

# 豪リート市場動向と見通し (2019年4月号)

## 市場動向

- 2019年3月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は3ヵ月連続で上昇し、月末値ベースで2016年7月末につけたリーマン・ショック後の戻り高値を2年8ヵ月ぶりに更新しました。また配当込み指数は3ヵ月連続して史上最高値を更新しました。金利低下が主な支援材料となりました。2018年2月に2.9%を超える水準にまで上昇していた豪10年国債金利は、今年3月に入って2.0%を下回り、月末には1.78%まで低下しました。物価の落ち着きや世界的な景気減速観測を受けてRBA（豪準備銀行）の利下げ期待が高まったことが主な要因と思われます。景気減速による業績悪化懸念等からほぼ横ばいとなった豪株式のパフォーマンスを豪リートは5.6%上回りました。3月の豪ドルは対円で0.4%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、センター・グループ等、所有物件の大半が豪州にある銘柄のパフォーマンスが、ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド等物件の多くが欧州や米国等海外にある銘柄を上回りました【図表3】。
- 3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3.03%と、金利の低下により前月末より0.04%拡大しました【図表1、4】。

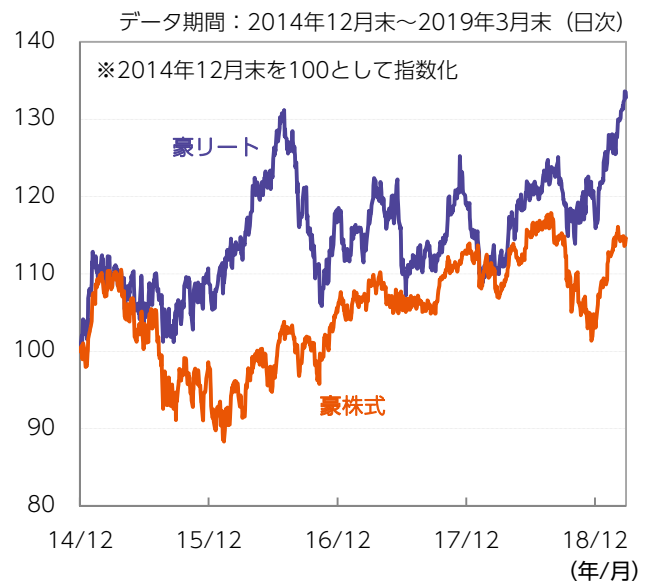
図表1：豪リートと株式の騰落率（2019年3月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪リート	5.8	13.5		
	豪株式	0.2	9.5		
	差	5.6	4.0		
配当込み	豪リート	6.0	14.4		
	豪株式	0.7	10.9		
	差	5.3	3.5		
円/豪ドル		0.4% 円高	1.8% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪10年国債金利	1.78	2.10
	豪リート予想配当利回り	4.80	5.09
	イールドスプレッド	3.03	2.99

図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）

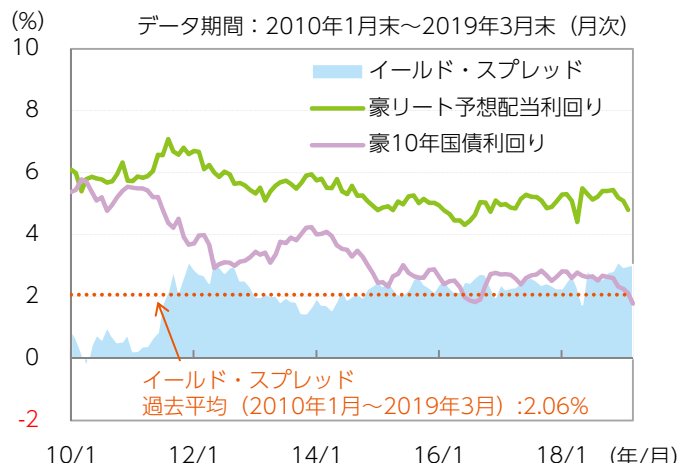


図表3：指数組入上位5銘柄（2019年3月末時点）

	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	19.7%	8.4%	2.8%
2	グッドマン・グループ	14.9%	2.3%	4.3%
3	センター・グループ	13.4%	5.4%	6.2%
4	デクサス	8.0%	3.8%	6.0%
5	GPTグループ	6.9%	4.2%	6.2%

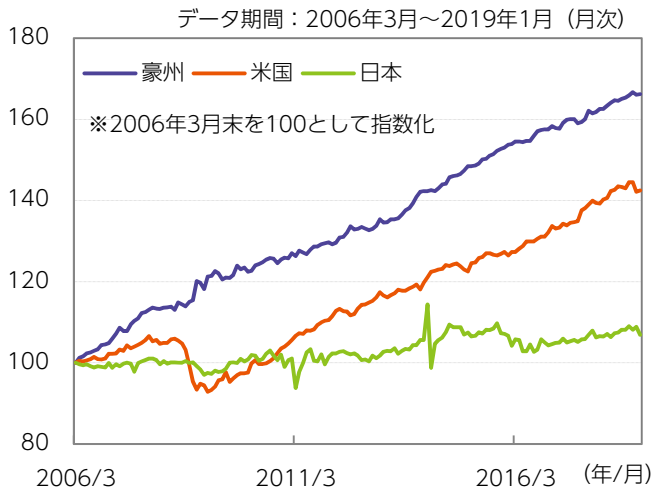
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移

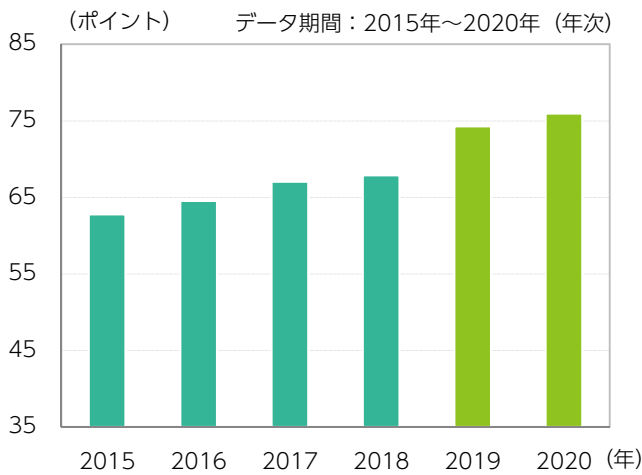


出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成  
 ※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

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

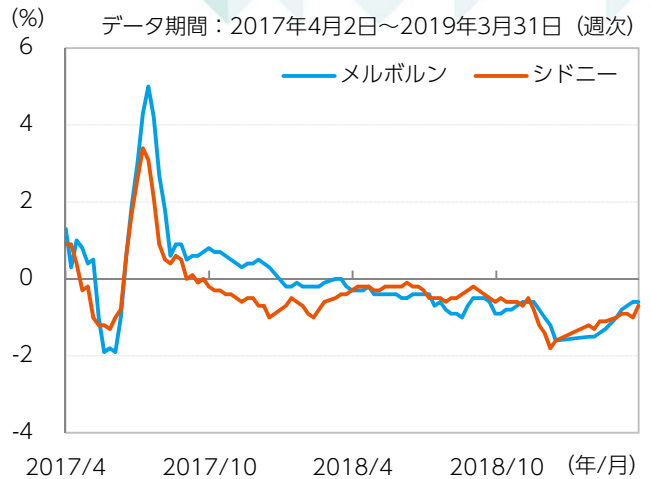


\*S&P/ASX300 A - REIT指数

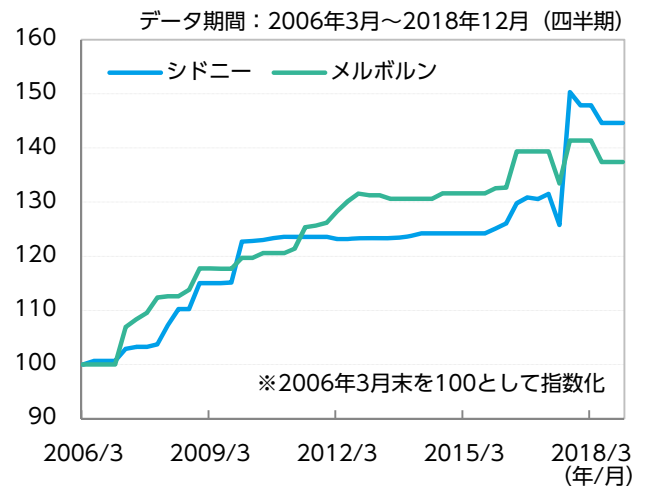
※2019年、2020年はブルームバーグの予想値（2019年4月1日時点）

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

- 金利の低下等を背景に3月末にかけて上昇基調を強めて来た豪リートですが、4月は上昇一服となりそうです。金利が反転・上昇することとなれば、年初から既に10%を超えて上昇していることもあり、一時的に調整色を強めることも考えられます。
- 3月31日に中国国家統計局が発表した3月の製造業PMI（購買担当者景気指数）が拡大と縮小の節目となる50を5ヵ月ぶりに上回ったことや、4月1日に米ISM（供給管理協会）が発表した3月のISM製造業景況指数が市場予想を上回ったこと等を受けて、市場では世界景気の減速懸念が後退しつつあるようです。今後、景気の底堅さを印象付ける経済データの発表が増える場合には、RBAの利下げ観測等で大きく低下していた金利が反転・上昇し、豪リートが軟調な展開になることも想定されます。一方、景気減速懸念が強まり、金利の低下傾向が続く場合は、10年国債金利に比した豪リートの予想配当利回りの高さ【図表4】や業績の拡大期待【図表7】等を支えに底堅い動きを続けるものと思われます。
- 豪政府は4月2日、2019年度（2019年7月～2020年6月）予算案を発表し、景気後退のないプラス成長が30年目に突入するとの見通しを示しました。来年度は主要輸出品である鉄鉱石価格の上昇等により、リーマン・ショック以降で初めて財政収支が黒字化するとの予想や、財政黒字化を受けて減税やインフラ支出の増額を行うことを公表しました。豪州では総選挙の実施予定日を5月に控えており、支持層獲得のために景気刺激型の予算編成を行ったものと思われます。この予算発表を受けて豪景気の拡大ペースが速まるとの観測が強まる場合は、このところ沈静化していたRBAの利上げ観測が再び浮上し、豪リートの波乱要因になることも考えられます。豪主要都市の住宅価格は引き続き調整を続けており、今後の波乱要因となる可能性もあります【図表6】。

## 【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/>