

豪リート市場動向と見通し (2018年9月号)

市場動向

- 8月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は、一部企業の2018年6月期決算発表での市場予想を上回る結果や先行きに対する会社側の強気見通し、金利の低下等が好感されて前月末比2.1%上昇しました。同月の豪株式のパフォーマンスを1.5%上回るとともに、年初来では株式と同程度の上昇率まで回復しました。配当込みベースの指数は、7月に続き8月も月中に史上最高値を更新しています。ターンブル氏からモリソン氏への突然の首相交代に伴う政局の波乱から一時下げる場面もありましたが、市場への影響は限定的との見方等から月末にかけ持ち直しました【図表1、2】。時価総額上位（2018年8月末時点）5銘柄の内、3銘柄が上昇しました。2018年6月期の好業績等が好感され、物流施設系リート大手のグッドマン・グループが2桁の上昇となりました。一方、小売り施設系リート大手のセンター・グループは、2018年6月期業績の伸び鈍化等が嫌気され、前月に続いて3%を超える下落となりました【図表3】。
- 8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2.78%と、株価上昇による予想配当利回りの低下を受けて前月末より縮小しました【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2018年8月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪リート	2.1	3.4		
	豪株式	0.6	4.1		
	差	1.5	-0.7		
配当込み	豪リート	2.6	6.7		
	豪株式	1.4	7.1		
	差	1.2	-0.4		
円/豪ドル		3.9% 円高	9.3% 円高		

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.52	2.65
	豪リート予想配当利回り	5.30	5.56
	イールドスプレッド	2.78	2.91

図表3：指数組入上位5銘柄（2018年8月末時点）

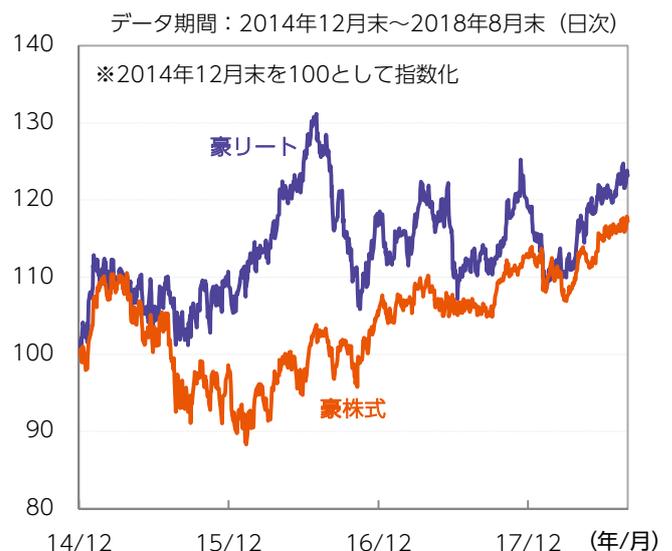
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	24.9%	8.2%	-2.4%
2	センター・グループ	13.5%	5.4%	-3.3%
3	グッドマン・グループ	12.0%	2.8%	11.1%
4	デクサス	6.8%	4.7%	6.3%
5	ビシニティ・センターズ	6.6%	5.8%	4.1%

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
 ※7月末時価総額4位のアイアンマウンティンは買収され上場廃止となりました（最終売買日は8月17日）

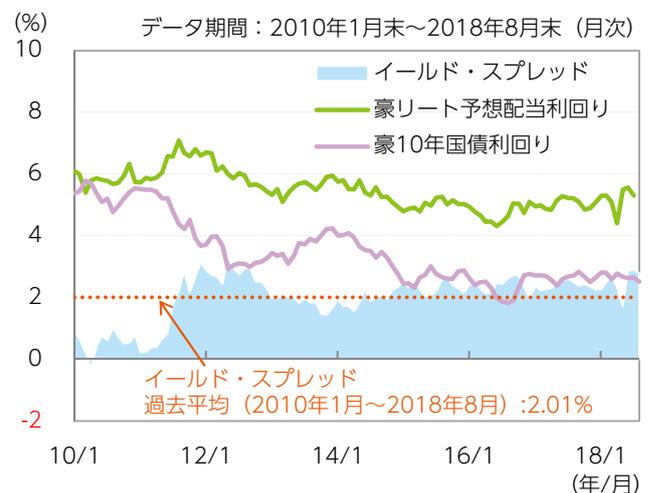
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

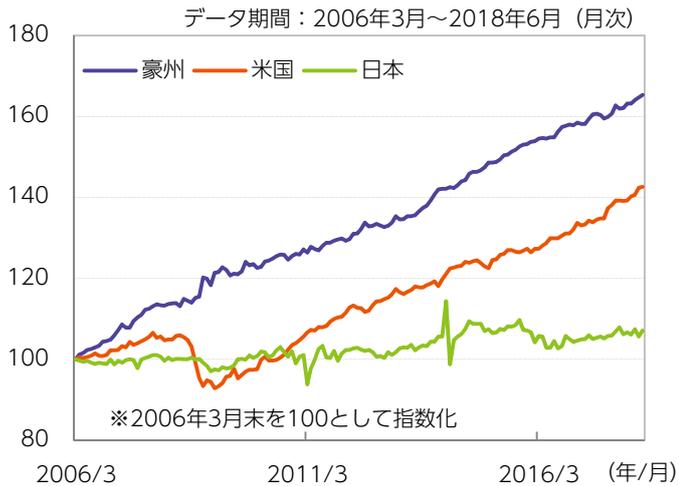
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



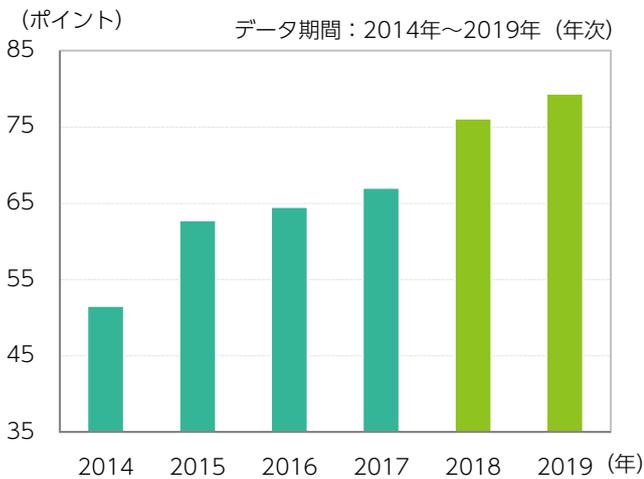
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



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

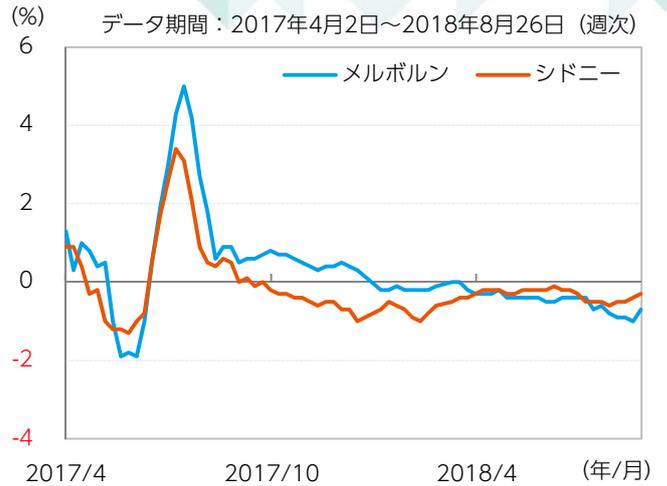


*S&P/ASX300 A - REIT指数

※2018年、2019年はブルームバーグの予想値（2018年9月3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

- 9月の豪リートは引き続き堅調な展開になるものと見ています。2018年6月期的好調な決算や回復傾向をたどる豪経済、指数構成銘柄の変化等により、2018年の1株当たり予想配当金（前年比）は9月3日時点で13.5%増と、8月1日時点での減少予想から一転して1割を超す増加予想となっています【図表7】。2018年7月の失業率が2012年11月以来の低水準となる5.3%に低下する等雇用環境の改善が続いており、賃金上昇等を背景に個人消費が活発化するとの見方が強まり始めているようです。豪リートの約50%（時価総額ベース、2018年8月末時点）を小売り施設系が占めており、個人消費の活発化は豪リートの支援材料になるものと思われます。景気回復感が強まれば、金利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見ています。負債比率が引き続き30%以下に保たれており【図表8】、リーマン・ショック前後に比べて金利上昇の影響が小さくなる可能性があることもプラスに働くものと思われます。新たに就任したモリソン首相の今後の政策運営が注目されるところですが、2019年の5月中旬までに実施される予定の総選挙をにらんでターンブル前首相の政策を踏襲するものと思われ、首相交代による豪リートへの影響は限定的なものに留まるものと判断しています。
- トランプ米政権が2,000億ドル相当の中国製品に対する追加関税の発動を決定したり、トルコの通貨リラの急落を発端とする新興国通貨の下落が継続する等で投資家のリスク回避姿勢が強まる場合、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。

【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/>