

豪リート市場動向と見通し (2018年12月号)

市場動向

- ▶ 11月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は小幅続落し、前月末比0.3%下落して引けました。2018年7～9月期の消費者物価（前年同期比）の落ち着きや米国景気のピークアウト観測等を背景とする金利低下を支援材料に、月末近くまで比較的堅調に推移していました。一時は9月末以来となる水準にまで上昇しました。しかし、原油価格の急落や米中貿易摩擦による中国需要の減少観測等を受けて豪州の主要輸出品である鉄鉱石の価格が下げ足を速めると、豪州経済の先行き不安が高まり、月末30日だけで前日比約3%下落する等軟調な推移となりました。業績の相対的な安定感や金利低下等が支援材料となり、下落率は同月の株式（-2.8%）より小さくなりました【図表1、2】。時価総額（2018年11月末時点）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）がフランスの反政府デモの拡大等が嫌気され、前月末比で7%下落しました。同銘柄の10、11月2ヵ月間の累計下落率は12%を超えています【図表3】。
- ▶ 11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2.82%と、金利の低下により先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11月末時点）

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配 当 除 き	豪リート	-0.3	-1.7		
	豪株式	-2.8	-6.6		
	差	2.5	4.9		
配 当 込 み	豪リート	-0.3	1.5		
	豪株式	-2.2	-2.8		
	差	1.9	4.4		
円/豪ドル		3.9% 円安	5.7% 円高		

		当月末	前月末
		騰落率 (%)	
参 考	豪10年国債金利	2.59	2.63
	豪リート予想配当利回り	5.41	5.41
	イールドスプレッド	2.82	2.78

図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）

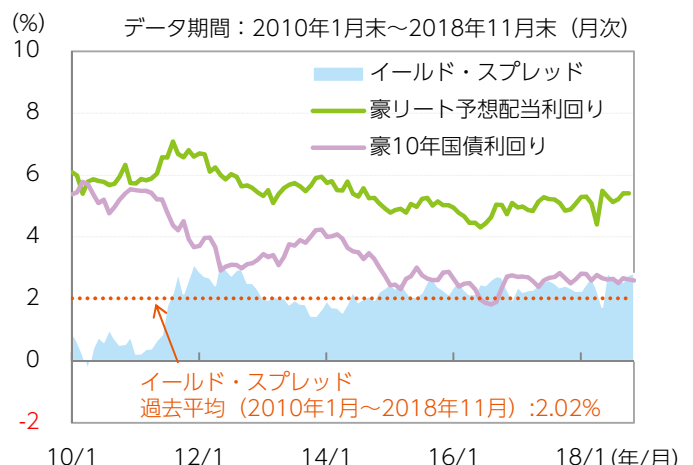


図表3：指数組入上位5銘柄（2018年11月末時点）

順位	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	21.8%	7.5%	-7.0%
2	センター・グループ	13.8%	5.6%	-2.0%
3	グッドマン・グループ	12.4%	2.9%	-1.3%
4	デクサス	7.1%	4.8%	2.5%
5	ビシニティ・センターズ	6.8%	6.0%	0.8%

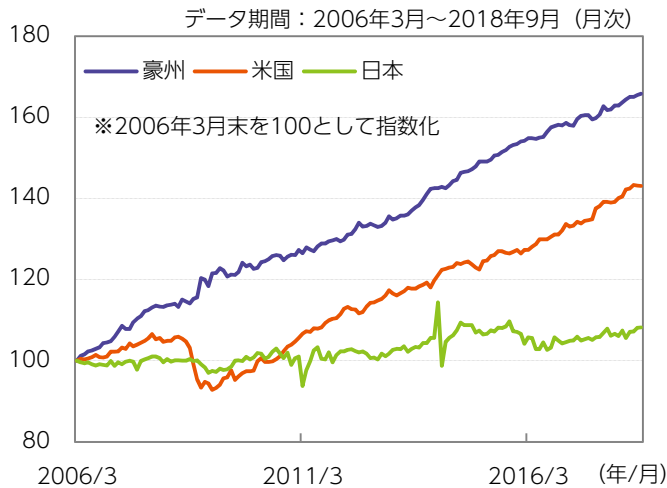
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移

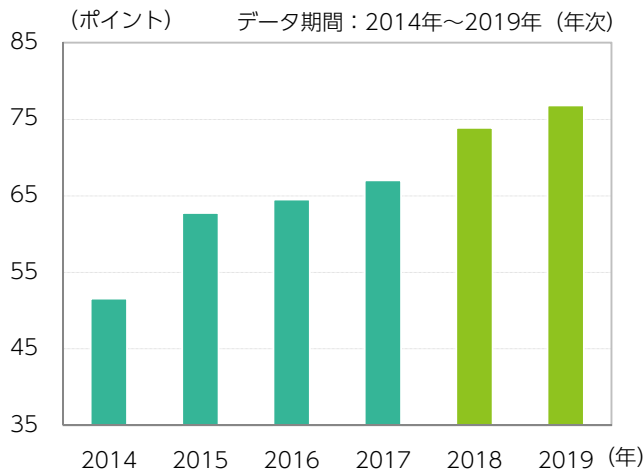


出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 ※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

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

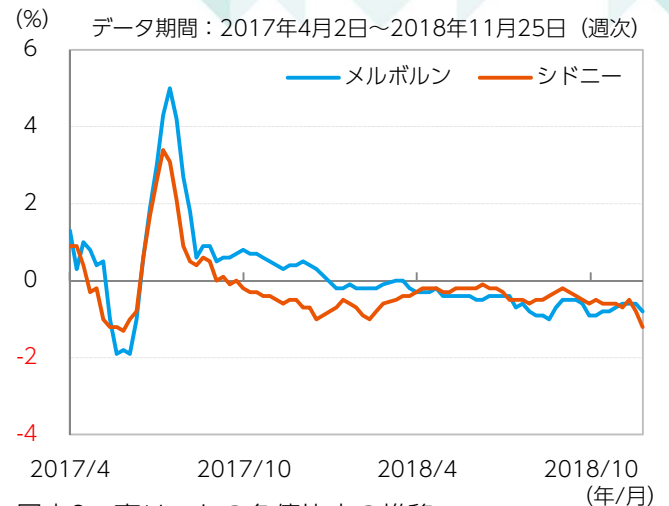


*S&P/ASX300 A - REIT指数

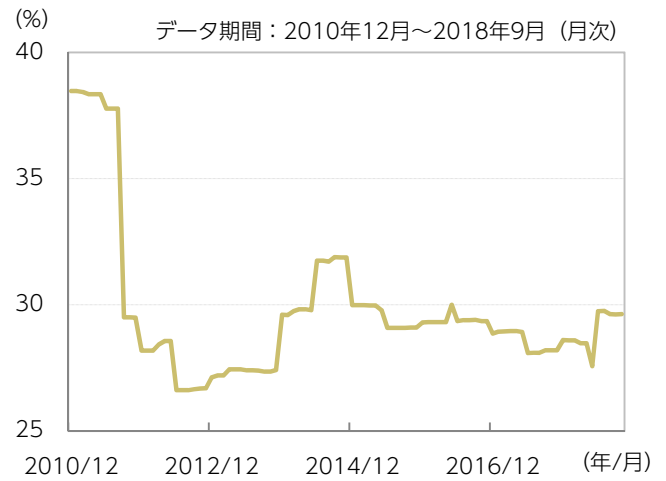
※2018年、2019年はブルームバーグの予想値（2018年12月3日時点）

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

- 12月の豪リートは、米中貿易摩擦や資源価格の動向等を睨みながら、値動きの荒い展開になるものと思われます。12月1日の米中首脳会談の結果、年明け早々に予定されていた2,000億ドル相当の中国製品に対する追加関税率の引上げが90日間の期限付きで凍結されました。豪リートは同決定を好感して一旦は上昇したものの、その後は結論が先送りされたに過ぎないとの見方が広がり、結局米中首脳会談前の水準に逆戻りしました。米政府発表によると、今後の知的財産権保護など中国の構造改革を巡る米中協議は、穏健派とされるムニューシン財務長官に代わり、対中強硬派とされる米通商代表部（USTR）のライトハイザー代表が責任者を務めることとなりました。その結果、一時期高まっていた雪解け期待が後退し、先行き悲観論が再び高まる可能性もあります。豪住宅価格が上昇する過程で中国からも多くの資金が流入したと見られています。米中貿易摩擦の影響等を受けて中国経済の減速感が一段と強まる場合には、豪経済や不動産市況の先行きに対する警戒感が広がり、豪リート市場が下落することも考えられます。一方、交渉の進展期待が高まれば豪リートは大きく反発するものと思われます。鉄鉱石等資源価格の動向も影響しそうです。12月の豪リートは米中高官の貿易摩擦を巡る発言や資源価格の動向等に一喜一憂しつつ、値動きの荒い展開になるものと見ています。
- ブルームバーグ集計（12月3日時点）によると、米中貿易摩擦の過熱化が懸念される中であって、豪リートの2018年の1株当り予想配当金（前年比）は10.2%増と2桁増、2018～19年2年間の平均では約7%の増加が見込まれています【図表7】。増加する小売売上高【図表5】や失業率の低下等、豪経済は回復傾向をたどっています。リスク回避ムードが強まれば金利が低下することも考えられます。こうした材料は豪リートを下支えするものと思われます。

【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/>