

豪リート市場動向と見通し (2018年8月号)

市場動向

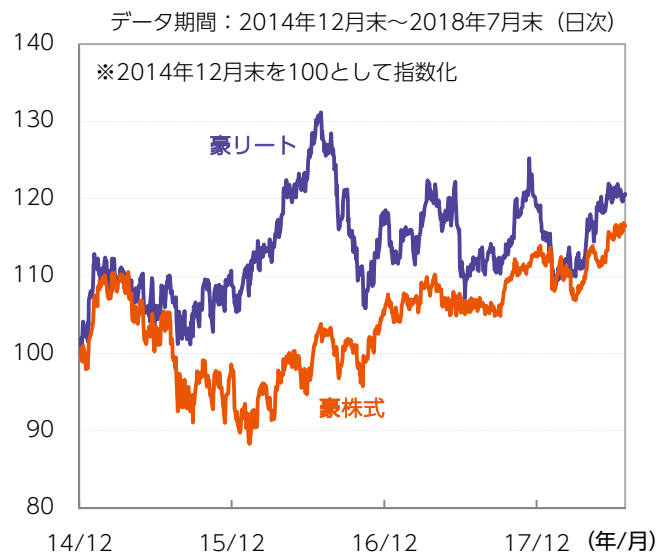
- 7月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は前月末比小幅上昇しました。金利の落ち着きや米国リート市場の上昇等を好感し、月中頃までは上昇基調で推移しました。配当込みの同指数は7月3日に、昨年12月中旬につけた史上最高値を約6ヵ月半ぶりに更新しました。しかしその後は2018年4～6月期の消費者物価（前年同期比）が2.1%上昇と、2017年1～3月期以来の高水準となったことを嫌気した金利の上昇等に押され、月中頃までの上昇分をほぼ帳消しにして引けました。米中貿易摩擦が小康状態となったこと等を材料に買われた株式市場のパフォーマンスを小幅に下回りました【図表1、2】。時価総額上位（2018年7月末時点）5銘柄の内、3銘柄が上昇しました。2018年4～6月の3ヵ月間で約15%上昇していた小売り施設系リートのセンター・グループが4ヵ月ぶりに反落しました。6月に約3%下落した小売り施設系リートのビシニティ・センターズは売られ過ぎ感等から買い戻されました【図表3】。
- 7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2.07%と、業績改善期待による予想配当利回りの上昇を受けて前月末より拡大しました【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2018年7月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	0.9	1.3
	豪株式	1.3	3.5
	差	-0.4	-2.2
配当込み	豪リート	1.0	4.0
	豪株式	1.3	5.6
	差	-0.4	-1.6
円/豪ドル		1.2% 円安	5.7% 円高

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.65	2.63
	豪リート予想配当利回り	4.72	4.64
	イールドスプレッド	2.07	2.01

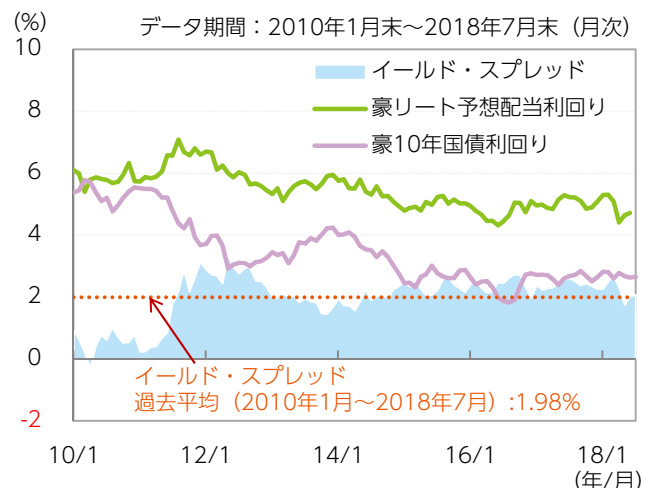
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2018年7月末時点）

	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	34.4%	-	1.4%
2	センター・グループ	11.3%	5.2%	-3.2%
3	グッドマン・グループ	8.7%	3.0%	0.1%
4	アイアン・マウンテン	6.7%	-	-0.5%
5	ビシニティ・センターズ	5.1%	6.1%	2.7%

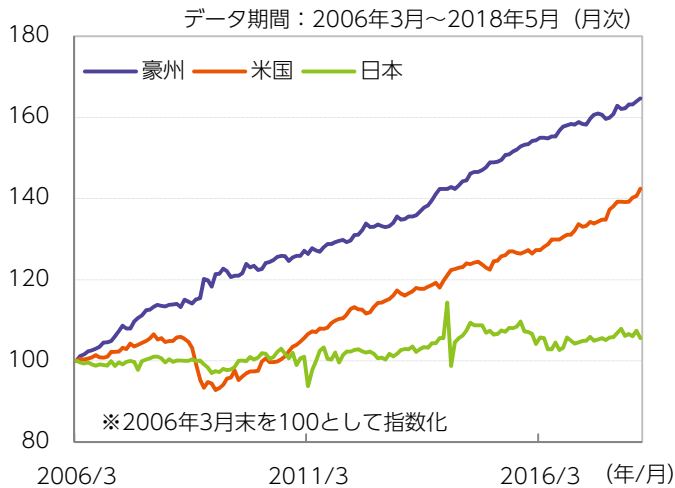
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



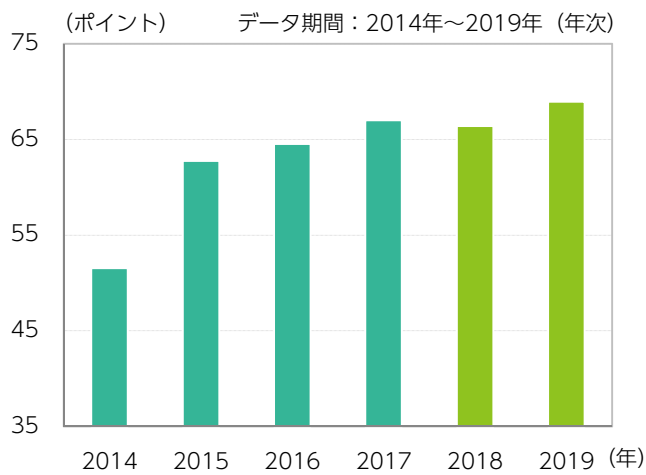
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

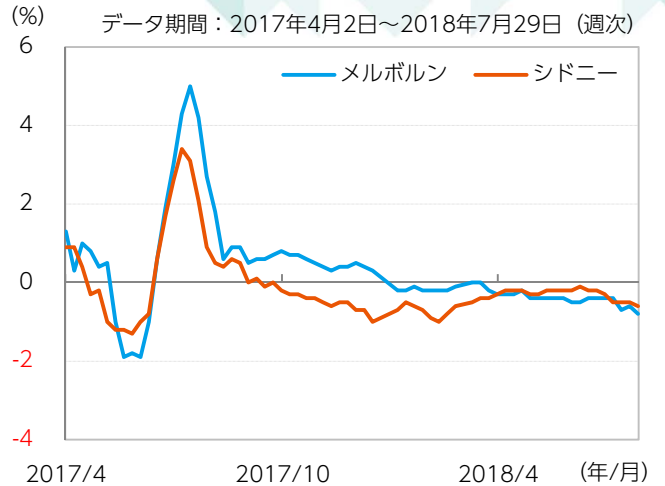


*S&P/ASX300 A - REIT指数

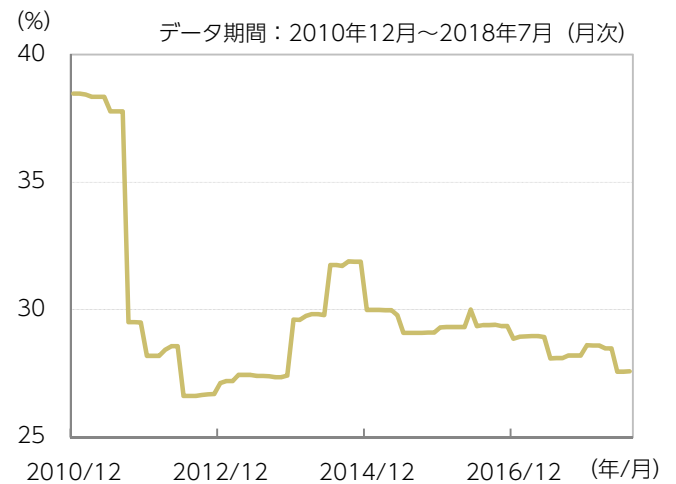
※2018年、2019年はブルームバーグの予想値（2018年8月1日時点）

出所）図表5～8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

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



※負債比率：有利子負債額／総資産額

今後の見通しについて

- 8月の豪リートは堅調な展開になるものと見ています。6月の雇用者増加数（前月比）が5万900人と2017年11月以来の高水準となったこと、6月の消費者信頼感指数が2013年11月以来約4年半ぶりの高さとなったこと等を背景に、個人消費が活発化するとの見方が始まっています。豪リートの約55%（時価総額ベース、2018年7月末時点）を小売り施設系が占めています。個人消費の活発化は、小売り施設への入居テナントの増加による稼働率の向上等を通じて小売り施設系リートの業績拡大をもたらすものと思われます。景気回復感が強まれば、金利の上昇による借入費用の増加観測が強まることも想定されますが、緩やかな金利上昇であれば賃料上昇による収入増加期待がリート市場を支えるものと思われます。8月中旬から主要豪リートの2018年6月期の決算発表が本格化します。ネット通販拡大の影響等から、実店舗販売を中心とする小売り施設系リートの業績予想は慎重な内容となっている可能性もあります。仮に予想を上回るケースが多く見られる場合には、豪リートが本格的な上昇基調に入ることも考えられます。トランプ政権が2,000億ドル相当の中国製品に対する追加関税率を当初予定していた10%から25%に引き上げると発表したことをきっかけに、7月は小康状態となっていた米中貿易摩擦が再び過熱化する兆しを見せ始めています。投資家のリスク回避姿勢が強まれば、収益の源泉が固定賃料であり、業績が相対的に安定しているとされる豪リートが豪株式等に対して選好されることも考えられます。
- 7月末時点のブルームバーグ予想によると、2018年の豪リートの1株当たり配当金は前年比で減少するものの、19年は回復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】。これらは豪リートの下支え役を果たすものと思われます。

【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。

<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/>