

# 豪リート市場動向と見通し (2018年4月号)

## 市場動向

- 3月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は前月比で横ばいとなりました。市場予想を下回った2017年10～12月期の実質GDP（国内総生産）成長率（前期比）や1月小売り売上高（前月比）等の冴えない経済指標、米金利の落ち着き等を背景に豪金利が低下したことが支援材料となりましたが世界的なリスク回避の動きが根強く残りました。尚、同月の豪株式は米中貿易摩擦の悪化懸念や米ハイテク株の急落等を背景にリスク回避の姿勢が強まったことから下落しました【図表1、2】。時価総額上位（2018年3月末時点）5銘柄中上昇したのは物流施設等に投資するグッドマン・グループと、IT関連銘柄として取り上げられて来た、データ保管サービス等を手がけるアイアン・マウンテンの2銘柄でした【図表3】。昨年12月にフランスの大手リートが買収を発表し急上昇したウェストフィールドは、急騰前の水準近くまで下落しています。
- 3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2.70%と、主に金利低下を要因として前月末より拡大しています。同水準は2017年3月末以来の高水準です【図表1、4】

図表1：豪リートと株式の騰落率（2018年3月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪リート	0.0	-7.1		
	豪株式	-4.2	-5.0		
	差	4.2	-2.1		
配当込み	豪リート	0.1	-6.2		
	豪株式	-3.7	-3.8		
	差	3.8	-2.4		
円/豪ドル		1.4% 円高	7.3% 円高		

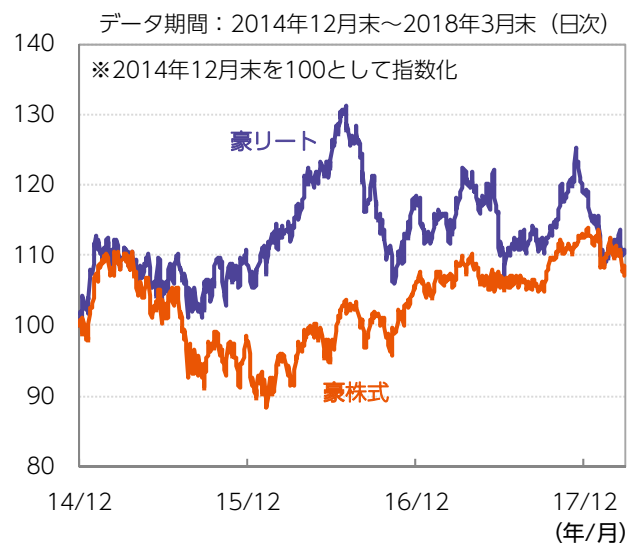
		当月末	前月末
参 考	豪10年国債金利	2.60	2.81
	豪リート予想配当利回り	5.30	5.29
	イールドスプレッド	2.70	2.48

図表3：指数組入上位5銘柄（2018年3月末時点）

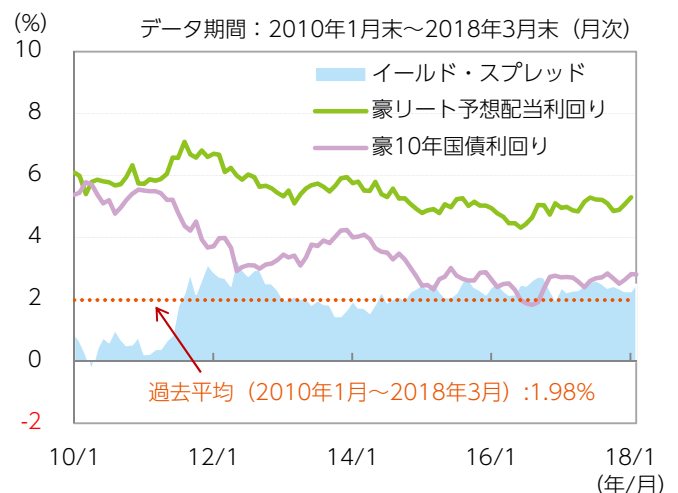
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	センターグループ	14.8%	5.7%	-0.39%
2	ウェストフィールド	12.9%	3.8%	-2.79%
3	グッドマン・グループ	11.0%	3.3%	2.79%
4	アイアン・マウンテン	8.9%	-	7.39%
5	ストックランド	7.1%	6.9%	-0.29%

(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

図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）

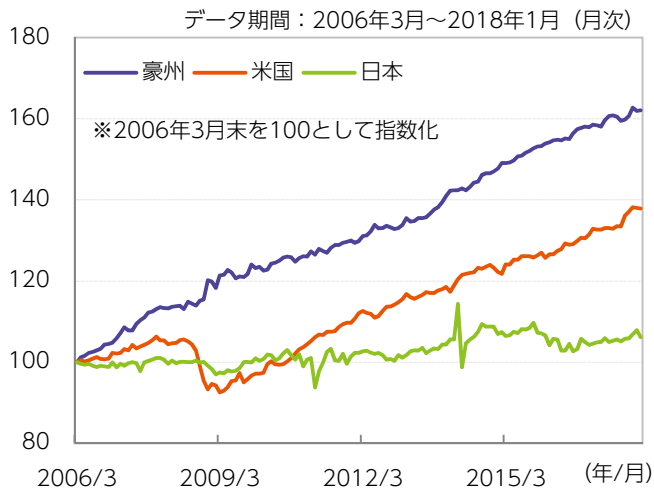


図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移

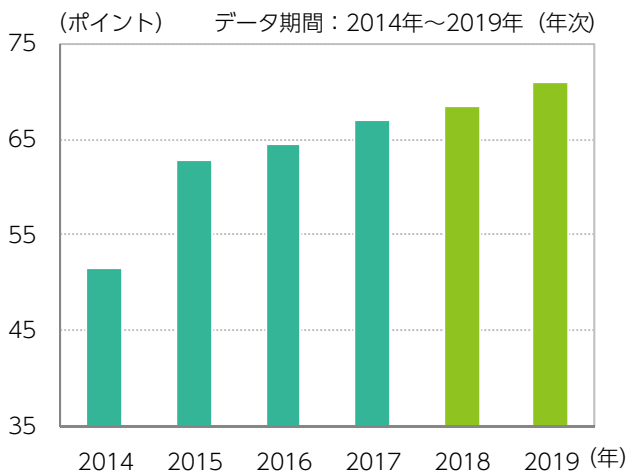


出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成  
 ※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数 (いずれも現地通貨ベース)

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

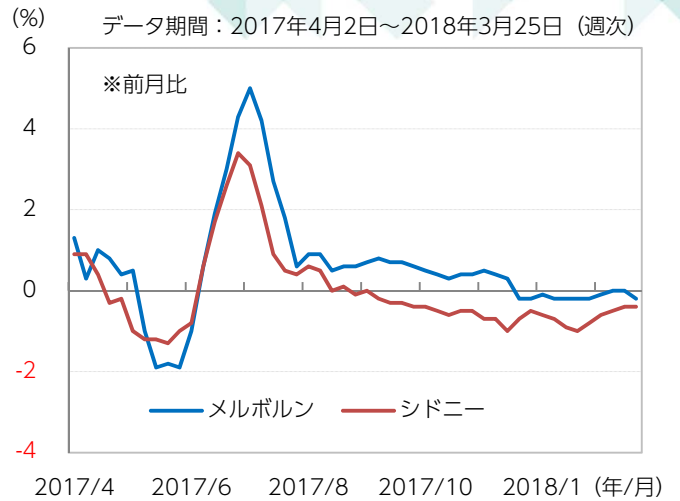


\*S&P/ASX300 A - REIT指数

※2018年、2019年はブルームバークの予想値（2018年3月30日時点）

出所）図表5～8は、ブルームバーク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：コアロジック住宅価格指数（前月比）



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

- 4月の豪リートは金利の落ち着きや株式市場からの資金シフトの動き等に支えられ、堅調に推移するものと見ています。豪州準備銀行（RBA）は4月3日の金融政策理事会で政策金利の据え置きを決定しました。今回の理事会でもRBAは中立的な金融政策姿勢を継続することを示唆しています。市場では、RBAが利上げタイミングの検討を開始するまでには相当の時間を要するとの見方が増えているようです。豪州の主力輸出品である鉄鉱石の価格は中国需要の一巡等で約半年ぶりの水準まで下落しており、貿易収支の悪化を通じて豪州経済の成長率を弱める可能性があります。シドニー等主要都市の住宅価格は足元調整局面入りしています。値上がり期待が後退すれば、住宅取得ニーズが低下し、同市場に悪影響を及ぼすことも考えられます【図表6】。3月の米雇用統計等を受けて米金利に上昇圧力が加われば、豪金利にもその影響が及ぶことも考えられますが、現状の豪州経済の動向等を考慮すると、影響は一時的なものに留まるものと見ています。トランプ政権が推し進める米国第一主義が世界経済の先行き不透明感を高めているようです。投資家がリスク回避姿勢を強めれば、収益の源泉が賃料（かつ大半が固定賃料）であり、業績が相対的に安定しているとされる豪リート市場に株式市場から資金がシフトすることも想定されます。
- 3月末時点のブルームバーク予想によると、豪リートの1株当たり配当は緩やかに増加することが見込まれています【図表7】。また負債比率も引き続き30%以下に保たれています【図表8】。これらが豪リートの下支え役を果たすものと思われれます。

## 【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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>