

豪リート市場動向と見通し (2019年5月号)

市場動向

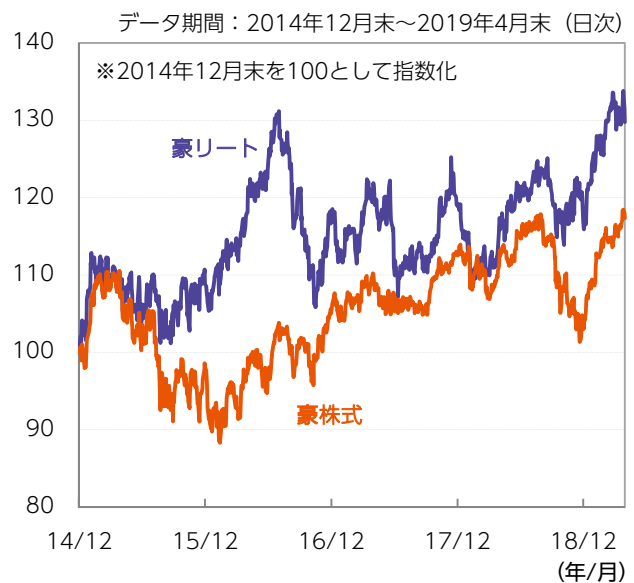
- 2019年4月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は4ヵ月ぶりに下落しました。3月末に月末値ベースでリーマン・ショック後の戻り高値を2年8ヵ月ぶりに更新したことによる当面の目標達成感や、これまでの上昇を支えて来た金利低下の一服等を受けて月末にかけて調整色を強めました。豪リートは中国の一部経済指標の回復や米中貿易協議の進展期待等によるリスク回避姿勢の後退等を背景に堅調な展開となった豪株式のパフォーマンスを4.7%下回りました。尚、年初来では豪リートも豪株式も同程度のパフォーマンスとなっています。4月の豪ドルは対円で0.1%下落しました（円高・豪ドル安）【図表1、2】。指数組入上位5銘柄の内、時価総額トップのユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド（フランス等欧州の物件が中心で豪州物件の保有は無し）が過度な業績悪化懸念の後退等を受けて上昇率トップとなりました。一方、時価総額3位のセンター・グループは2019年6月期業績に対する懸念等により下落率が7%を超えました【図表3】。
- 4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3.11%と、指数下落による予想配当利回りの上昇で、前月末より0.08%拡大しました【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2019年4月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪リート	-2.3	10.9		
	豪株式	2.4	12.2		
	差	-4.7	-1.2		
配当込み	豪リート	-2.3	11.8		
	豪株式	2.5	13.6		
	差	-4.8	-1.9		
円/豪ドル		0.1% 円高	1.6% 円安		

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	1.79	1.78
	豪リート予想配当利回り	4.90	4.80
	イールドスプレッド	3.11	3.03

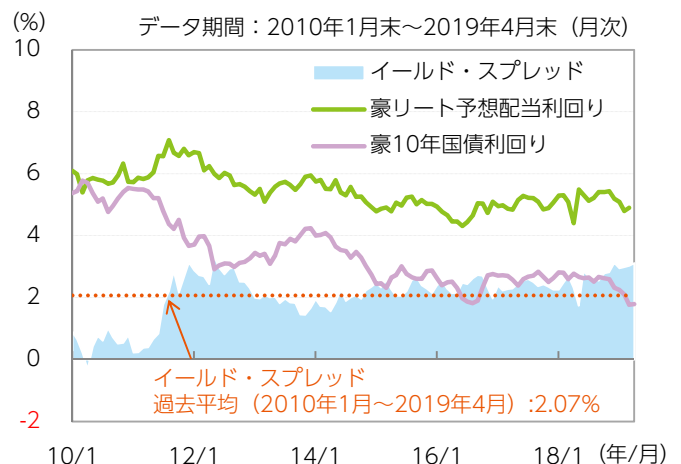
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2019年4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	20.9%	8.0%	5.7%
2 グッドマン・グループ	14.8%	2.4%	-1.4%
3 センター・グループ	12.6%	5.8%	-7.1%
4 デクサス	7.9%	4.2%	-1.9%
5 ミルバック・グループ	6.4%	4.2%	2.9%

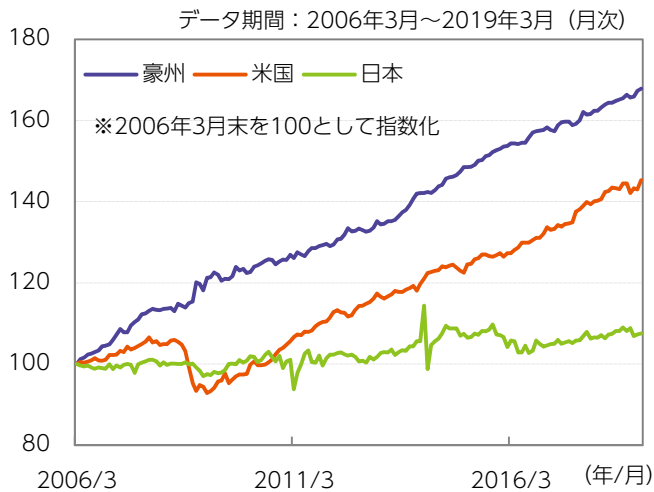
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



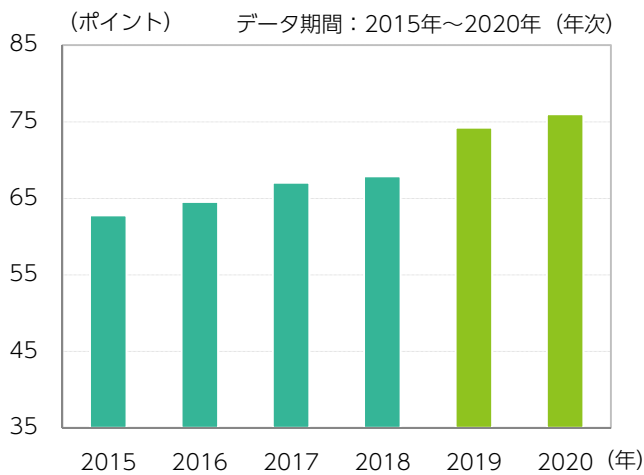
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

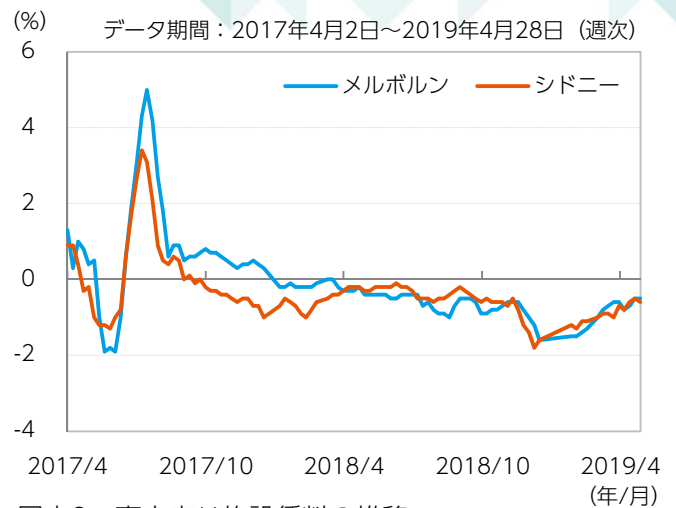


*S&P/ASX300 A - REIT指数

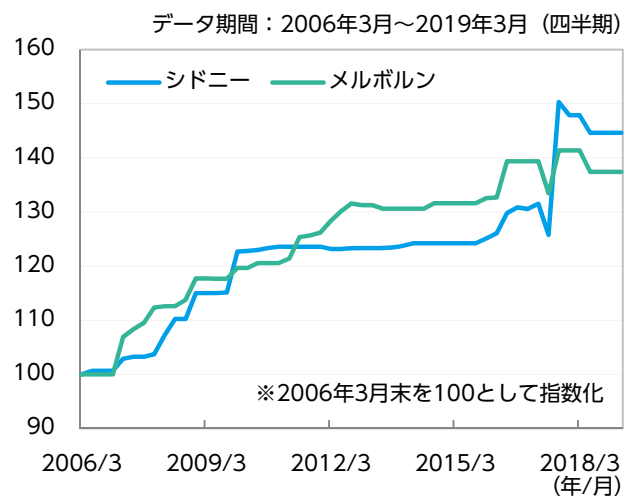
※2019年、2020年はブルームバーグの予想値（2019年5月7日時点）

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：豪小売り施設賃料の推移



今後の見通しについて

- 5月の豪リートは米中貿易協議や総選挙の行方等が懸念材料となり、値動きの荒い展開となりそうです。米中貿易摩擦が過熱化し、豪経済と関連の深い中国経済の後退観測が強まる場合には、業績悪化観測等を要因に一時的に調整色を強めることも想定されます。
- トランプ米大統領は5月5日、2,000億ドル（約22兆円）分の中国製品に対して、5月10日から現在10%の制裁関税を25%に引き上げると発表しました。6日には米通商代表部（USTR）のライトハイザー代表も関税引き上げを表明しており、合意間近との見方もあった米中貿易協議の先行きに再び不透明感が漂い始めています。米中貿易摩擦が再び過熱化し、鉄鉱石の主要輸出先である中国経済の減速懸念が強まれば、豪経済や豪不動産市況の先行きに対する警戒感等から豪リートの上値が重くなることも考えられます。
- 豪州では5月18日に総選挙が実施されます。総選挙は2016年7月以来約3年ぶり、下院（定数151）全議席と上院（定数76）の約半数を改選します。政権交代の可能性や新たな景気対策期待等、総選挙を巡る思惑で5月中旬頃にかけて豪リートの値動きが荒くなることも想定されます。
- 豪準備銀行（RBA）は5月7日、政策金利を1.5%に据え置くとともに、声明文で、1) 世界経済見通しを巡る下振れリスクがより明確になった、2) 豪2019年1～3月期消費者物価上昇率がRBAの予想を明確に下回ったとし、金融緩和に前向きなハト派姿勢を強めました。また、ロウRBA総裁は記者会見で2019年の経済成長率や物価見通しを従来より下方修正しました。豪経済の減速懸念が強まる場合等にはRBAによる利下げ観測の高まりが豪リートを下支えする可能性もあります。

【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/>