

豪州リート市場動向と見通し (2019年12月号)

市場動向

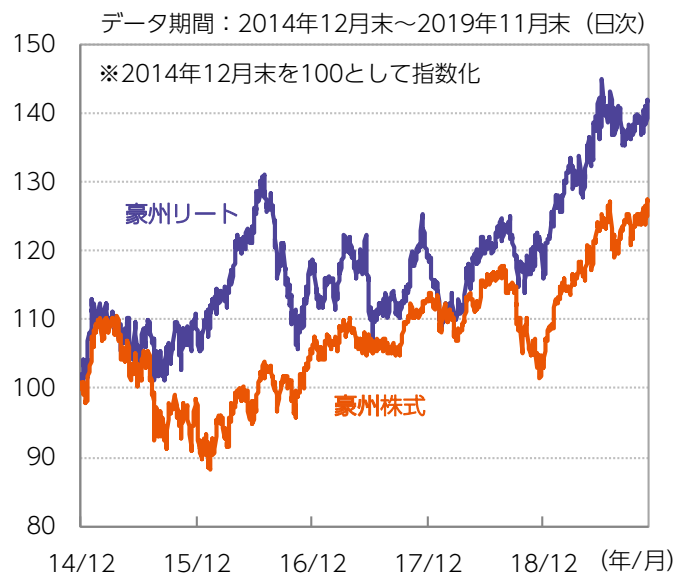
- 2019年11月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、RBA（豪州準備銀行）の追加利下げ観測等を背景とする金利低下や住宅価格の回復等を支援材料に、前月比2.3%上昇しました。月末値ベースでは今年8月末の水準を超え、リーマン・ショック後の戻り高値を更新しました。また配当込み指数は史上最高値となりました。豪州金利が低下する一方、日本の金利が上昇し、金利差（豪州-日本）が縮小したことにより、豪ドルは対円で同0.6%下落しました（円高・豪ドル安）【図表1、2】。
- 時価総額上位5銘柄すべてが前月比で上昇しました。上昇率トップは複数用途の物件を保有・運営する多角リートのミルバック・グループで、業績の上振れ期待等を背景に前月比5.0%上昇しました。時価総額トップの小売り施設系リートであるユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールドは、英国のEU（欧州連合）からの「合意なき離脱」懸念の後退等を受け、3ヵ月連続の上昇となりました【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3.46%で、月末値ベースとしては過去（2010年1月末以降）4番目の大きさとなっています【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2019年11月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	2.3	21.2		
	豪州株式	2.7	21.5		
	差	-0.4	-0.3		
配当込み	豪州リート	2.3	24.9		
	豪州株式	3.2	26.3		
	差	-0.9	-1.5		
円/豪ドル		0.6% 円高	4.2% 円高		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	1.03	1.14
	豪州リート予想配当利回り	4.49	4.57
	イールドスプレッド	3.46	3.43

図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）

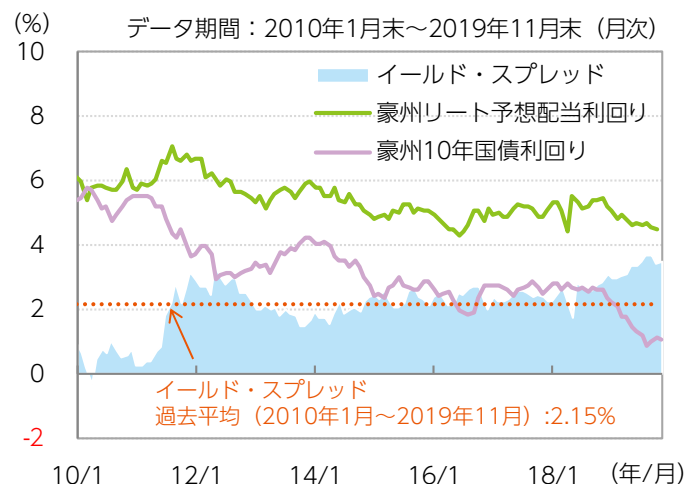


図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

図表3：指数組入上位5銘柄（2019年11月末時点）

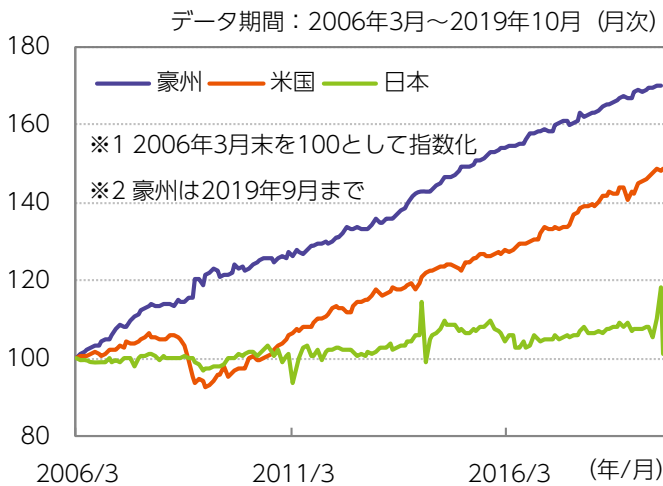
銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1 ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	17.9%	7.6%	4.2%
2 グッドマン・グループ	15.2%	2.0%	3.0%
3 センター・グループ	11.6%	5.8%	2.9%
4 デクサス	7.5%	4.3%	2.2%
5 ミルバック・グループ	7.4%	3.9%	5.0%

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

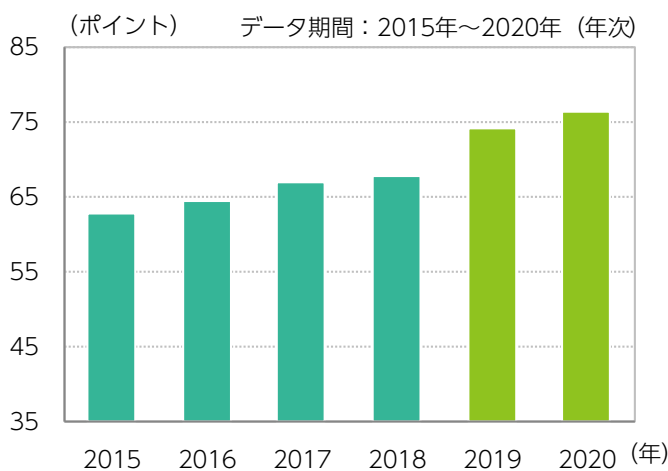


出所) 図表1~4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 ※豪州リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪州株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

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

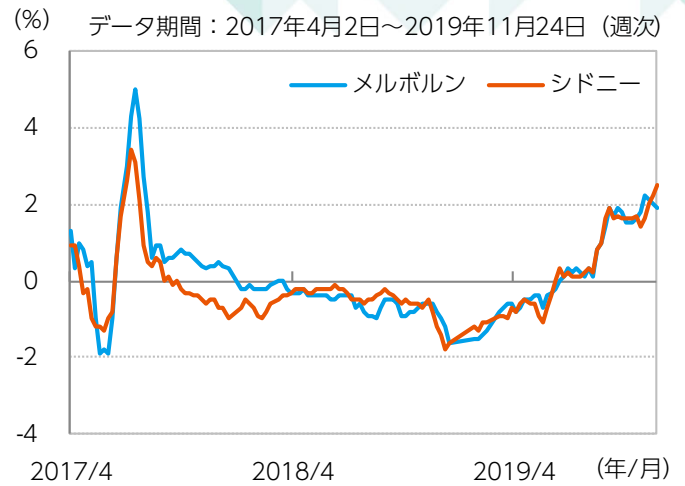


*S&P/ASX300 A - REIT指数

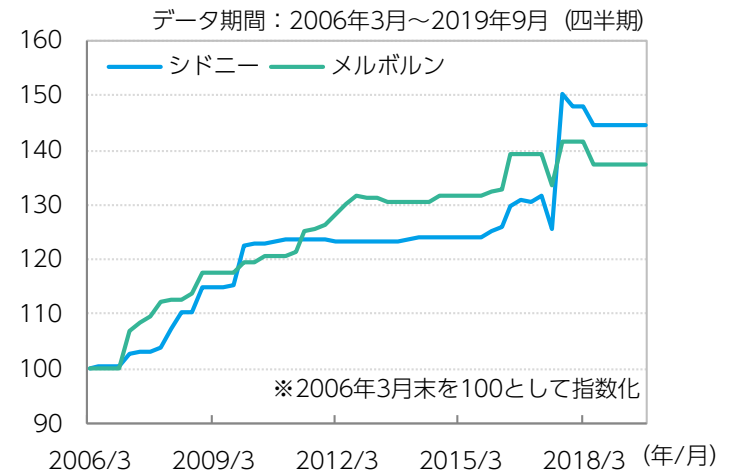
※2019年、2020年はブルームバーグの予想値（2019年12月2日時点）

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

- 12月の豪州リートは米中貿易協議の進展状況に左右される展開となりそうです。米中両国政府は、中国による米国の農産品購入の拡大や知的財産の保護強化等を骨子とする「第一段階の合意」の早期成立を目指して交渉を続けています。米国は12月15日からスマートフォン等1,600億ドル（約17兆円）相当の中国製品に15%の追加関税を課す制裁関税「第4弾」を発動する予定です。ムニューシン財務長官はTVインタビューの中で、12月15日に発動予定の対中追加関税に関する質問に対し、「合意がなければ、それらの関税は実施されるだろう」と述べています。「第一弾の合意」が成立するのか、それとも合意に至らず制裁関税「第4弾」が発動されるのか、または発動期限の延長等で貿易協議の長期化懸念が高まるのか、その結果次第では豪州リーートの値動きが荒くなることも考えられます。
- 「第4弾」が発動された場合や貿易協議が長期化の様相を強めるケースでは、投資家のリスク回避姿勢の高まりを受けた金利低下や景気テコ入れのためのRBAの追加利下げ期待等が支援材料となり、豪州リートは堅調な動きになるものと思われます。但し、豪州リートが高値圏にあることから、上昇過程では利益確定の売りが増えるものと思われ、上値余地は限られそうです。一方、合意が成立し、米国が「第4弾」の発動予定を撤回する等米中の対立が緩和方向へと向かう場合には、投資家のリスク回避姿勢の後退による金利上昇がマイナス材料となり、豪州リートは軟調な展開になるものと思われます。金利上昇が急激である場合は調整色が強まる可能性もありますが、RBAが金融緩和政策を続けていることを考えると、金利の上昇余地は限られるものと見られ、豪州リートは徐々に落ち着きを取り戻すものと予想しています。比較的高水準にあるイールド・スプレッド【図表4】や増加を続ける小売り売上高【図表5】、住宅価格の回復【図表6】等に着目した機関投資家等の押し目買いがけん引役となり、豪州リートは比較的短期間に調整局面を脱するものと考えています。

【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/>