

豪州リート市場動向と見通し (2020年2月号)

市場動向

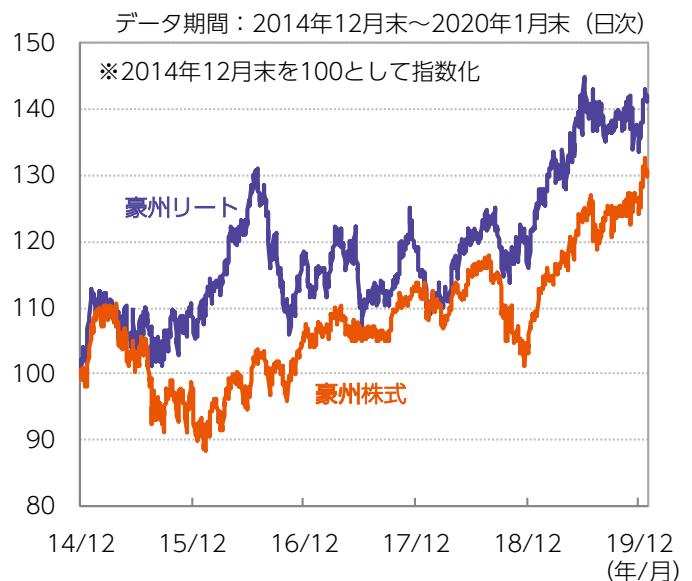
- 2020年1月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、米国とイランの関係悪化や新型コロナウイルスの感染拡大を受けた金利の低下、住宅価格の回復継続【図表6】等が支援材料となり、前月末比6.3%上昇して引きました。月間の上昇率は2015年1月の7.4%以来の大きさとなりました。月末値ベースの終値はリーマン・ショック後の戻り高値を、配当込み指数は史上最高値を更新しました。豪州金利の低下で日豪金利差が縮小したことや、投資家のリスク回避姿勢の高まりで相対的に安全とされる円が買われたこと等から、豪ドルは対円で同4.9%下落しました（円高・豪ドル安）【図表1、2】。
- 時価総額上位5銘柄の内、フランスを中心に商業施設の運営を行うユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールドのみ前月末比で下落しました。マクロン仏大統領が提案した年金改革案を巡るデモや大規模ストライキによる業績悪化懸念が重荷となったようです。ネット通販の拡大を背景とする業績拡大期待を材料に、物流施設系リートのグッドマン・グループが同10%を超える上昇となりました【図表3】。
- 1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3.58%で、10年国債金利が低下したことから2019年12月末より拡大しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2020年1月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪州リート	6.3	6.3	6.3	6.3
	豪州株式	4.9	4.9	4.9	4.9
	差	1.4	1.4	1.4	1.4
配当込み	豪州リート	6.3	6.3	6.3	6.3
	豪州株式	4.9	4.9	4.9	4.9
	差	1.4	1.4	1.4	1.4
円/豪ドル		4.9% 円高	4.9% 円高		

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	0.95	1.37
	豪州リート予想配当利回り	4.53	4.78
	イールドスプレッド	3.58	3.41

図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）

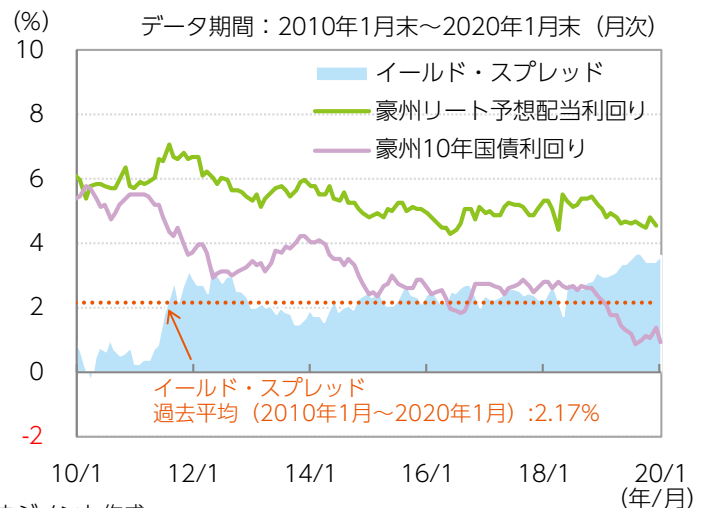


図表3：指数組入上位5銘柄（2020年1月末時点）

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	16.1%	8.7%	-8.4%
2 グッドマン・グループ	15.4%	2.0%	11.4%
3 センター・グループ	11.5%	6.0%	0.8%
4 デクサス	7.9%	4.1%	8.7%
5 ミルバック・グループ	7.6%	3.5%	6.9%

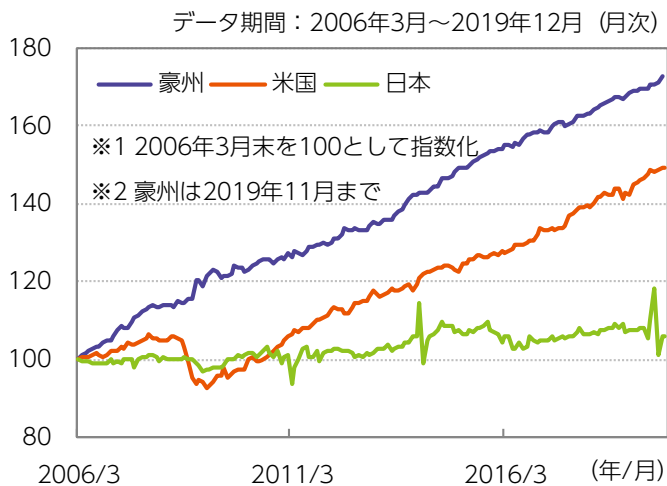
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

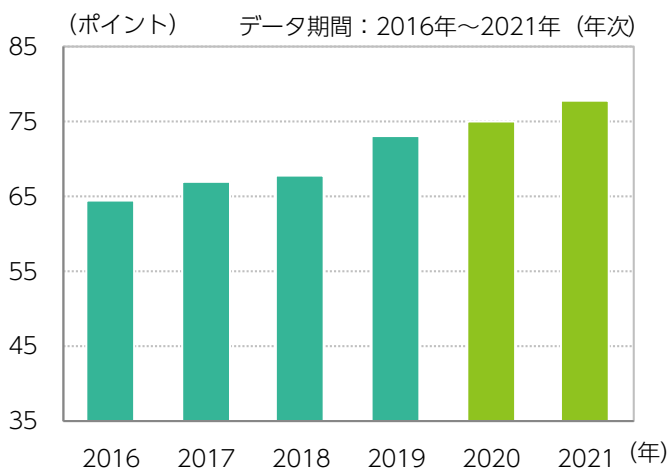


出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪州リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪州株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

図表5：日米豪の小売り売上高の推移



図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移

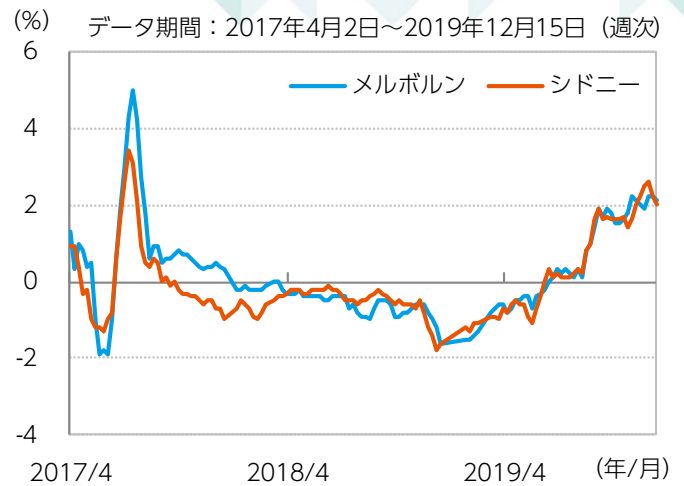


*S&P/ASX300 A - REIT指数

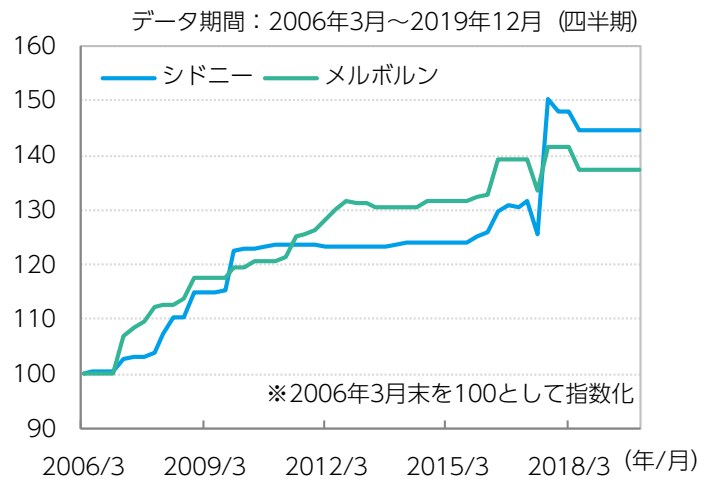
※2020年、2021年はブルームバーグの予想値 (2020年2月3日時点)

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：豪州小売り施設賃料の推移



今後の見通しについて

- 2020年2月の豪州リートは、RBA (豪州準備銀行) の利下げ観測が支援材料となり、底堅く推移するものと思われます。但し、2月中旬頃から本格化する豪州リーートの2019年7～12月期決算の内容やガイダンス (今後の見通し) によっては失望売りが広がることも考えられます。
- RBAのロウ総裁は2月4日の理事会後の会見で、森林火災や中国で発生した新型肺炎が豪州経済に一時的に影響を及ぼすとの見方を示すとともに、必要ならば金融政策を更に緩和する準備があるとして、追加利下げの可能性についても言及しました。新型肺炎の感染拡大を受けて、中国経済の先行きに対する懸念が広がりつつあるようです。中国は豪州の主要な輸出先であり、主要産品である石炭や鉄鉱石等を輸出しています。2019年12月頃から製造業を中心に回復の兆しが出始めていた中国経済が再び減速傾向を強める場合には、豪州国内で長期化している森林火災とともに、豪州経済に悪影響を及ぼすことも考えられます。2019年10～12月期のCPI (消費者物価指数) の上昇率は前年同期比1.8%と、RBAの政策目標である2～3%を下回っています。2月4日の理事会では政策金利は据え置かれましたが、ロウ総裁の発言や新型肺炎の感染拡大等を背景に、市場は今後の利下げを織り込み始めるものと思われます。2020年1月に再び1.0%を下回った豪州10年国債金利が更に低下するとの期待が高まる可能性もあり、豪州リーートの支援材料となりそうです。
- 一方、2月中旬頃から本格化する豪州リート、特に小売り施設系リーートの2019年7～12月期の決算発表内容には注意が必要であると思われます。2020年1月末時点の豪州リーートの時価総額の内、約4割を小売り施設系リートが占めています。ネット通販の拡大や森林火災による観光客数減少の影響等を受けて、業績が事前予想に届かない銘柄が多く見られる場合には、失望売りが増える可能性もありそうです。

【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/>