

豪リート市場動向と見通し (2019年2月号)

市場動向

- 2019年1月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は前月末比上昇しました。1月30日には、フランスの大手小売りリート（ユニベイル・ロダムコ）による豪大手小売りリート（ウェストフィールド）買収の報道を受けて急騰した2017年12月の直近高値を抜き、一時約2年半ぶりの高値に上昇しました。物価の安定等を背景とする金利低下や小売り売上高増等を受けた豪リートの業績拡大期待、フランスの反政府デモの広がり等を嫌気して下げ基調を強めていたユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールドが、デモの鎮静化等が好感されて急騰したこと等が上昇要因になったものと思われます。1月の豪ドルは対円で2.4%上昇しました（円安・豪ドル高）【図表1、2】。時価総額（2019年1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）は、当銘柄が指数に採用された2018年5月末から12月末までに27.3%下落しており、1月はその反動等もあって15.1%反発し、下げ率のほぼ半分を取り戻しました【図表3】。
- 1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2.96%と、指数上昇による予想配当利回りの低下により前月末より0.16%縮小しました【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2019年1月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	6.0	6.0
	豪株式	3.9	3.9
	差	2.1	2.1
配当込み	豪リート	6.0	6.0
	豪株式	3.9	3.9
	差	2.1	2.1
円/豪ドル		2.4% 円安	2.4% 円安

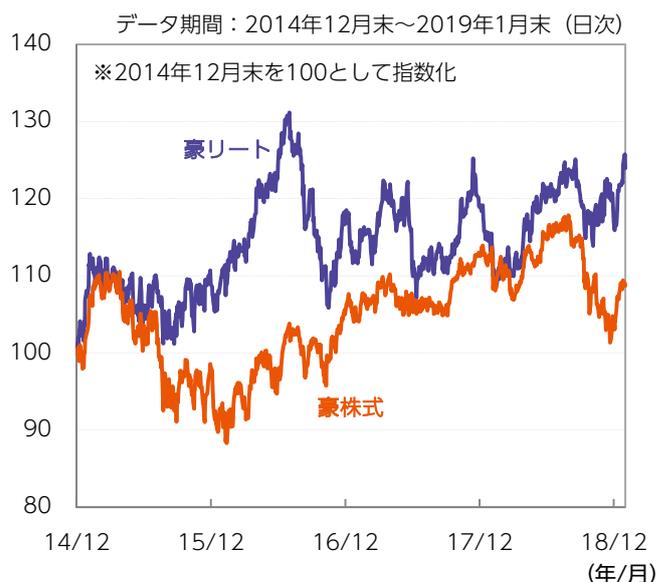
		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.24	2.32
	豪リート予想配当利回り	5.20	5.44
	イールドスプレッド	2.96	3.12

図表3：指数組入上位5銘柄（2019年1月末時点）

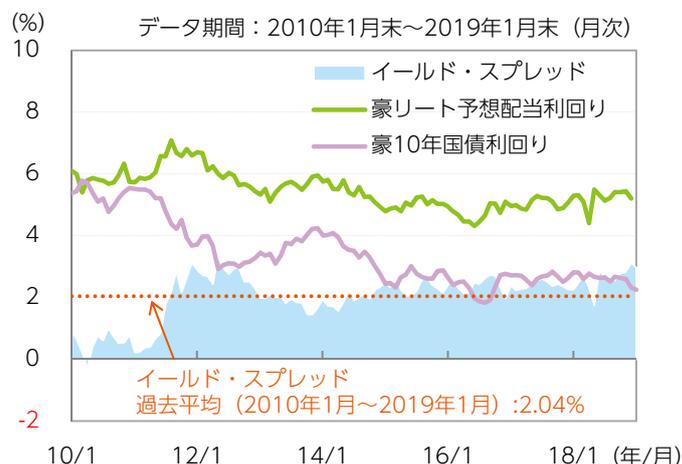
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	21.8%	8.4%	15.1%
2	グッドマン・グループ	13.6%	2.6%	9.7%
3	センター・グループ	13.5%	5.5%	1.8%
4	デクサス	7.5%	4.4%	8.1%
5	GPTグループ	6.7%	4.5%	8.6%

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

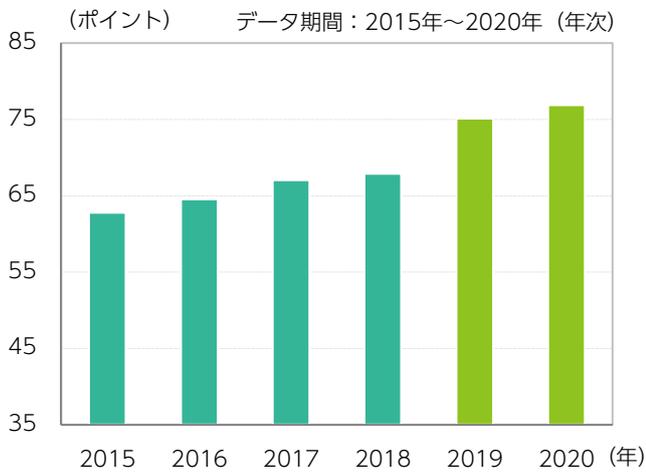


出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 ※豪リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

図表5：日米豪の小売り売上高の推移



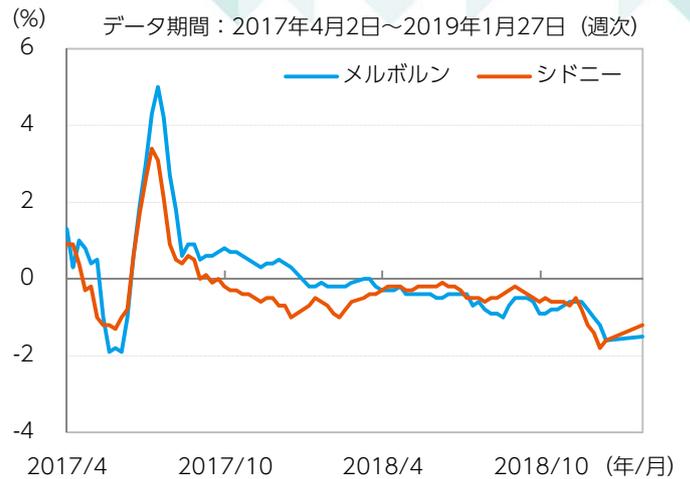
図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移



*S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2019年、2020年はブルームバーグの予想値（2019年2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

- 2019年2月の豪リートは、金利低下観測や業績拡大期待等を支援材料に堅調に推移するものと見ています。豪消費者物価の落ち着きや豪主要都市の住宅価格の下落【図表6】等を受けてRBA（豪州準備銀行）による早期利上げ観測が後退しつつあります。一部では経済刺激のために利下げを実施するとの見方も出始めているようです。2018年の豪10年国債金利は、米金利の上昇等を背景に一時2.9%を超える水準まで上昇し、借入費用増加懸念が豪リートの重荷となっていました。しかし、足元の金利低下でその懸念は大きく後退したものとされます。1月29日から30日にかけて開催されたFOMC（米連邦公開市場委員会）で金融政策の正常化を急がない姿勢が示され、米金利の急騰懸念が後退したことも豪金利の低下を促す可能性があると考えています。豪小売り売上高は人口の増加等を背景に拡大基調を続けています。中国がインフラ投資の積極化等景気対策を本格化させたことから豪州の主要輸出品である鉄鉱石の価格が上昇しつつあります。貿易黒字額が拡大し、賃金増を通じて個人消費を刺激することとなれば、時価総額ベース（2019年1月末）で約半数が小売りセクターである豪リートの業績拡大を後押しするものと考えます。ブルームバーグ予想（2月1日時点）によると、豪リートの予想1株当たり配当額は2018年から2019年にかけて約11%増加することが見込まれています。金利が更に低下し、また個人消費が一段と盛り上げれば豪リート業績の上方修正期待が高まりそうです。
- 豪政府等による住宅融資規制等を受けて、豪主要都市の住宅価格の下落が鮮明になりつつあります【図表6】。価格沈静化対策の効果が徐々に始めているようですが、今後の調整スピードには注意が必要であると考えます。下落スピードが加速する場合にはRBAが利下げする可能性もあるとされます。尚、豪リートの住宅セクターのウエイトは時価総額ベースで1%未満です（2019年1月末時点）。

【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/>