

『豪州リート市場は高い利回りと安定した賃料収入期待が魅力』

オーストラリア(豪州)では年初来、10年国債利回りが低下(価格が上昇)する中、リート市場(S&P 豪州 REIT インデックス(円換算ベース、配当込み))は+25.7%(2014年9月5日現在)と上昇しています。今回はオーストラリアのリート市場が注目を集める理由などを見ていきます。

オーストラリアのリート市場は年初来、上昇しているね。



【魅力①比較的高い配当利回り】

オーストラリアのリート市場は時価総額が2014年8月29日時点で約8.9兆円と日本(J-REIT)の時価総額約8.2兆円を上回っており、世界最大の米国に次ぐ規模となっています。また、オーストラリアのリート制度創設(法整備など)は1971年と日本(2000年)よりも長い歴史があります。こうした高い流動性や、歴史に裏打ちされた信頼感がオーストラリアのリーートの魅力と考えられます。

オーストラリアのリート市場の魅力の一つに比較的高い配当利回りが挙げられます。2014年8月29日時点での時価総額上位5カ国のリート配当利回りを見ると、オーストラリアは約5.1%と他の国と比較して高い配当利回りとなっています。

【各国のリート市場の時価総額(上位5カ国)】 (2014年8月29日時点)

(単位:兆円)

順位	国	時価総額
1	米国	64.9
2	オーストラリア	8.9
3	日本	8.2
4	英国	6.4
5	フランス	4.7

※時価総額はS&P 先進国 REITインデックスの構成国および地域のデータ

(出所:S&PのデータをもとにDIAMアセットマネジメント作成)

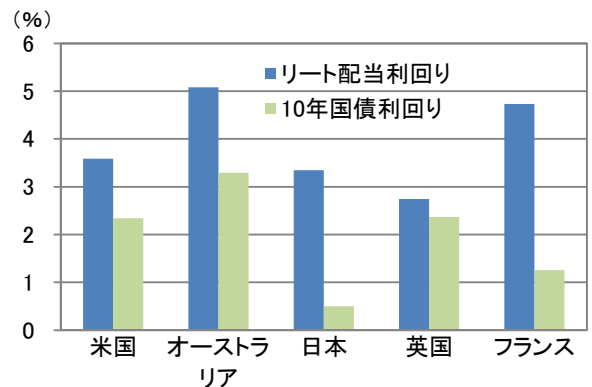
【S&P 豪州 REITインデックスの推移】 (2011年8月31日~2014年9月5日)



※S&P 豪州 REITインデックス(円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし)

(出所:DatastreamのデータをもとにDIAMアセットマネジメント作成)

【各国のリート配当利回り、10年国債利回り】 (2014年8月29日時点)



※リーートの配当利回りはS&P 先進国 REITインデックスの構成国のデータ

(出所:S&P、BloombergのデータをもとにDIAMアセットマネジメント作成)

※当資料は、将来の市場動向等を示唆・保証するものではありません。※巻末のご注意事項等を必ずご確認ください。

【魅力②長期で安定した賃料収入期待】

オーストラリアのリート市場は、ショッピングモール(複数の小売店が集まった商業施設)など店舗用の不動産を保有するリートの割合が最大となっています。背景には不動産の賃貸契約が比較的長いこと賃料収入が安定しやすいことなどがあります。

オーストラリアリートの時価総額上位2銘柄も「店舗用」です。グローバル展開を盛んに行っていたウエストフィールドは経営効率向上などに余念が無く、リートを分割・再編し、現在はセンター・グループがオーストラリアやニュージーランドの店舗用不動産を開発・保有し、ウエストフィールドは米国や英国などオーストラリア・ニュージーランド以外の店舗用不動産を開発・保有しています。

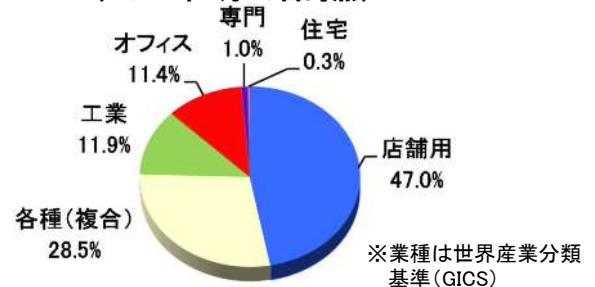


ここがポイント!

オーストラリアのリートは「店舗用」の割合が高いんだ。

【業種別比率(オーストラリアのリート市場)】

(2014年8月29日時点)



※業種は世界産業分類基準(GICS)
※比率はS&P 豪州 REITインデックスのデータ
※端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。

【時価総額上位銘柄(オーストラリアのリート市場)】

(2014年8月29日時点)

順位	銘柄名	業種	銘柄ウェイト	時価総額(兆円)
1	センター・グループ	店舗用	17.9%	1.7
2	ウエストフィールド	店舗用	16.1%	1.5
3	ストックランド	各種(複合)	10.0%	1.0
4	グッドマン・グループ	工業	9.8%	0.9
5	GPTグループ	各種(複合)	6.9%	0.7

※時価総額はS&P 豪州 REITインデックスの時価総額データをWMロイターが発表する為替レート(8月29日)で当社が円換算したものです。

※業種は世界産業分類基準(GICS)

※銘柄ウェイトはS&P 豪州 REITインデックスにおけるウェイト

※上記個別銘柄の売買を推奨するものではありません。

(出所: S&PのデータをもとにDIAMアセットマネジメント作成)

【魅力③経済成長が不動産価格を下支え】

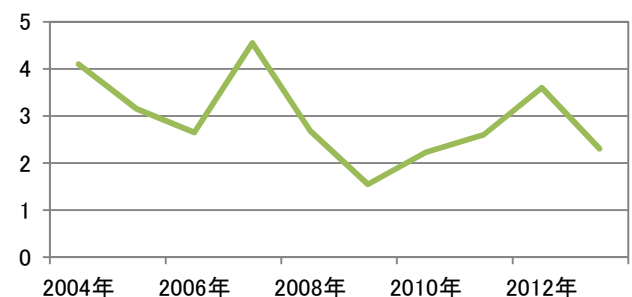
賃料動向はリートの価格形成に大きな影響を与えます。オーストラリアのリート市場で最大の業種である店舗用不動産を例にとると、テナント(賃貸での入居者)にとって大きな固定費である賃料がさらに上昇するためには、店舗の売上げが伸びる必要があると言えるでしょう。(店舗の売上げの増加に応じて賃料も上昇する契約もあるためです。)

オーストラリア経済はGDP(国内総生産)成長率が先進国の中では比較的高い水準で推移しており、リーマン・ショックの影響を受けた2009年もプラス成長を維持しました。また、小売売上高は右のグラフの様に増加傾向にあり、これを背景に賃料も上昇傾向にあるとみられます。こうしたことが、店舗用リートの価格を下支えすることが期待されます。

また、IMF(国際通貨基金)によるとオーストラリアの2014年、2015年のGDPはそれぞれ前年比+2.6%、+2.7%と成長が続くと予想されています。店舗用不動産以外についても、こうした**堅調な経済成長を背景に賃料収入や保有不動産の価格が下支えされ、オーストラリアのリート市場は上昇するとみています。**

【オーストラリアの実質GDP(前年比)の推移】

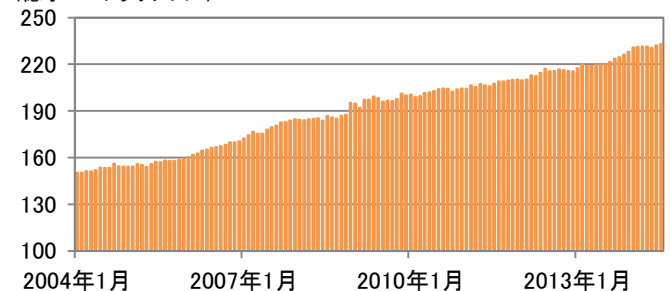
(%) (期間: 2004年~2013年、年次データ)



【オーストラリアの小売売上高の推移】

(期間: 2004年1月~2014年7月、月次データ)

(億オーストラリアドル)



(出所: BloombergのデータをもとにDIAMアセットマネジメント作成)

※当資料は、将来の市場動向等を示唆・保証するものではありません。※巻末の注意事項等を必ずご確認ください。

【魅力④オーストラリアの金利が下支え】

リートの相対的な魅力が変わったり、リートの価格形成に影響を与える可能性があるオーストラリアの金利について考えます。政策金利は2013年8月に2.5%に引き下げられてから、据え置かれています。最近の金融政策決定会合後の**豪州準備銀行(中央銀行)の声明**を見ると消費者物価指数が目標(2~3%)の範囲内に収まるとの見通しを示しているものの、**失業率が低下するには時間がかかるとみていること**などから当面、現在の低金利政策を続けオーストラリア経済を支援すべきとしています。低水準の政策金利見通しを背景に10年国債利回りなどの金利も当面、低水準(価格は高水準)で推移し、リート市場も底堅く推移するとみられます。

豪州準備銀行は失業率などの経済状況を注視しており、今後、政策金利が引き上げられる局面があった場合は、オーストラリア経済(個人消費など)は良好で不動産賃料の上昇も考えられるため、リート市場のサポート材料になるとみられます。

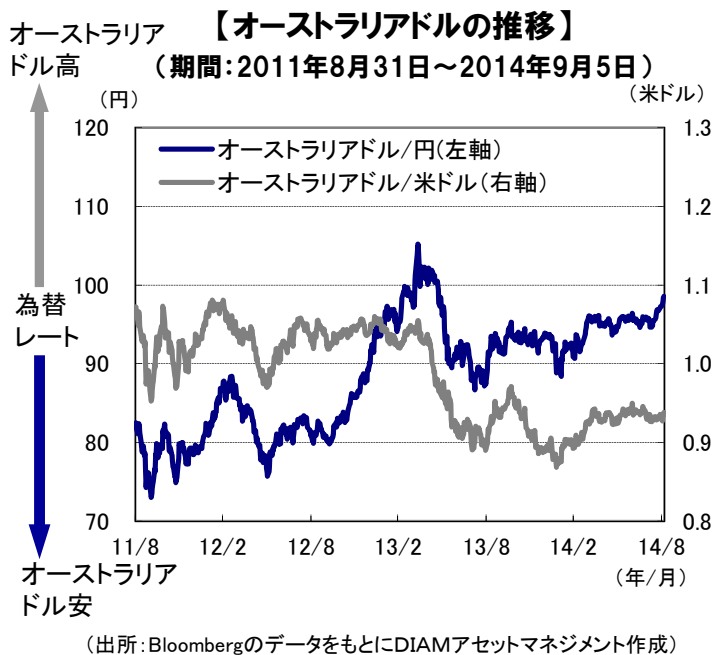
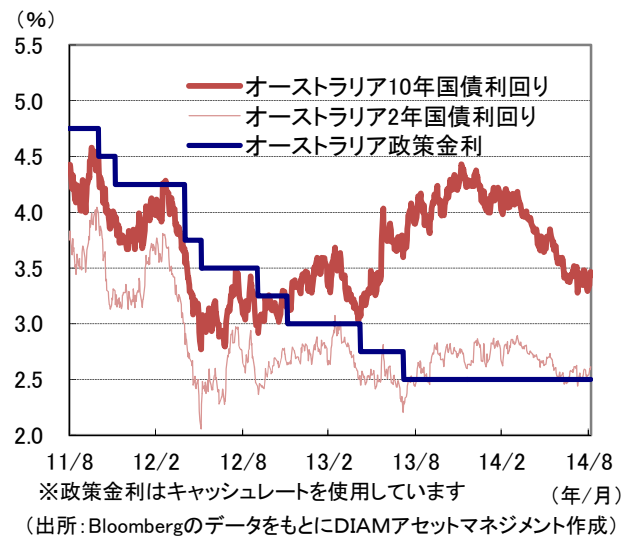
【オーストラリアドル(対円)は堅調見通し】

オーストラリアドルの対円レートについては、①オーストラリアと日本の金利差と、②円の通貨量拡大がポイントとなります。2年国債利回り、10年国債利回りについてオーストラリアと日本を比較するとそれぞれ約2.5%、約2.9%(2014年9月5日現在)となっており、日本より高い水準となっています。

また、日銀は消費者物価指数が前年比+2%となることを目標にマネタリーベース(日本銀行が供給する通貨)が年60~70兆円増える様に、長期国債等を買入れる量的金融緩和を行っています。日銀は足元の消費者物価指数(消費増税の影響を除く)について+1%台前半との見通しを示していますが、目標の+2%を見通すには至っていないことから、量的金融緩和を継続するとみられています。

こうしたことから、①日豪の金利差が続く見通しと、②円の通貨量拡大を背景として、オーストラリアドルは対円で堅調に推移するとみられます。

【オーストラリアの10年国債利回り等の推移】 (期間:2011年8月31日~2014年9月5日)



◆◆ポイント◆◆

1. 比較的高い配当利回りや、経済成長、10年国債利回りが当面、低水準で推移する見通しから、オーストラリアのリート市場も底堅く推移するとみられます。
2. オーストラリアと日本の金利差が続く見通しと、日本の量的金融緩和からオーストラリアドルは対円で堅調に推移するとみられます。



※当資料は、将来の市場動向等を示唆・保証するものではありません。※巻末のご注意事項等を必ずご確認ください。

【投資信託に係るリスクと費用】**●投資信託に係るリスクについて**

投資信託は、株式や債券等の値動きのある有価証券(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、購入金額について元本保証及び利回り保証のいずれもありません。

●投資信託に係る費用について

[ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。]

■お客様が直接的に負担する費用……購入時手数料:上限 3.78%(税込)
信託財産留保額:上限 0.5%

■お客様が信託財産で間接的に負担する費用……運用管理費用(信託報酬):上限 年率 2.052%(税込)

■その他費用・手数料……上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。
投資信託説明書(交付目論見書)等でご確認下さい。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。
費用の料率につきましては、DIAMアセットマネジメント(株)が運用するすべての投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しております。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

- ・当資料は、DIAMアセットマネジメント株式会社が作成したものです。
- ・当資料は情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。
- ・当資料は、DIAMアセットマネジメント株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
- ・当資料における内容は作成時点(2014年9月8日)のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

投資信託は

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構及び保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象にもなりません。
2. 購入金額については元本保証及び利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

【指数の著作権等】

■Standard & Poor's®並びにS&P®は、スタンダード・プアーズ・ファイナンシャル・サービスズLLC(以下「S&P」)の登録商標です。Dow Jones®は、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLC(以下「ダウ・ジョーンズ」)の登録商標です。これらはS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLCに対して使用許諾が与えられており、DIAMアセットマネジメント株式会社に対しては特定の目的のために使用するサブライセンスが与えられています。S&P 先進国REITインデックス(円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし)、S&P 各国・地域 REIT インデックス(円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし)はS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが所有しており、DIAMアセットマネジメント株式会社に対して使用許諾が与えられています。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ、S&Pおよびその関連会社は、DIAMアセットマネジメント株式会社の商品を支持、推奨、販売、販売促進するものではなく、また投資適合性についていかなる表明をするものではありません。