

豪リート市場動向と見通し (2018年11月号)

市場動向

- 10月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は続落し、前月末比3.1%下落して引けました。終値（月末値ベース）は2018年4月以来の低い水準となりました。米中貿易摩擦の過熱化による中国景気の鈍化懸念、原材料高や中国での販売不振等の影響を受けた米主要ハイテク企業の業績悪化観測等によるリスク回避姿勢の強まりが相場の重荷となりました。10月20日に行われた下院の補欠選挙で、与党保守連合（自由党と国民党）が定数150の下院で75議席と過半数を割り込み、今後の政策運営に対する懸念も悪材料となりました。業績の相対的な安定感や金利低下等が支援材料となり、下落率は同月の株式（-6.2%）より小さくなりました【図表1、2】。時価総額（2018年10月末時点）トップのユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド（フランス等欧州の物件が中心で豪州物件の保有は無し）がフランスの個人消費の鈍化による業績悪化懸念等が悪材料となり、前月末比で9%を超える下落となりました【図表3】。
- 10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2.78%と、主に指数下落による予想配当利回りの上昇を受けて先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10月末時点）

		当月	年初来
配 当 除 き	豪リート	-3.1	-1.5
	豪株式	-6.2	-4.0
	差	3.1	2.5
配 当 込 み	豪リート	-3.1	1.8
	豪株式	-6.2	-0.7
	差	3.0	2.5
円/豪ドル		2.7% 円高	9.2% 円高

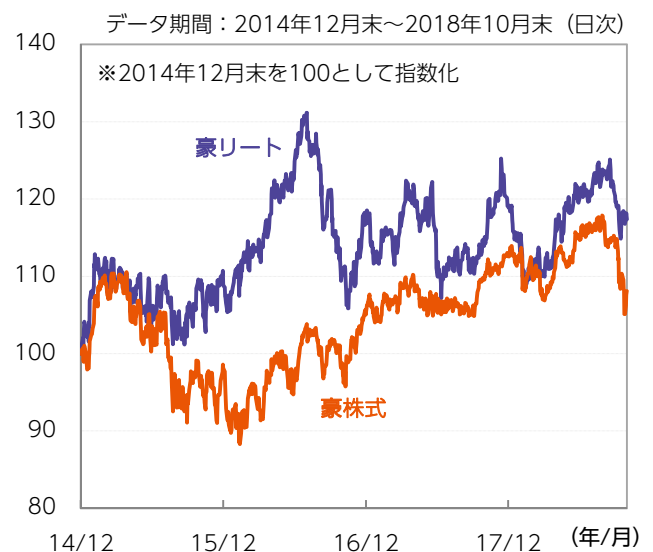
		当月末	前月末
参 考	豪10年国債金利	2.63	2.67
	豪リート予想配当利回り	5.41	5.22
	イールドスプレッド	2.78	2.55

図表3：指数組入上位5銘柄（2018年10月末時点）

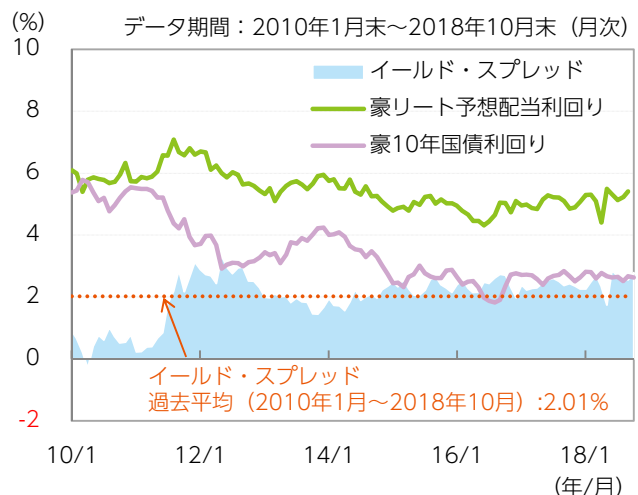
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	23.2%	7.2%	-9.6%
2	センター・グループ	13.9%	5.5%	0.3%
3	グッドマン・グループ	12.4%	2.9%	0.2%
4	デクサス	6.8%	4.9%	-3.4%
5	ビシニティ・センターズ	6.7%	6.0%	1.1%

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）

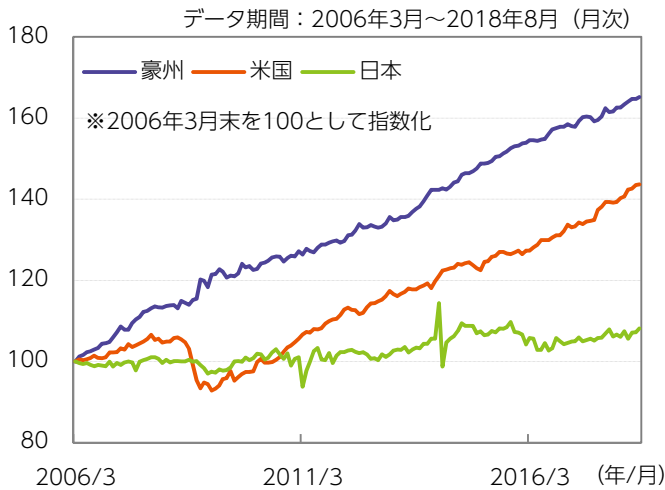


図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移

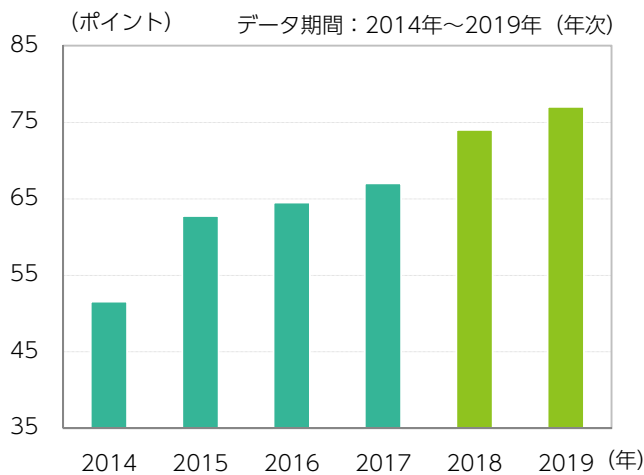


出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

図表5：日米豪の小売り売上高の推移



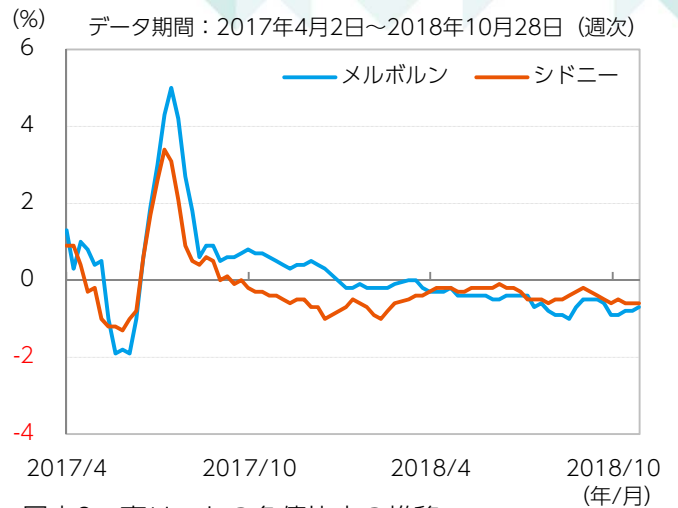
図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移



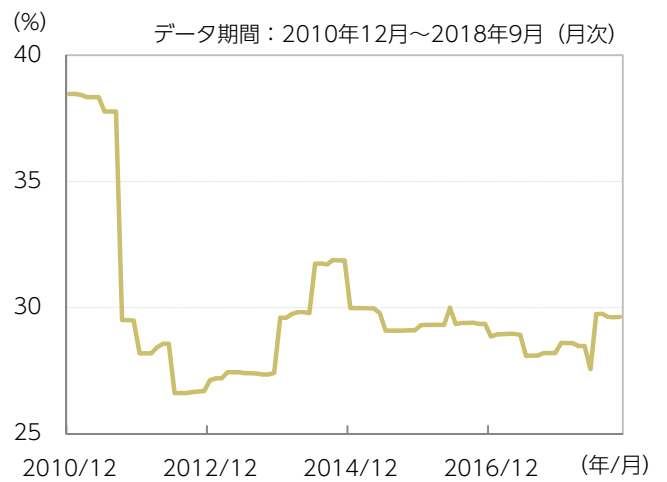
*S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2018年、2019年はブルームバーグの予想値（2018年11月1日時点）

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

- 11月の豪リートは米中貿易摩擦や中国経済の動向を睨みながら、値動きの荒い展開になるものと思われます。豪州の主要輸出品の一つである鉄鉱石の主な輸出先は中国です。豪住宅価格が上昇する過程で中国からも多くの資金が流入したと見られています。米国との貿易摩擦により中国経済の減速感が強まる場合には、豪経済や不動産市況の先行きに対する警戒感が広がる可能性もあります。米中貿易摩擦の行方を占う上で、6日の米中間選挙結果を受けたトランプ米政権の通商政策に緩和の兆しが現われ始めるのかが注目されます。11月末にアルゼンチンで開かれる20カ国・地域（G20）首脳会議において、トランプ米大統領と習近平（シー・ジンピン）国家主席の会談が予定されています。その会談を前に両国に歩み寄りの姿勢が見え始めれば、市場のリスク回避ムードは大きく後退し、豪株式と共に豪リートも上昇基調入りするものと思われます。一方、トランプ米政権が強硬姿勢を続け、中国からの2,000億ドル相当の輸入品に対する追加関税の税率を、現在の10%から2019年1月1日より20%に引き上げる可能性が強まる場合等には、豪リートは10月と同様に軟調な相場展開となりそうです。
- ブルームバーグ集計によると、11月1日時点で2018年の1株当たり予想配当金（前年比）は10.4%増と2桁増、2018～19年2年間の平均では年7.5%増が見込まれています【図表7】。失業率の低下や小売売上高の増加【図表5】等、豪州経済は回復傾向を強めつつあります。賃金の上昇等で個人消費が拡大すれば、小売り施設リート等が入居店舗に対し賃料引き上げを求めやすくなるものと思われます。市場のリスクオンムードが高まり金利が上昇する可能性がありますが、その上昇が急激でなければ、賃料の上昇が金利上昇による借入費用の増加を補うものと考えます。負債比率が引き続き30%以下に保たれていること【図表8】もあり、金利上昇による業績悪化懸念は徐々に後退していくものと見ています。

【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/>