

豪リート市場動向と見通し (2019年7月号)

市場動向

- 2019年6月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は、RBA（豪準備銀行）の利下げ決定等を背景とする金利低下を主な支援材料に、前月末比2.5%上昇しました。一時は同7%強上昇する場面もありましたが、月末にかけて利益確定の売りが優勢となり、上げ幅を縮めました。RBAは6月4日に開催した政策決定会合で、政策金利を1.50%から1.25%へ引き下げました。利下げは2016年8月以来、2年10カ月ぶりとなります。当決定等を受けて豪10年国債金利は5月末の1.46%から6月末には1.32%まで低下しました。米中貿易摩擦の緩和観測によるリスク回避姿勢の後退や、石油や鉄鉱石価格の高騰による資源関連株の上昇等を材料に、豪株式も買われました。6月の豪ドルは対円で0.8%上昇しました（円安・豪ドル高）【図表1、2】。指数組入上位5銘柄の内、時価総額2位で物流施設の運営・管理等を手掛け、保有物件の大半が海外にあるグッドマン・グループが、強気の業績見通し発表等を受けて前月末比で1割を超える上昇となりました【図表3】。
- 6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3.32%と、前月末比ほぼ横ばいとなりました【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2019年6月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	2.5	16.4
	豪株式	3.4	17.4
	差	-0.9	-1.0
配当込み	豪リート	4.2	19.1
	豪株式	3.6	19.8
	差	0.5	-0.7
円/豪ドル		0.8% 円安	2.1% 円高

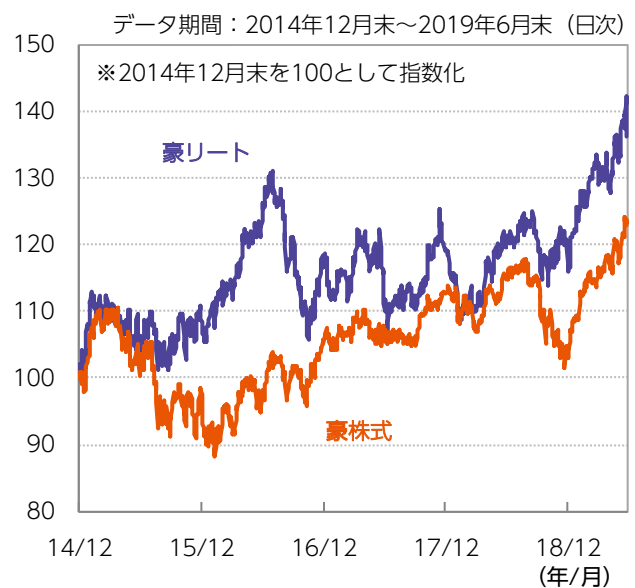
		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	1.32	1.46
	豪リート予想配当利回り	4.64	4.79
	イールドスプレッド	3.32	3.33

図表3：指数組入上位5銘柄（2019年6月末時点）

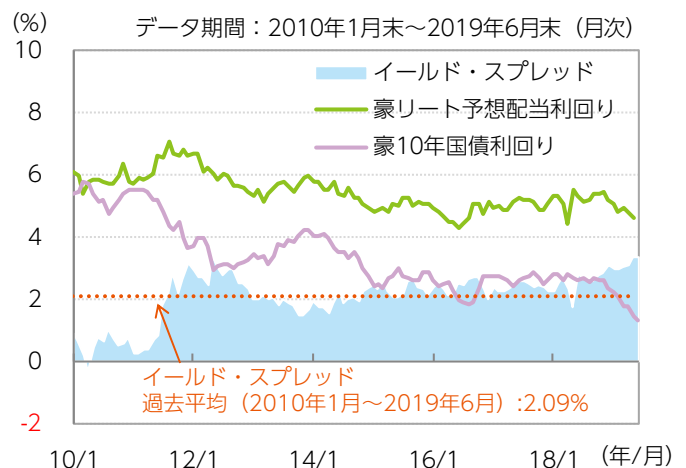
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	17.1%	9.7%	-5.3%
2	グッドマン・グループ	16.4%	2.0%	12.2%
3	センター・グループ	12.3%	5.7%	1.1%
4	デクサス	8.6%	4.0%	0.8%
5	ミルバック・グループ	7.4%	3.8%	3.3%

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：豪リートと株式の推移（配当除き）

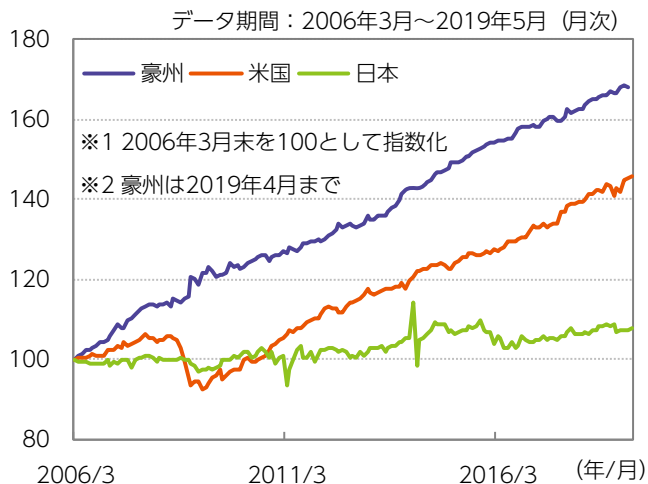


図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移

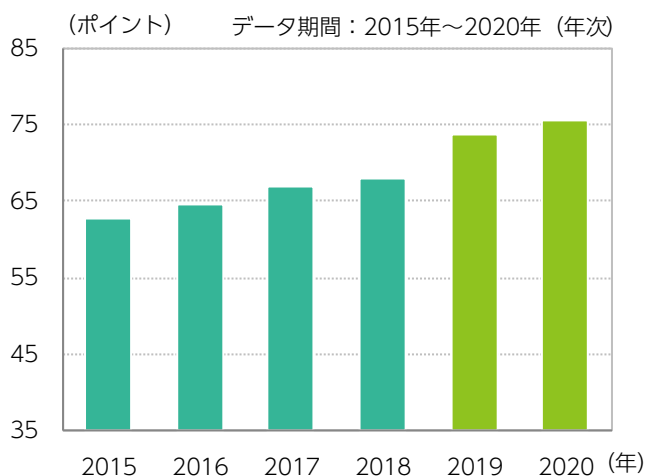


出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

図表5：日米豪の小売り売上高の推移

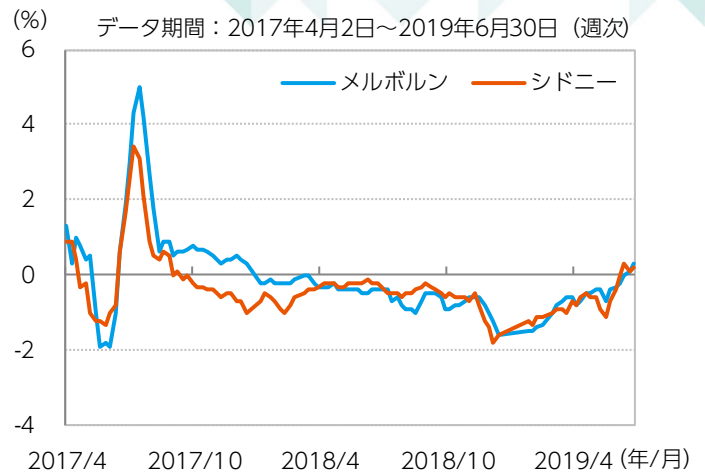


図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移

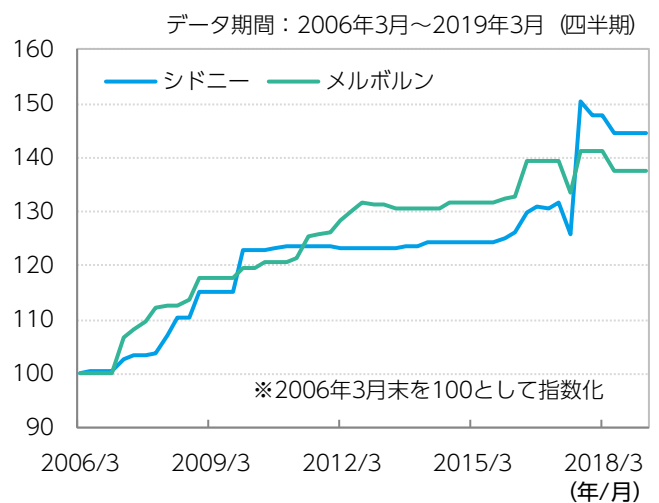


(ポイント) データ期間：2015年～2020年(年次)
 *S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2019年、2020年はブルームバーグの予想値(2019年7月1日時点)
 出所) 図表5～8は、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

- 7月の豪リートは、金利低下観測や第二次モリソン政権の政策期待等を背景に堅調に推移するものと思われます。但し、6月末の豪リート指数(月末値ベース)は2008年5月末以来の水準にまで上昇しており、今後は利益確定等の売りが更に増えることが予想されるため、上値は徐々に重くなるものとみています。RBAは7月2日の政策決定会合で、7年ぶりとなる2会合連続の利下げを決め、政策金利を1.25%から過去最低の1.00%に引き下げました。RBAのロウ総裁は声明で、「引き続き労働市場を注視し、必要なら金融政策を調整する」と述べ、追加緩和の余地を残しました。それを受けて、市場では年内にも追加利下げありとの予想が増えつつあるようです。6月末のイールド・スプレッドは5月末からほぼ横ばいとなりましたが、それでも2010年1月末以降では最高水準に近い厚みを維持しています【図表4】。金利の低下は、イールド・スプレッドの拡大を通じて豪リートの配当利回り面での相対的な魅力度を高める可能性があります。
- 6月28日～29日に大阪で開かれたG20サミット(主要20カ国・地域首脳会議)の際に行われた米中首脳会談で、米中は5月10日に決裂した閣僚級貿易協議を再開することで合意しました。交渉が物別れに終わり、米国が中国製品3,000億ドル(約33兆円)分に最大25%の関税を課す第4弾の制裁を発動する事態は避けられましたが、今回の会談では交渉の期限や集中協議する項目等具体的な内容は示されておらず、貿易摩擦再燃の可能性を残す結果となったように思われます。投資家のリスク回避姿勢が大きく後退し、金利が上昇基調入りする可能性は当面は低下したようにみられます。
- 下落傾向が続いていた豪住宅価格に底打ちの兆しが見え始めているようです【図表6】。不動産市況悪化懸念の後退が、豪リートの支援材料とな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/>