

# 豪リート市場動向と見通し (2018年5月号)

## 市場動向

- 4月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は前月末比上昇しました。北朝鮮情勢等外部要因への懸念後退、主要輸出品である鉄鉱石等資源価格の上昇による貿易収支の改善期待、RBA（豪準備銀行）の低金利政策持続観測等が支援材料となりました。習近平中国国家主席がアジアフォーラムでの演説で中国の市場を更に開放する方針を強調し、対中貿易への依存度が相対的に大きい豪経済及び不動産市況に好影響を与えるとの見方も豪リートの上昇をけん引しました。同月の豪リートの上昇率は豪株式を上回りました。金融不祥事を背景に銀行セクターが低迷したこと等が豪株式の重荷となったようです【図表1、2】。時価総額上位（2018年4月末時点）5銘柄すべてが上昇しました。英国のEU離脱問題の交渉進展で個人消費が改善するとの期待感等から、欧米の商業施設に投資するウェストフィールドが値上がり率トップとなりました【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2.33%と、主に金利上昇を要因として前月末より縮小しました。依然過去平均（2010年1月～2018年4月）を上回っています【図表1、4】。

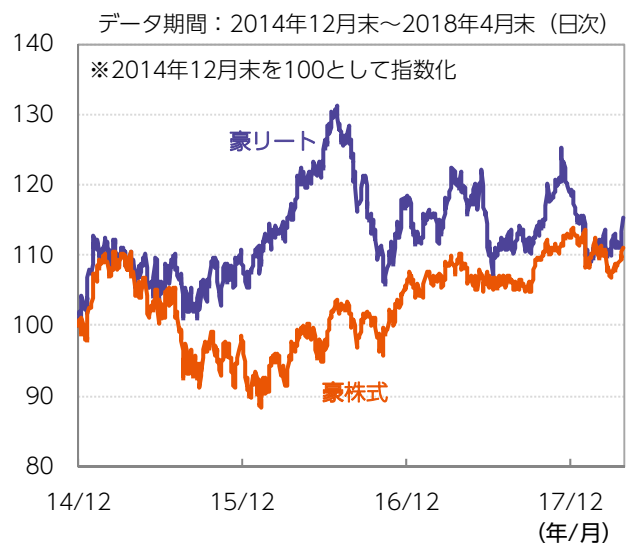
図表1：豪リートと株式の騰落率（2018年4月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	4.3	-3.1
	豪株式	3.7	-1.4
	差	0.5	-1.7
配当込み	豪リート	4.3	-2.2
	豪株式	3.8	-0.1
	差	0.5	-2.0
円/豪ドル		0.9% 円安	6.5% 円高

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.77	2.60
	豪リート予想配当利回り	5.10	5.30
	イールドスプレッド	2.33	2.70

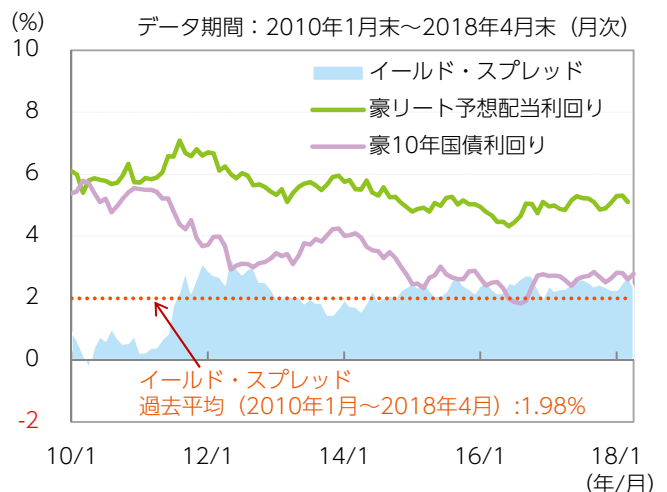
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



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	センターグループ	14.9%	5.5%	5.2%
2	ウェストフィールド	13.3%	3.7%	8.0%
3	グッドマン・グループ	11.4%	3.1%	7.6%
4	アイアン・マウンテン	9.1%	-	6.5%
5	ストックランド	7.0%	6.7%	2.7%

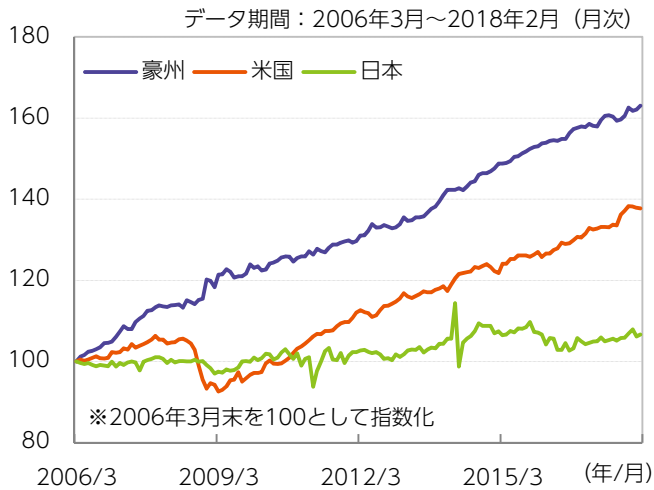
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



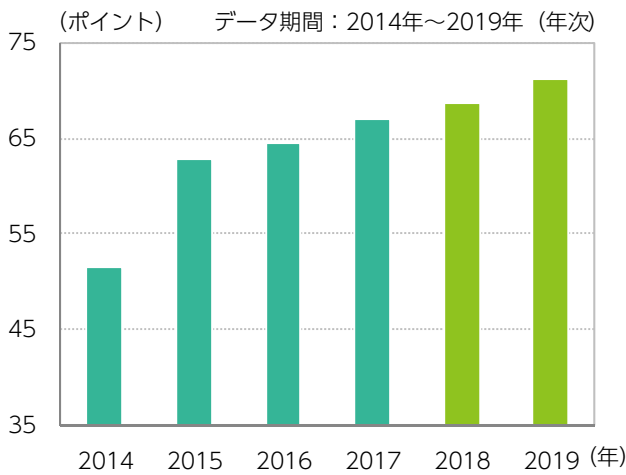
(注) 当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

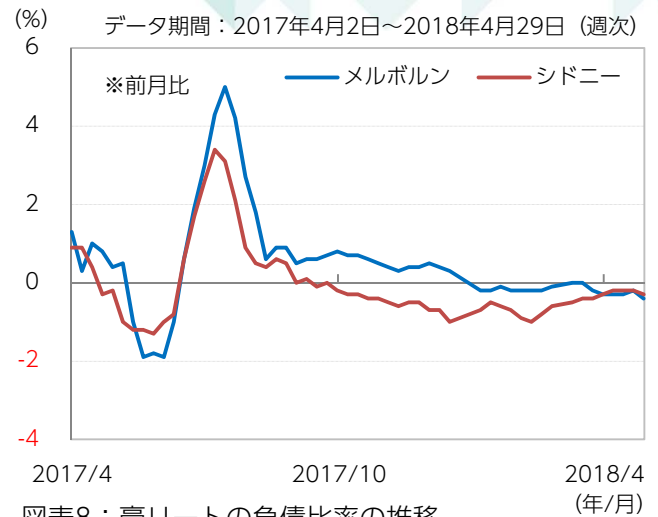


\*S&P/ASX300 A - REIT指数

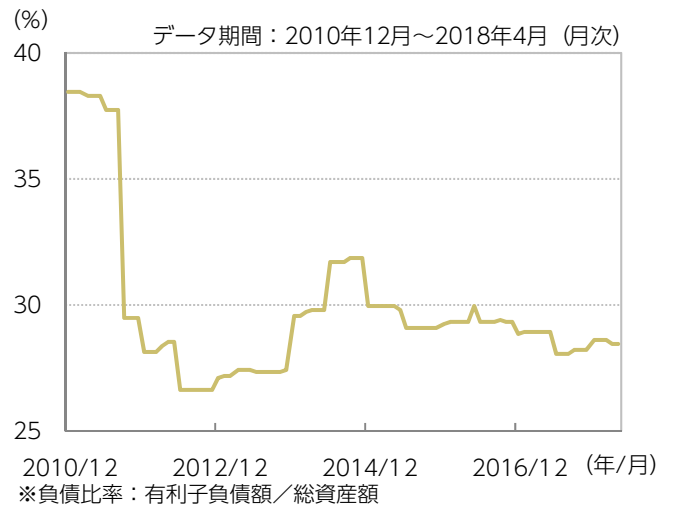
※2018年、2019年はブルームバーグの予想値（2018年3月30日時点）

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



## 今後の見通しについて

- 5月の豪リートはRBAの低金利政策持続観測や緩やかな経済成長期待等を背景に底堅く推移するものと思われます。RBAは5月1日の金融政策理事会で政策金利の据え置きを決定すると共に、失業率と物価上昇率の改善スピードは緩やかなものに留まるとの見通しを据置きました。市場では、RBAが利上げタイミングの検討を開始するのは2019年以降になるとの見方も出始めています。4月の豪リートは、豪10年国債金利が米金利動向等に左右されながら一時約2ヵ月ぶりの水準まで上昇する場面があったにも関わらず、比較的堅調に推移しました。これまでは、金利上昇→借入費用増加→業績悪化との見方から豪リートが調整局面入りするケースが多く見られたように思われます。4月の豪リートの上昇には、RBAの金融政策により当面の金利上昇の余地が限られるとの見方が増えていることも要因になっているものと思われます。シドニー等主要都市の住宅価格が足元調整局面入りしています【図表6】。RBAの低金利政策が価格高騰の一要因になっているとの指摘もあっただけに、住宅価格の沈静化が続けば、RBAの今後の金融政策の自由度が広がるものと思われます。尚、トランプ政権が推し進める米国第一主義で世界経済の先行き不透明感が高まり、投資家がリスク回避姿勢を強める局面では、収益の源泉が賃料（かつ大半が固定賃料）であり、業績が相対的に安定しているとされる豪リート市場に資金が向かい、豪株式のパフォーマンスを上回ることも想定されます。
- 4月末時点のブルームバーグ予想によると、豪リートの1株当たり配当は緩やかに増加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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>