

豪州リート市場動向と見通し (2019年9月号)

市場動向

- 2019年8月の豪州リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は、金利低下が支援材料となる一方、高値警戒感や中国からの投資停滞による不動産市況の悪化懸念等が重荷となり、前月末比ほぼ横ばいとなりました。トランプ米大統領は8月1日、ほぼすべての中国製品に関税を課す対中制裁第4弾を発動すると発表し、また23日には第1～3弾の合計2,500億ドル（約27兆円）相当分への追加関税率を10月1日から現行の25%から30%に引き上げると表明しました。対する中国は報復措置を講じる意向を示しました。米中貿易摩擦が更に過熱化すると懸念等から投資家のリスク回避姿勢が高まり、豪州株式は前月末比3.0%下落しました。リスク回避姿勢の高まりで相対的に安全な通貨とされる円が買われ、8月の豪ドルは対円で3.8%下落しました（円高・豪ドル安）【図表1、2】。時価総額上位5銘柄で前月末比上昇したのは、小売り施設系リートのセンター・グループのみでした【図表3】。
- 8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3.70%と、金利低下を受けて前月末より拡大し、約10年ぶりの高水準となりました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2019年8月末時点）

図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）

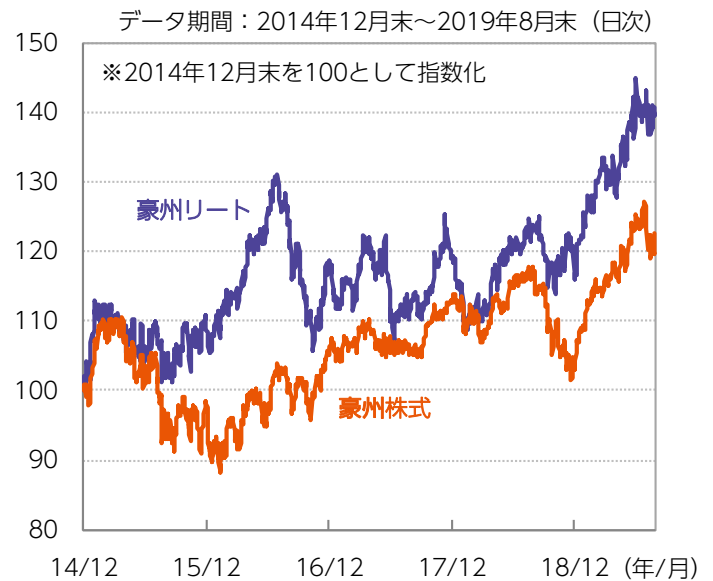
		当月		年初来	
配 当 除 き	豪州リート	0.9	20.3		
	豪州株式	-3.0	17.2		
	差	3.8	3.1		
配 当 込 み	豪州リート	1.3	23.8		
	豪州株式	-2.3	20.6		
	差	3.6	3.2		
円/豪ドル		3.8% 円高	7.4% 円高		

		当月末	前月末
参 考	豪州10年国債金利	0.89	1.19
	豪州リート予想配当利回り	4.58	4.66
	イールドスプレッド	3.70	3.48

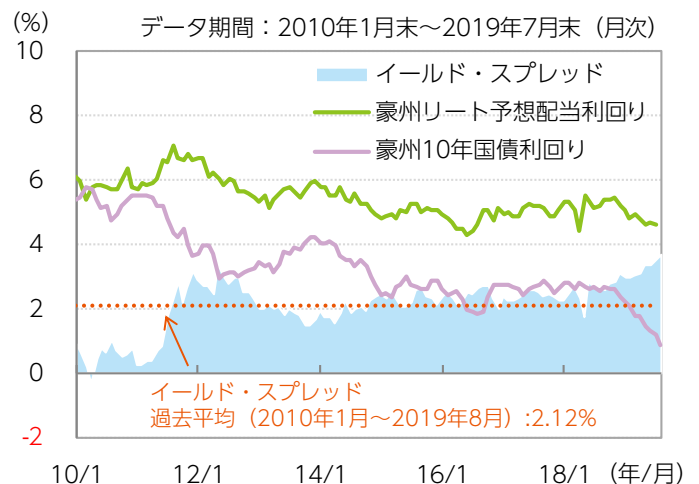
図表3：指数組入上位5銘柄（2019年8月末時点）

銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1 ウニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	16.1%	10.6%	-1.0%
2 グッドマン・グループ	15.4%	2.1%	-2.0%
3 センター・グループ	12.5%	5.7%	1.3%
4 デクサス	8.2%	4.1%	-1.7%
5 ミルバック・グループ	7.3%	4.1%	-0.9%

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

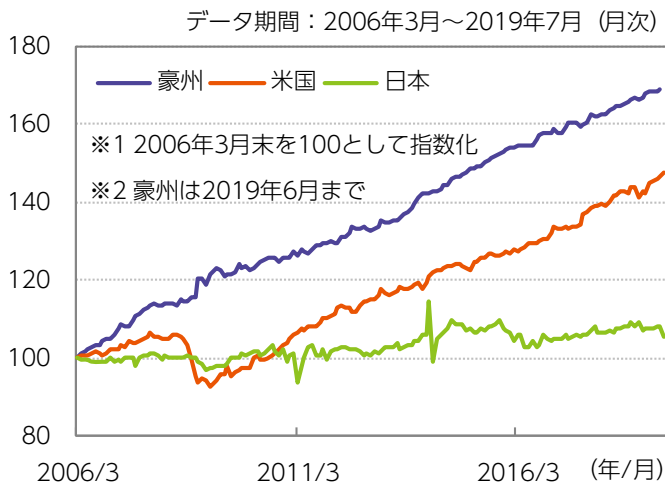


図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

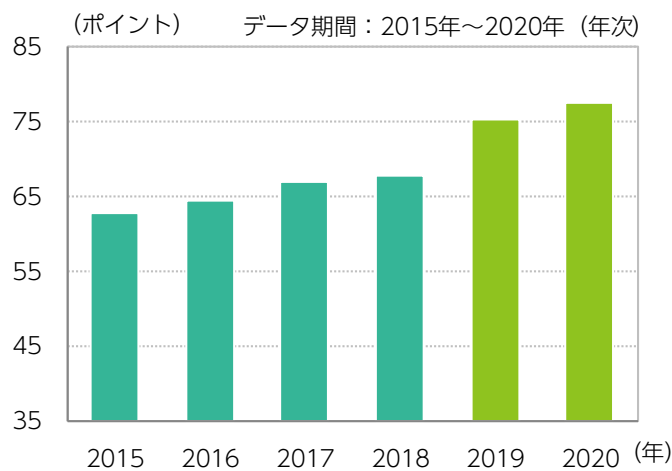


出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 ※豪州リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪州株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

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

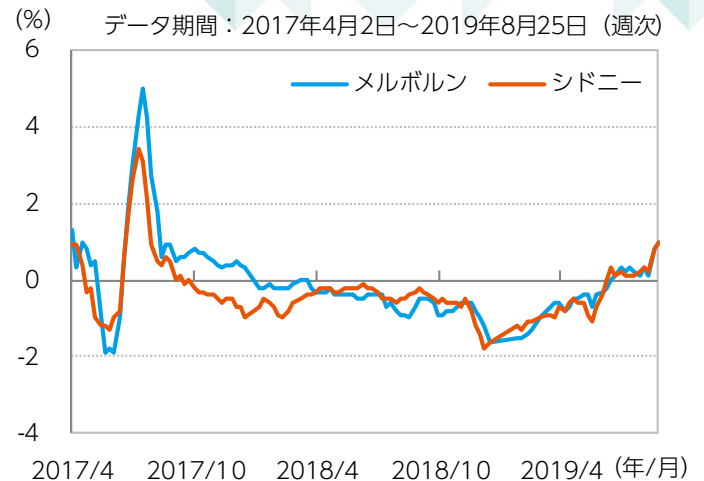


*S&P/ASX300 A - REIT指数

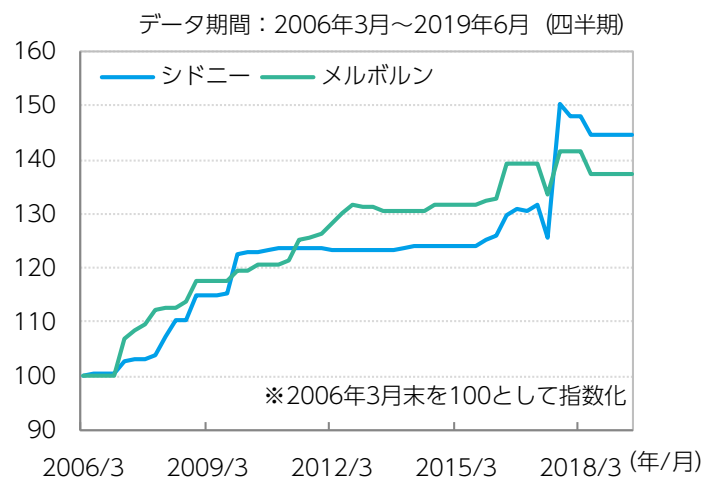
※2019年、2020年はブルームバーグの予想値（2019年9月2日時点）

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

- 9月の豪州リートは、RBA（豪州準備銀行）の追加利下げ期待や8月末時点で約10年ぶりの高水準となっているイールド・スプレッド【図表4】、回復傾向の住宅価格【図表6】、高水準を維持している小売り施設賃料【図表8】等に支えられ、堅調な動きになるものと思われます。
- RBAは9月3日の金融政策会合で、政策金利を1.00%に据え置きました。ロウRBA総裁は声明文において、低金利政策の長期化を示唆するとともに、必要があれば金融政策を更に緩和するとして引き続き追加利下げの可能性に含みを持たせました。オーストラリア統計局が9月4日発表した2019年4～6月期の実質GDP（国内総生産）成長率は、前年同期比1.4%増と2009年7～9月期以来約10年ぶりの低水準となりました。実質GDPの約6割を占める個人消費は賃金の伸び悩み等を背景に同1.4%増と、1～3月期の同1.8%増から減速しました。史上最低水準まで低下している豪州10年国債金利は、ロウRBA総裁の声明や豪州経済の減速を示す指標の発表を受けた追加利下げ期待の高まり、米中貿易摩擦長期化懸念による投資家のリスク回避姿勢等を背景に、低下傾向を続ける可能性があります。豪州リート（配当除き）は8月末時点で昨年末から約2割上昇していますが、金利低下によりイールド・スプレッドは拡大しており、割高感を後退させる要因となっているようです。豪州リーートの1株当たり配当額は前年比で2019年に続き2020年も増加することが予想されており【図表7】、業績拡大期待も支援材料となりそうです。
- 尚、米中貿易協議の進展や中国経済の好転観測等で、投資家のリスク回避姿勢が後退する場合には、資金が相対的に安全な資産とされる債券から株式等に向かう可能性もあり、金利の上昇で豪州リートが調整局面入りすることも考えられます。

【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/>