

豪州リート市場動向と見通し (2019年10月号)

市場動向

- 2019年9月の豪州リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は、米中貿易協議の進展期待によるリスク回避姿勢の後退やRBA（豪州準備銀行）の利下げ見送り等を受けて金利が上昇したこと、増資の増加による需給悪化懸念等が重荷となり、前月末比で2.8%下落しました。米中が閣僚級協議を10月初旬に開催する予定であると9月5日に伝わったこと、中国が米国からの輸入品の一部について関税を免除すると発表したこと等から、米中貿易協議の進展期待が高まりました。リスク回避姿勢の後退で相対的に安全な通貨とされる円が売られ、9月の豪ドルは対円で前月末比1.9%上昇しました（円安・豪ドル高）【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ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールドのみでした。年初から8月末までに約21%上昇していたオフィス系リートのデクサスが利食い売り等に押され、7%を超える下落率となりました【図表3】。
- 9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3.66%。月末値ベースでは8月末の3.70%に次いで過去（2010年1月末以降）2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9月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪州リート	-2.8	16.9		
	豪州株式	1.3	18.8		
	差	-4.2	-1.9		
配当込み	豪州リート	-2.7	20.4		
	豪州株式	1.9	22.9		
	差	-4.6	-2.5		
円/豪ドル		1.9% 円安	5.6% 円高		

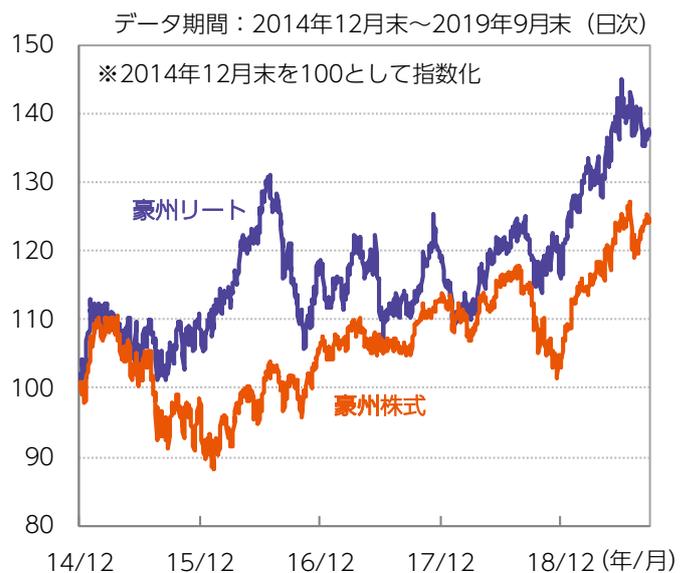
		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	1.02	0.89
	豪州リート予想配当利回り	4.68	4.58
	イールドスプレッド	3.66	3.70

図表3：指数組入上位5銘柄（2019年9月末時点）

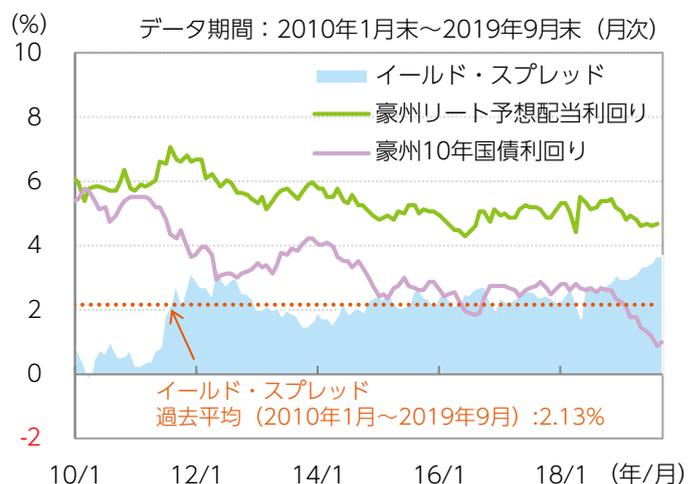
銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1 ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	17.3%	9.9%	6.0%
2 グッドマン・グループ	15.2%	2.1%	-2.3%
3 センター・グループ	12.2%	5.9%	-2.7%
4 デクサス	7.7%	4.4%	-7.5%
5 ミルバック・グループ	7.0%	4.2%	-4.1%

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）

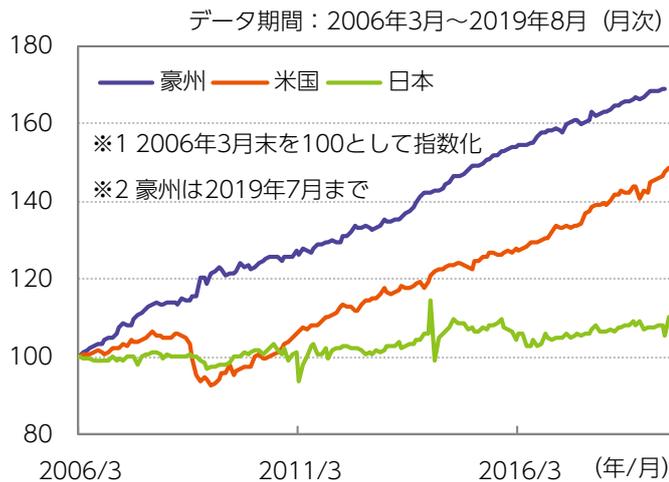


図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

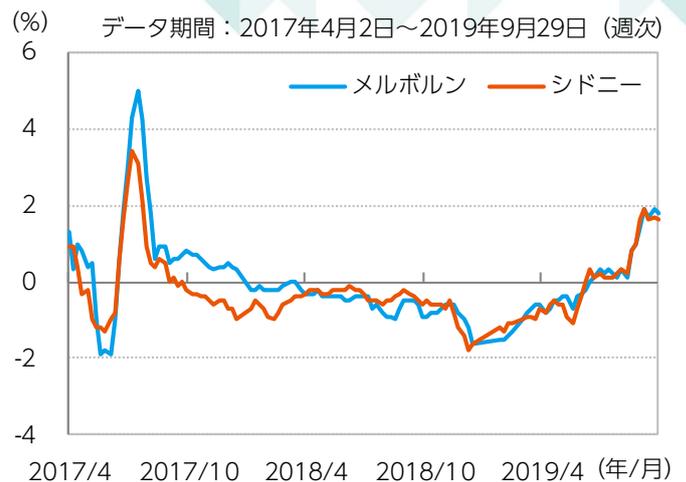


出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪州リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪州株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

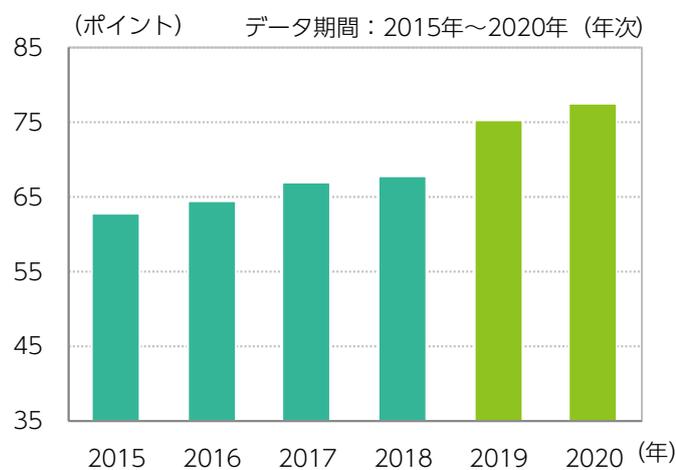
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



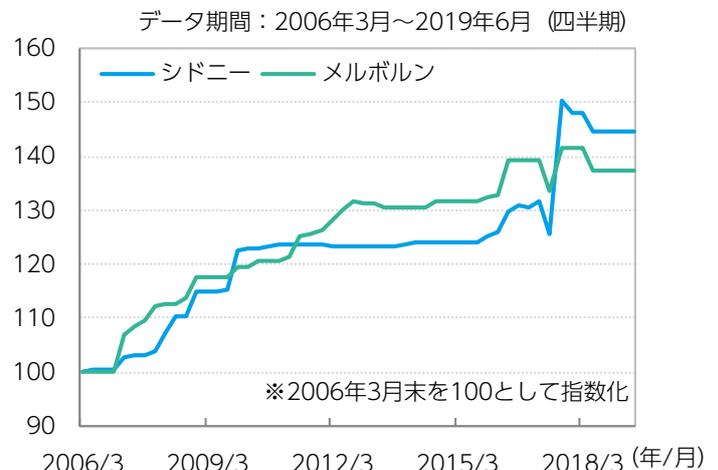
図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移



図表8：豪州小売り施設賃料の推移



*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10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

今後の見通しについて

- 10月の豪州リートは、RBAの追加利下げ期待や高水準のイールド・スプレッド【図表4】、所得減税を受けた小売り売上高の増加期待や小売り施設系リートの業績拡大観測等を背景に、堅調に推移するものと思われます。
- RBAは10月1日の金融政策会合で、政策金利を0.25%引き下げ、過去最低の0.75%とすると発表しました。利下げは7月以来です。ロウRBA総裁は声明文において、必要ならば更に緩和的な金融政策を行うと、追加の金融緩和に含みを持たせました。RBAの追加利下げやロウ総裁の発言等を受けて、9月は上昇した豪州10年国債金利が再び低下傾向となる可能性もあり、豪州リートのけん引役となりそうです。豪州リートの9月末のイールド・スプレッドは過去（2010年1月以降）2番目の大きさとなっており【図表4】、相対的な割安感も下支え要因となりそうです。豪州モリソン政権は2019年7月に所得減税法案を成立させました。減税の規模は今後11年間（2019～2029年度）（年度は各年7月～翌年6月）で1,579億豪ドル（約11兆円）と見込まれており、その第一弾が2019年後半から開始されています。所得減税により個人消費が活発化すれば、豪州リート（時価総額ベース、2019年9月末時点）の約4割を占める小売り施設系リートの業績拡大期待を高める可能性があると考えます。ブルームバーグによると、10月1日時点の豪州リートの1株当たり配当額（前年比）は2019年に続き2020年も増加することが予想されていますが【図表7】、小売り施設系リート業績の見直しで1株当たり配当額が上方修正されることも想定されます。尚、10月10日に予定されている米中の閣僚級協議等を受けて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/>