準の高さや、RBAの金融緩和効果による内需安定などの面で豪ドルへの見直しの余地が生まれると期待されます。

図4: 豪ドル相場の推移(対円、対米ドル)



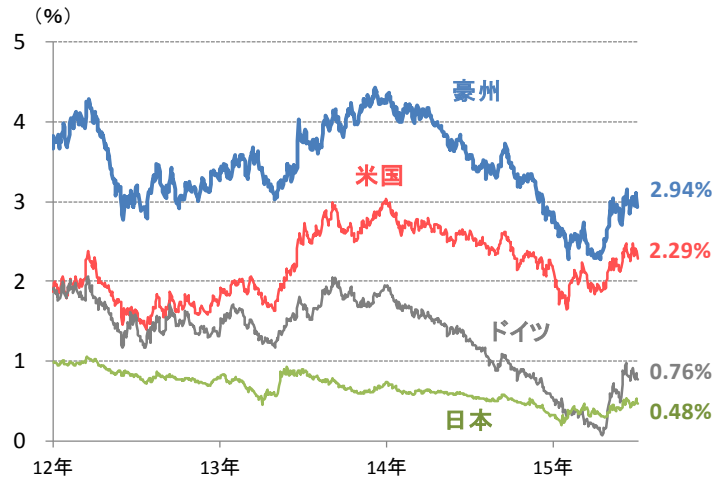
(出所)ブルームバーグ (期間)2014年1月1日～2015年7月8日

図5: 豪ドルとRBA商品価格指数の推移



(出所)RBA、ブルームバーグ (期間)2000年1月～2015年6月
(注)RBA商品価格指数は豪州の主要輸出資源(農産物・ベースメタル・鉱物資源・石油・天然ガスなど)の価格をRBAが指数化したもの。

図6: 主要国の10年国債利回りの推移



(出所)ブルームバーグ (期間)2012年1月2日～2015年7月6日

当資料は市場環境に関する情報の提供を目的としてレグ・メイソン・アセット・マネジメントの情報を基に、ニッセイアセットマネジメントが作成したご参考資料であり、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。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。