

豪リート市場動向と見通し (2018年7月号)

市場動向

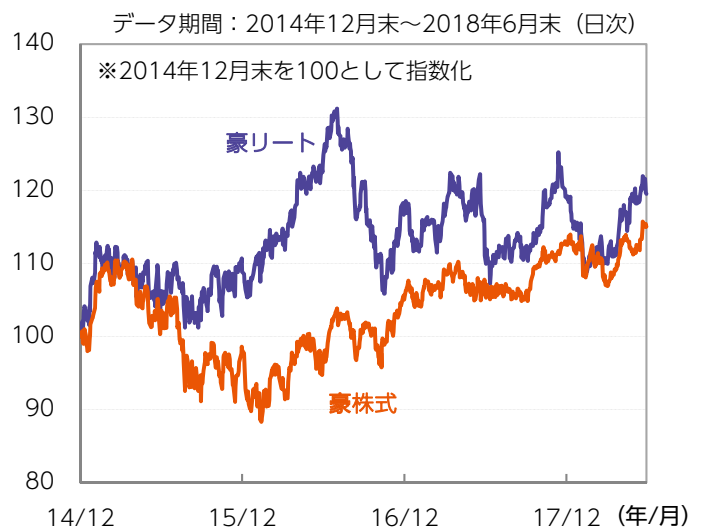
- 6月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は前月末比ほぼ横ばいとなりました。金利低下という支援材料はあったものの、指数全体（6月末、時価総額ベース）の3割強を占め、米国や欧州で商業施設を運営・管理するユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールドが米欧貿易摩擦の高まりによる個人消費の減退懸念を嫌気して下落したことが指数の上値を重くしました。同月の豪リートのパフォーマンスは、豪大手通信会社のリストラ策発表等が好感されて3%上昇した豪株式を下回りました。年初来では豪株式を約2%下回っています【図表1、2】。時価総額上位（2018年6月末時点）5銘柄の内、3銘柄が上昇しました。データ保管・管理等を手がけるアイアン・マウンテンが2018年第1四半期の好決算等を材料に6.1%上昇しました。先月、好決算発表等を背景に9%を超える上昇となった豪州全域でショッピングセンターの運営などを行うビシニティ・センタースは反落しました【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2.01%と、主に指数採用銘柄の変更に伴う予想配当利回りの上昇を受けて前月末より拡大しました【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2018年6月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪リート	0.5	0.3		
	豪株式	3.0	2.1		
	差	-2.4	-1.8		
配当込み	豪リート	2.3	3.0		
	豪株式	3.2	4.3		
	差	-0.9	-1.2		
円/豪ドル		0.4% 円高	6.8% 円高		

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.63	2.67
	豪リート予想配当利回り	4.64	4.41
	イールドスプレッド	2.01	1.74

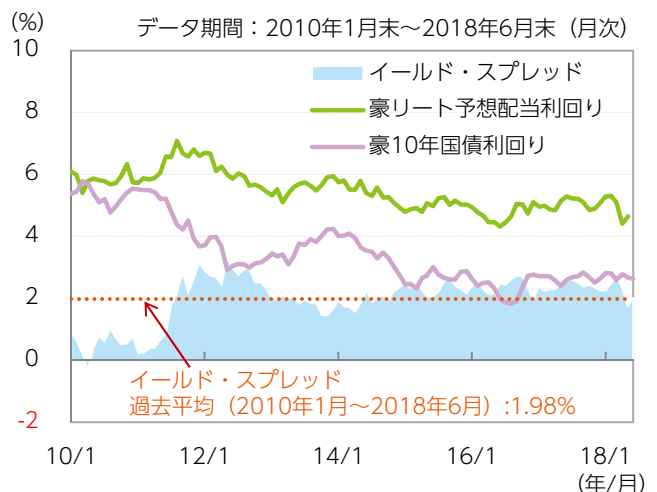
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



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	34.3%	-	-0.3%
2	センター・グループ	11.8%	5.0%	5.0%
3	グッドマン・グループ	8.7%	3.0%	3.0%
4	アイアン・マウンテン	6.8%	-	6.1%
5	ビシニティ・センタース	5.1%	6.2%	-3.0%

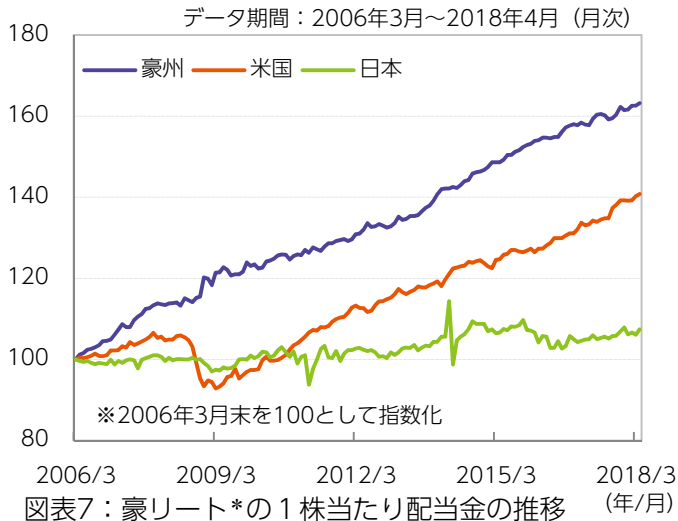
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



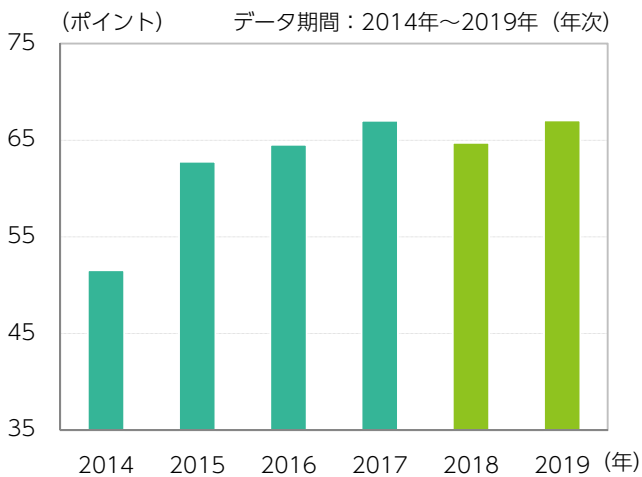
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

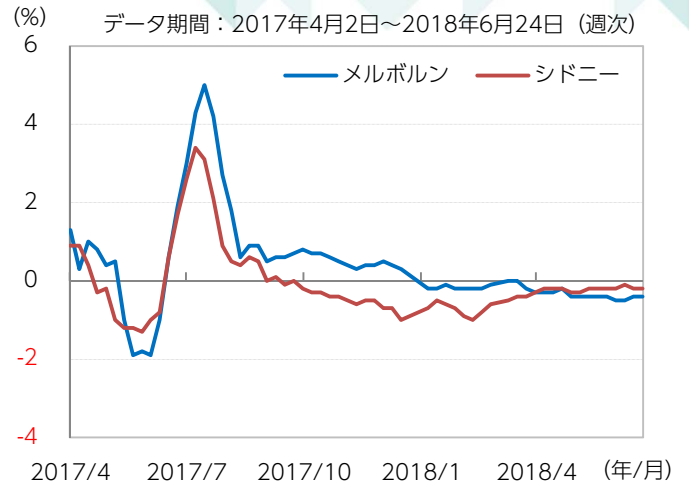


*S&P/ASX300 A - REIT指数

※2018年、2019年はブルームバーグの予想値（2018年7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：豪リートの負債比率の推移



※負債比率：有利子負債額／総資産額

今後の見通しについて

- 7月の豪リートは、6月に年初の水準を回復したことで今後戻り待ちの売りが増えると思われること、景気回復感の強まりを受けて金利の上昇が懸念されること等が嫌気され、上値の重い展開になるものと思われます。5月の政府予算案で提示された所得税減税法案が議会承認を経て6月21日に成立しました。減税規模は今後10年間で1,440億豪ドル（約11.8兆円）、減税開始は2018年7月と見込まれています。2018年第1四半期実質GDP（国内総生産）成長率（前年同期比）（前期：+2.4%、当期：+3.1%）や失業率（4月：5.6%、5月：5.4%）等、豪州経済の回復が勢いを取り戻しつつあることを示す指標が増えているように思われます。そうした中での所得税減税の実施は、景気の先行きに対する強気見通しを増加させ、金利上昇の要因になることが想定されます。強い経済指標の発表にも関わらず、一時2.9%を上回っていた豪10年国債金利は足元では2.6%割れの水準まで低下しています。そこには米中貿易摩擦の激化懸念等で外部環境の不透明感が強まり、安全資産とされる債券への資金シフトが生じていることが影響しているものと思われます。米中が公表している追加関税やその報復措置を実行に移すのか注目されるのですが、仮にトランプ大統領が柔軟姿勢を示すような場合にはリスクオンムードが広がり、金利上昇、豪リート下落の展開になることも考えられます。一方、世界的な貿易戦争に発展するリスクが高まるようなケースでは、金利が更に低下し、豪リートの支援材料になるものと思われます。
- 6月末時点のブルームバーグ予想によると、2018年の豪リートの1株当り配当は前年比で減少するものの、19年は回復することが見込まれています【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/>