

豪リート市場動向と見通し (2018年6月号)

市場動向

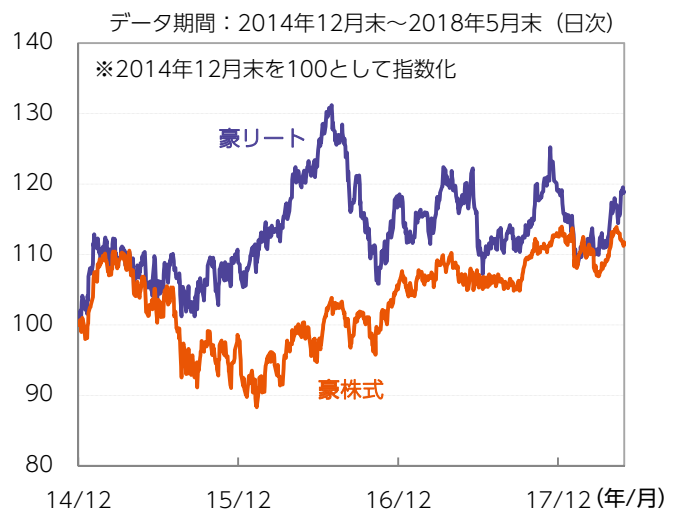
- 5月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は前月末比上昇しました。金利の低下や主要輸出品である鉄鉱石等資源価格の上昇による貿易収支の改善期待等が材料視されました。米金利上昇から新興国の通貨が下落する中、先進国であり、かつ現時点ではトランプ政権の保護貿易主義的な政策の主要な対象となっていない豪州への資金移動の動きも支援材料になったものと思われます。同月の豪リートの上昇率は豪株式を上回りました。4月同様、金融不祥事を背景に銀行セクターが低迷したこと等が豪株式の重荷となったようです【図表1、2】。時価総額上位（2018年5月末時点）5銘柄の内、4銘柄が上昇しました。好決算期待等を背景に豪州全域でショッピングセンターの運営・管理を行うビシニティ・センターズが9%を超える上昇となりました【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2.28%と、主に指数上昇による予想配当利回りの低下を受けて前月末より縮小しました。依然過去平均（2010年1月～2018年5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5月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	3.0	-0.2
	豪株式	0.6	-0.8
	差	2.4	0.6
配当込み	豪リート	3.0	0.7
	豪株式	1.2	1.0
	差	1.8	-0.3
円/豪ドル		0.0% 円安	6.4% 円高

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.67	2.77
	豪リート予想配当利回り	4.95	5.10
	イールドスプレッド	2.28	2.33

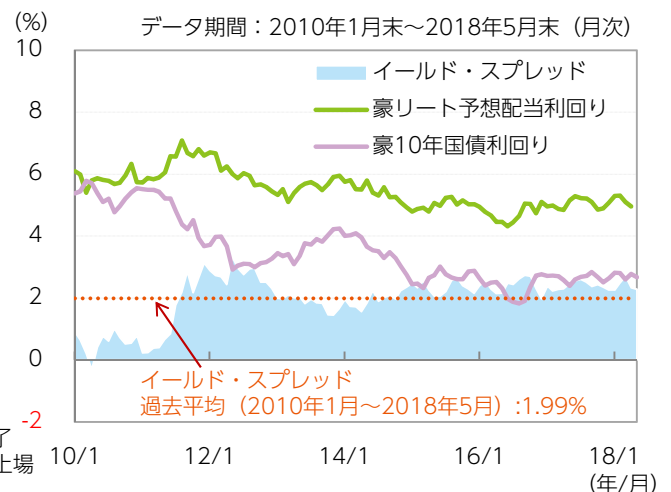
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



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	センターグループ	17.3%	5.2%	3.7%
2	グッドマン・グループ	13.1%	2.9%	3.0%
3	アイアン・マウンテン	9.8%	7.0%	-3.2%
4	ビシニティ・センターズ	8.0%	6.3%	9.4%
5	ストックランド	7.9%	6.2%	0.2%

図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



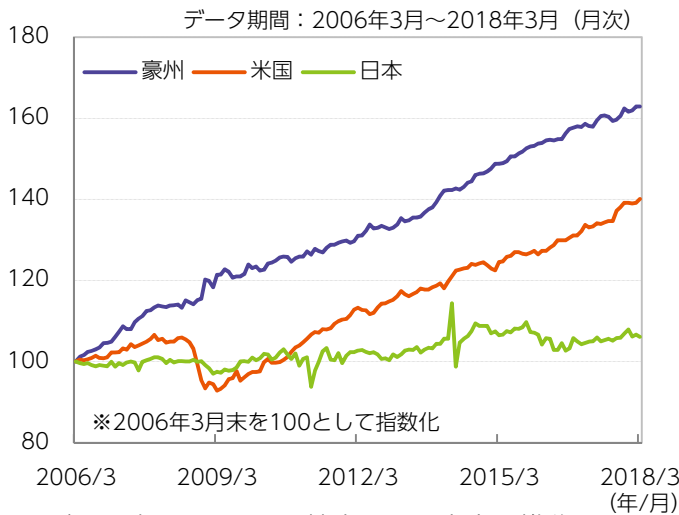
注1：4月末時点で時価総額2位のウェストフィールドは5月30日で取引を終了
6月1日から「ユニバイル・ロダムコ・ウェストフィールド」として再上場

注2：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

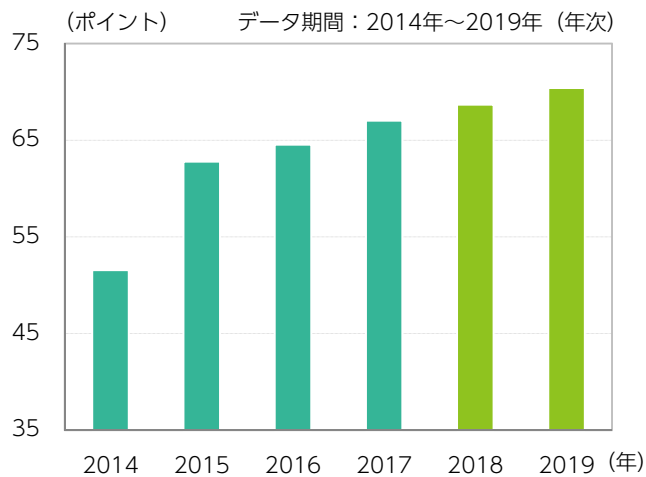
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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

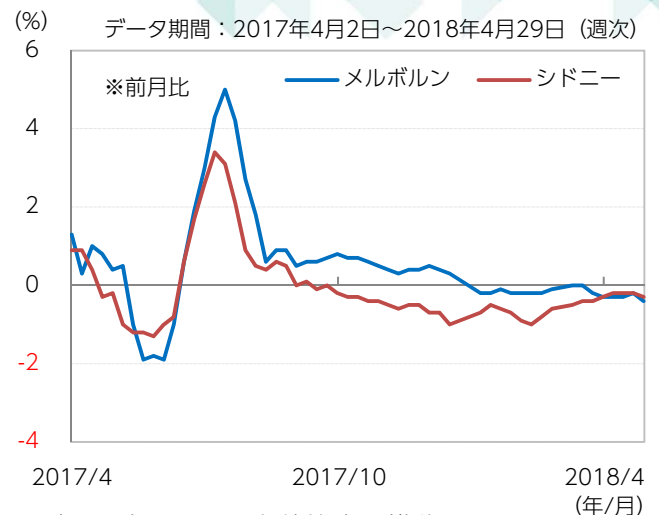


図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移



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

- 6月の豪リートは、景気回復に勢いがつき始めたとの観測等を嫌気した金利上昇が重荷となりそうです。豪州準備銀行（RBA）のロウ総裁は6月5日の理事会で、賃金や物価上昇率の伸びの低い状態がしばらく続くとの見通しを明らかにしました。その声明を受けて一旦は低金利持続観測が高まりました。しかし、その後発表された経済統計が市場予想を大きく上回ったことで、足元は早期利上げ観測も出始め、金利は上昇傾向となっています。6日に発表された2018年1～3月期実質GDP（国内総生産）は前年同期比3.1%増と前期の2.4%成長を大きく上回りました。5月末にかけ2.6%程度まで低下していた豪10年国債金利は、同指標発表等を受けて足元は2.9%台をうかがう動きとなっています。金利上昇に加え、需給も上値を重くする要因となりそうです。豪リート市場が5月に2017年末以来となる水準を一時回復したことから、今後戻り待ち売りが増える可能性もあります。一方、貿易摩擦の拡大や不透明感を増しつつある中東情勢等の動向等を背景にリスク回避姿勢が強まるケースでは、安全資産への逃避から金利が低下する可能性もあり、豪リートを下支えしそうです。6月の米FOMC（米連邦公開市場委員会）（12～13日）やECB（欧州中央銀行）理事会（14日）決定を受けて金利上昇観測が強まる場合には、豪リートが調整色を強めることも想定されます。一方、金利が落ち着いて推移することとなれば、投資家の買い安心感を誘い、豪リートは上値を目指す動きになることも考えられます。
- 5月末時点のブルームバーグ予想によると、豪リートの1株当り配当は緩やかに増加することが見込まれています（ウェストフィールド分修正後）【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。

<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/>