

# 豪リート市場動向と見通し (2019年6月号)

## 市場動向

- 2019年5月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は反発しました。金利の低下が主に影響したようです。米中貿易摩擦の再燃によるリスク回避姿勢の強まり、豪労働市場の緩みや住宅価格の下落等を背景とするRBA（豪準備銀行）の早期利下げ観測等を受けて、5月末の豪10年国債金利は史上最低水準となる1.46%まで低下しました。金利と比較した豪リートの予想配当利回りの高さや、主な収益源が固定賃料であることによる業績の相対的な安定感等に着目した買いが豪リートを押し上げたものと思われます。リスク回避の動き等を受け、豪リートは豪株式のパフォーマンスを上回りました。尚、年初来では豪リートも豪株式も同じパフォーマンスとなっています。5月の豪ドルは対円で4.4%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）は業績の先行き懸念等が嫌気され、前月末比1割を超える下落率となりました【図表3】。
- 5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3.33%と、金利の低下により前月末より0.22%拡大しました【図表1、4】。

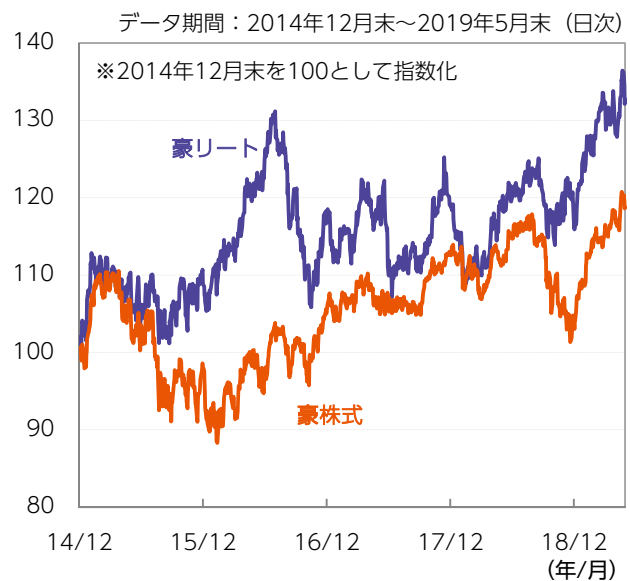
図表1：豪リートと株式の騰落率（2019年5月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪リート	2.3	13.5		
	豪株式	1.2	13.5		
	差	1.1	0.0		
配当込み	豪リート	2.3	14.3		
	豪株式	1.7	15.6		
	差	0.6	-1.3		
円/豪ドル		4.4% 円高	2.8% 円高		

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	1.46	1.79
	豪リート予想配当利回り	4.79	4.90
	イールドスプレッド	3.33	3.11

図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）

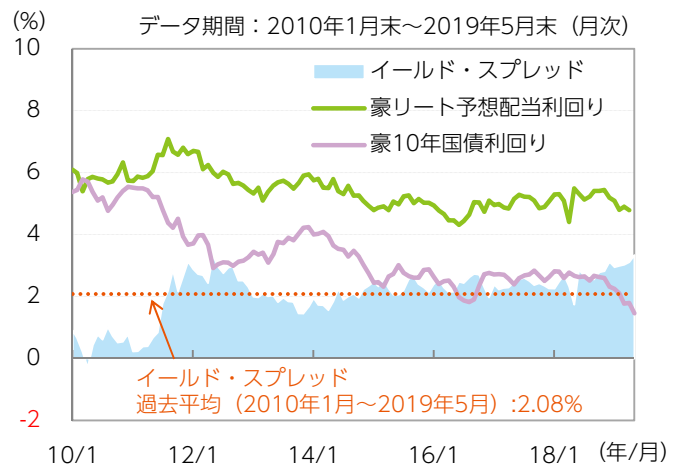


図表3：指数組入上位5銘柄（2019年5月末時点）

	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	18.5%	9.1%	-11.4%
2	グッドマン・グループ	15.0%	2.2%	1.8%
3	センター・グループ	12.5%	5.8%	-0.5%
4	デクサス	8.7%	4.0%	3.0%
5	ミルバック・グループ	6.8%	4.0%	7.1%

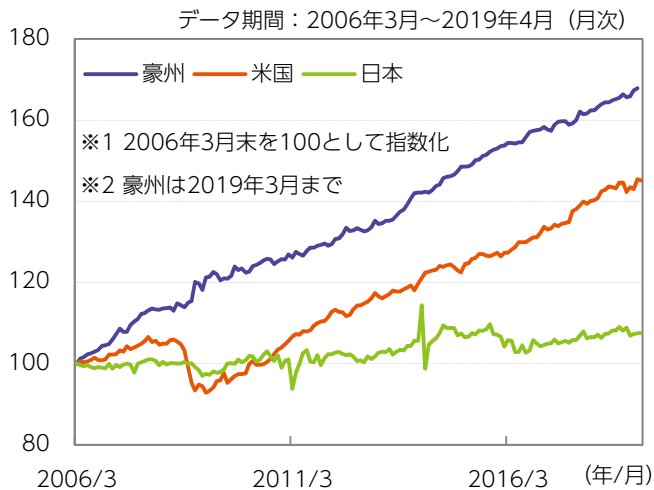
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移

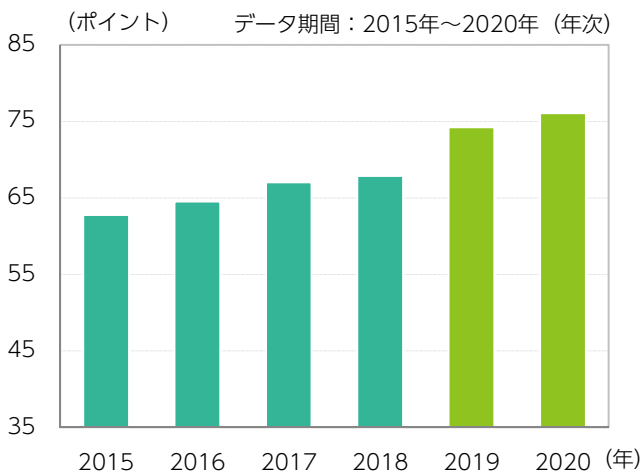


出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成  
 ※豪リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

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

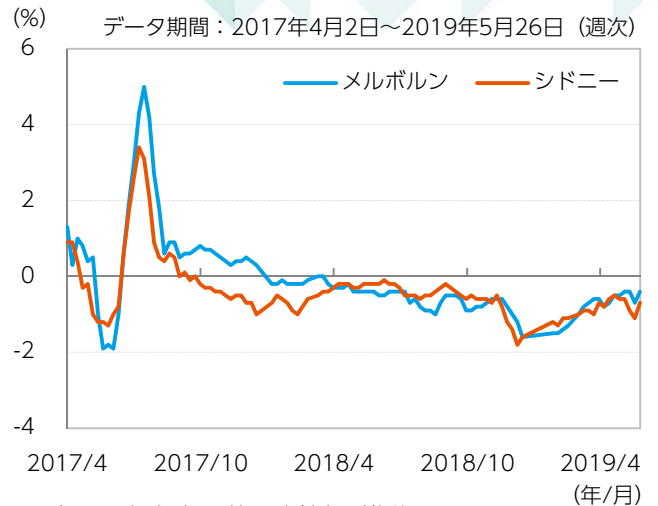


\*S&P/ASX300 A - REIT指数

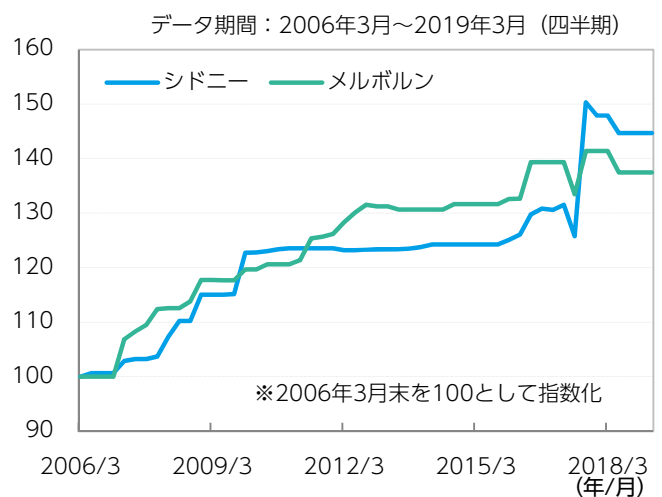
※2019年、2020年はブルームバーグの予想値（2019年6月3日時点）

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：豪小売り施設賃料の推移



## 今後の見通しについて

- 6月の豪リートは、米中貿易摩擦の再燃等による先行き不透明感が残るものの、RBAの利下げ決定や、続投が決まったモリソン首相の政策に対する期待等を支援材料に、堅調な展開になるものと見ています。5月末時点のイールド・スプレッドは2010年1月末以降では最大の大きさとなっており【図表4】、利回りが魅力的な水準にあることも豪リートを支えることとなりそうです。
- 5月18日に投開票が行われた豪州議会選挙では、事前の大方の予想を覆して与党保守連合が勝利し、モリソン首相の続投が決定しました。選挙前の4月2日にモリソン政権が提出した2019年度(2019年7月～2020年6月)の予算案には所得税減税や中小企業向け減税等の景気対策が盛り込まれています。所得税減税等により個人消費が活発化し、小売り売上げ高の増加につながれば、時価増額ベース（2019年5月末時点）で小売り施設系が約5割を占める豪リートに好影響を与えるものと思われます。RBAは6月4日の金融政策会合で政策金利を0.25%引き下げ、1.25%としました。利下げは2年10ヵ月ぶりとなります。当面の材料出尽くしで豪金利は一旦上昇する可能性もありますが、その後は低位で推移するものと思われます。RBAのロウ総裁は声明の中で、所得の伸びの鈍さと住宅価格下落【図表6】による家計消費の見通しの弱さが豪経済の懸念材料であると指摘しました。豪輸出額（2018年）の約35%は、中国向けです。米中貿易摩擦により中国経済が減速傾向を強めれば、豪経済の下押し圧力となる可能性もあります。6月28日～29日に大阪で開催されるG20サミット（主要20ヵ国・地域首脳会議）で、米中首脳会談が開催されるのか、米中貿易協議に再び進展の兆しが現われるのか注目されます。早期妥結の可能性が後退すれば、RBAによる追加利下げ観測が台頭し、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。

## &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/>