

# 豪リート市場動向と見通し (2019年3月号)

## 市場動向

- 2019年2月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は2ヵ月連続で上昇しましたが、上昇率は1.3%と前月の6.0%を下回りました。金利低下や米中貿易協議の進展期待等が支援材料となり、一時は2016年8月につけたリーマン・ショック後の戻り高値に迫る勢いを示しましたが、戻り待ちの売り圧力が徐々に強まるにつれて上値が重くなりました。中国の景気対策本格化による輸入量増加観測等で豪州の主要輸出品である鉄鉱石の価格が約2年ぶりの水準まで上昇し、資源関連株が物色されたこと等から、豪リートの騰落率は豪株式を4.0%下回りました。2月の豪ドルは対円で0.2%下落しました（円高・豪ドル安）【図表1、2】。時価総額（2019年2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、フランス経済の減速懸念等を背景に8.6%下落し、前月の値上がり分（15.1%）のほぼ半分を失いました。2018年7～12月期の決算内容が好感され、グッドマン・グループが9.8%上昇しました【図表3】。
- 2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2.99%と、金利の低下により前月末より0.04%拡大しました【図表1、4】。

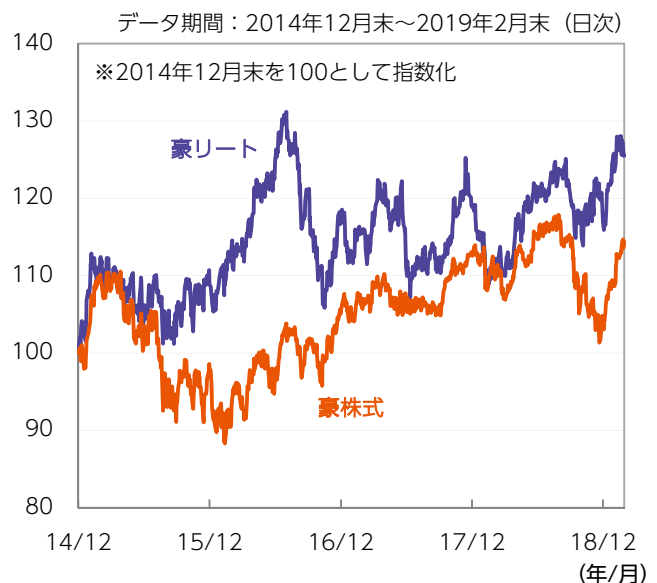
図表1：豪リートと株式の騰落率（2019年2月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪リート	1.3	7.3		
	豪株式	5.2	9.3		
	差	-4.0	-2.0		
配当込み	豪リート	1.8	7.9		
	豪株式	6.0	10.1		
	差	-4.2	-2.2		
円/豪ドル		0.2% 円高	2.2% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪10年国債金利	2.10	2.24
	豪リート予想配当利回り	5.09	5.19
	イールドスプレッド	2.99	2.95

図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）

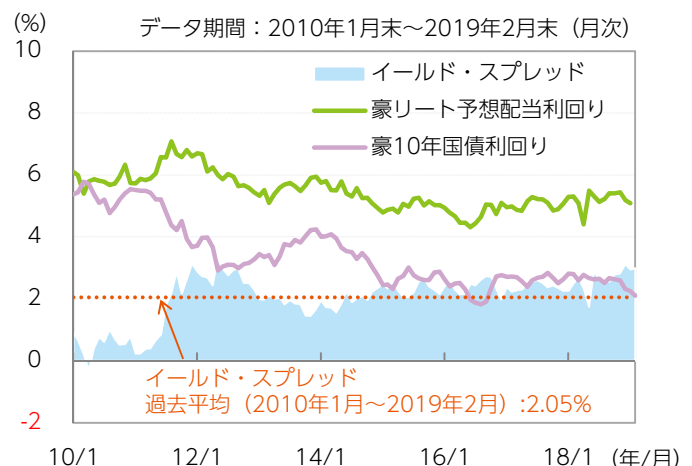


図表3：指数組入上位5銘柄（2019年2月末時点）

	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	20.1%	8.9%	-8.6%
2	グッドマン・グループ	15.0%	2.4%	9.8%
3	センター・グループ	13.3%	5.7%	-2.5%
4	デクサス	7.9%	4.0%	4.7%
5	GPTグループ	6.8%	4.4%	0.9%

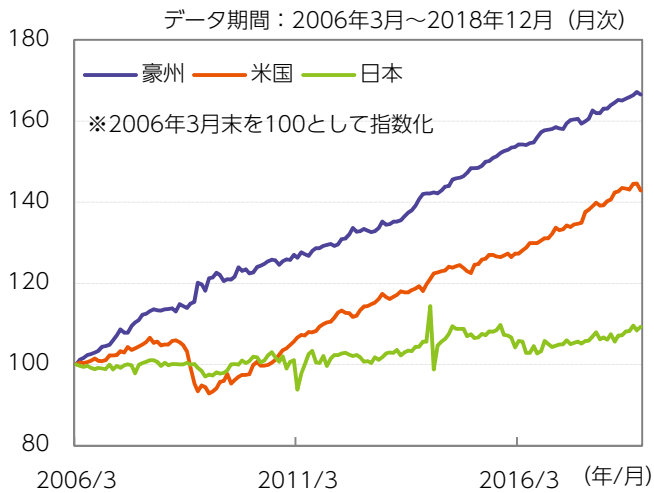
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移

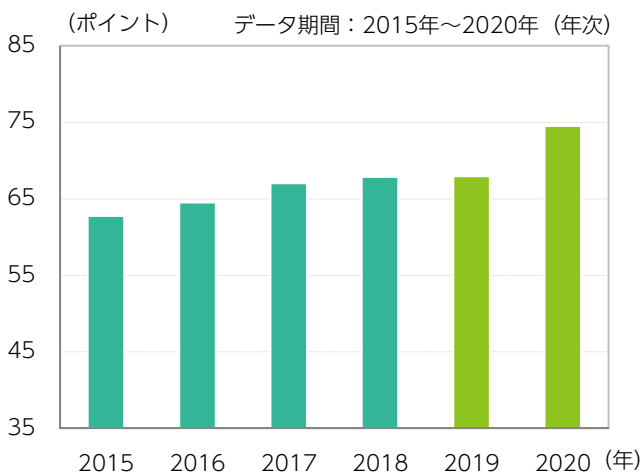


出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成  
※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

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

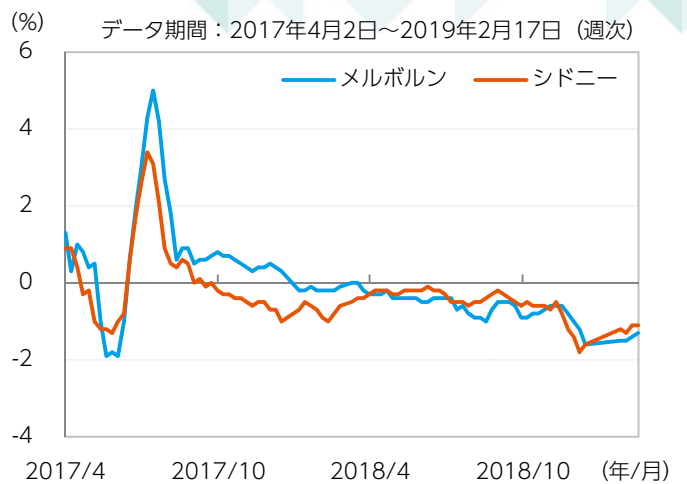


\*S&P/ASX300 A - REIT指数

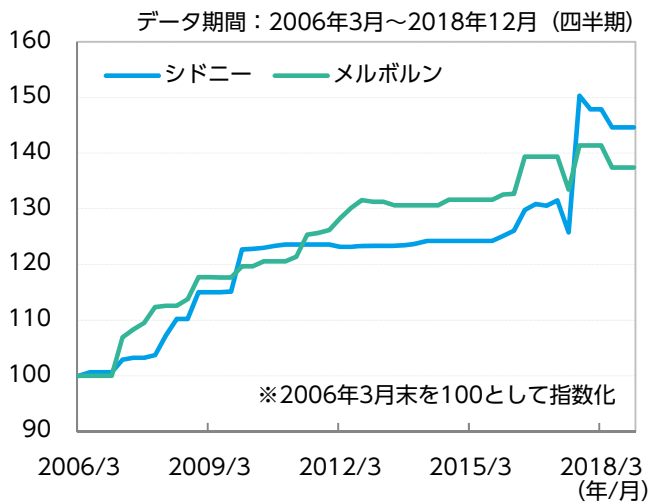
※2019年、2020年はブルームバーグの予想値（2019年3月1日時点）

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

- 2019年3月の豪リートは、金利低下期待等を背景に上昇傾向を続けるものと思われます。豪準備銀行（RBA）は2月8日の四半期金融政策報告書で、2019年の実質GDP（国内総生産）成長率見通しを前回より0.25%引き下げ、3.0%としました。またRBAのロウ総裁は会見で、今後の政策運営を利下げを含む政策に転換する可能性を示唆しました。FRB（米連邦準備制度理事会）が金融政策の正常化を急がない姿勢を示し、米金利とともに豪金利も低下トレンド入りしていましたが、ロウ総裁の発言等を受けて金利低下観測が今後更に強まることも想定されます。昨年は利上げタイミングを巡る思惑で豪リートが調整色を強める場面もありましたが、今年は利下げ期待の高まりが支援材料となるケースが増える可能性もあります。5～7年周期の賃料改定時期を迎えて2018年年初に急上昇した豪主要都市の小売り施設賃料は高止まりしており【図表8】、時価総額（2019年2月末時点）の約半分を占める小売り施設系リートの業績拡大期待を高めることも考えられます。ブルームバーグ予想によると、2019年の1株当たり配当金（前年比）は2月1日時点では約11%増が見込まれていましたが、3月1日時点ではゼロ近辺まで下方修正されています【図表7】。世界的な景気減速懸念の高まり等が背景にあるものと思われますが、米中貿易協議が進展すればその懸念も後退し、増額修正の可能性が増すものと見ています。
- 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】。RBAは前述の報告書で住宅市場の変調が重大な不確実性となっていると指摘しています。4月2日には2019年度（19年7月～20年6月）予算案が発表される予定です。住宅対策等景気刺激策の内容等が注目されます。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2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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>