

REITレポート

豪REITの注目ポイント

当レポートでは、足もと堅調に推移する豪REITの注目ポイントについてご紹介いたします。

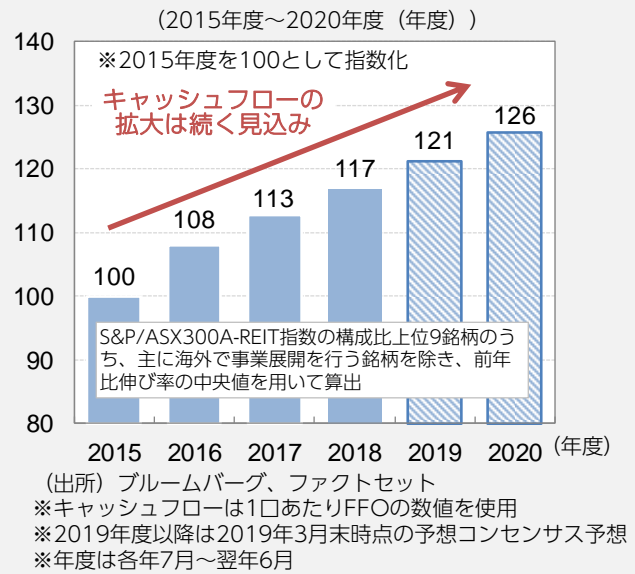
長期金利の低下やキャッシュフロー拡大を背景にREIT指数は上昇

- 10年債利回りの低下により利回り資産である豪REITの相対的な魅力が増したことで、また豪REITの業績見通しが堅調であることを背景に、豪REIT指数は2017年12月1日から2019年4月30日までに15.5%上昇しました。
- 豪REITの業績は安定的に推移しています。豪REITのキャッシュフロー*は増加しており（右図）、その傾向は2019年度以降も続くと予想されています。
*キャッシュフローはFFO（Funds From Operation）の数値を使用

【豪REIT指数と豪10年国債利回り】



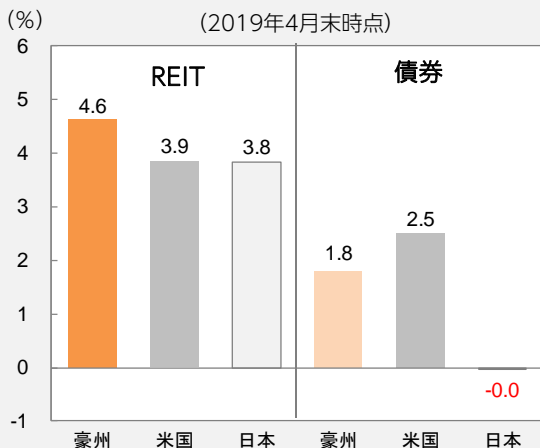
【豪REIT大手のキャッシュフロー】



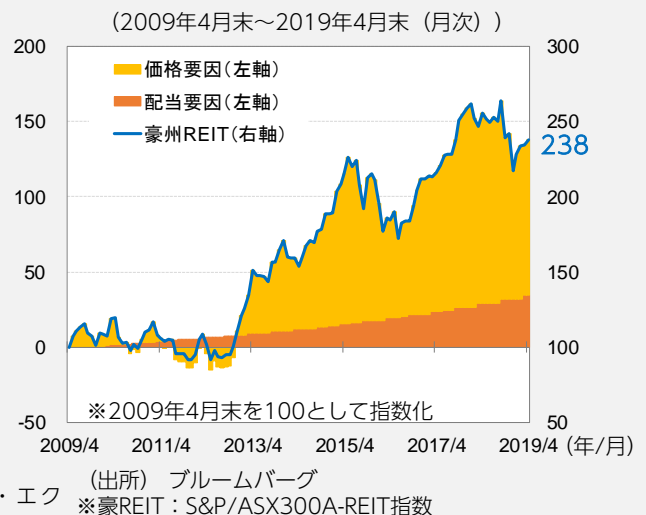
相対的に高い配当利回りがファンドのパフォーマンスを下支え

- 米国の利上げ局面が一旦落ち着き、世界的には低金利環境が依然として続いている中で、豪REITの配当利回りは2019年4月末時点で4.6%と、日・米・豪の各資産のなかで相対的に高い水準にあります（左図）。
- 2009年4月末から2019年4月末までの10年間にわたる豪REIT指数のパフォーマンスの内訳をみると、価格の上昇に加えて、長期的な観点で見ると配当要因が着実にリターンを積み重ねていることが分かります（右図）。

【豪・米・日の各資産の利回り比較】



【豪REIT指数のパフォーマンスの内訳】



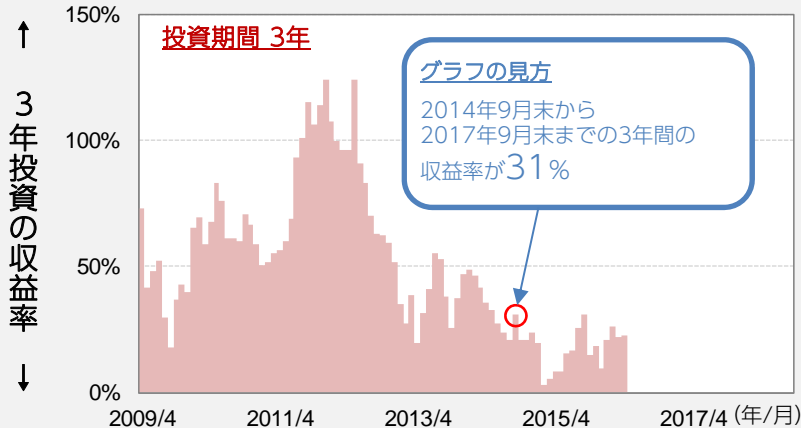
当資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。

豪REITに投資した場合の平均収益率とプラス回数

- 豪REIT（円ベース）に2009年4月末～2016年4月末（7年間）の毎月末を開始時点として、**3年間**保有した場合の保有期間リターンをみると、過去7年間のうち100%の期間（85回/85回）でプラスのリターンとなっています（左図）。
- 同様に、2009年4月末～2018年4月末（9年間）の毎月末を開始時点として、**1年間**保有した場合の保有期間リターンをみると、過去9年間のうち84%の期間（92回/109回）でプラスのリターンとなっています（右表）。

【豪REITに投資した場合の収益率（円ベース）】

（2009年4月末～2019年4月末（月次））



期間	平均収益率	プラス回数
1年間	+14%	全109回中 92回
3年間	+50%	全85回中 85回

（出所）ブルームバーグ

※豪REIT：S&P/ASX300A-REIT指数、配当込み

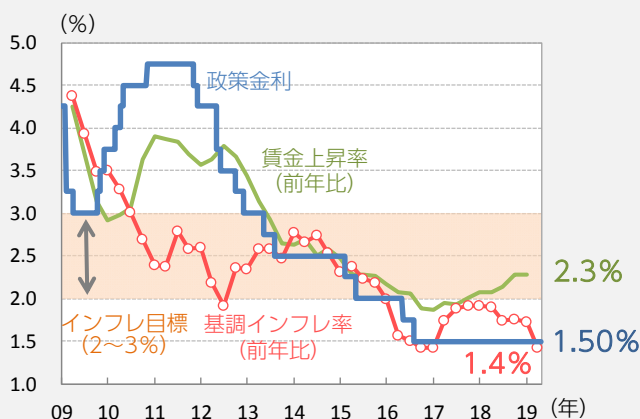
※上記はシミュレーションであり、実際の取引にかかる手数料等については考慮しておりません。また、運用成果等を保証するものではありません。

RBAは労働市場を考慮して政策金利を据え置き

- 豪準備銀行（RBA）は、5月7日の金融政策理事会で30回連続の政策金利据え置きを決定しました。RBAは物価動向の不透明感に言及しているものの、豪州の雇用環境は堅調であり、労働市場は力強さを保っているとの評価を維持しています。
- 豪ドル相場は4月下旬以降、RBA理事会に向けた利下げ観測や米中貿易協議の不透明感などを背景に軟調な展開となりました。現在の豪ドル相場は利下げを織り込んだ水準に近いと考えられることから、仮に利下げに転じた場合でも豪ドル相場への追加的な悪影響は限定的に留まる可能性があります。

【豪州の政策金利、インフレ率、賃金上昇率】

（2009年1月1日～2019年5月7日（日次））

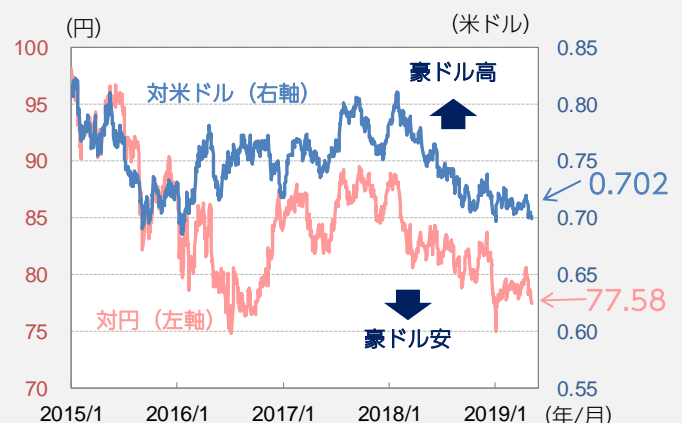


（出所）豪準備銀行、豪政府統計局

※賃金上昇率は2009年第1四半期～2018年第4四半期、
基調インフレ率は2009年第1四半期～2019年第1四半期

【豪ドル相場の推移】

（2015年1月初～2019年5月7日（日次））



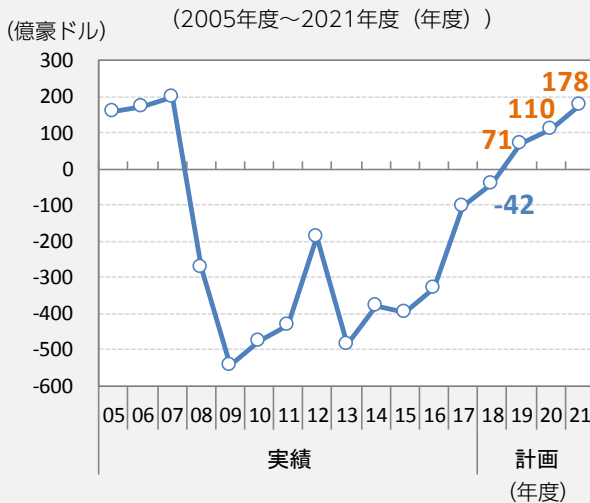
（出所）ブルームバーグ

当資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。

12年ぶりに政府予算は黒字化の見通し、所得税減税などの景気刺激策も

- 豪政府は4月2日、2019年度の予算案を公表し、基礎的財政収支が12年ぶりに黒字化する見通しを示しました。2019年度の黒字額は71億豪ドルと、2018年12月に公表した見通しの41億豪ドルから上方修正されました。
- 今回の予算案では、所得税減税やインフラ投資といった景気刺激策が盛り込まれています。所得税減税では、今後10年間で低・中所得層を対象に総額1,580億豪ドル規模の追加減税が計画されています。

【豪政府予算案の基礎的財政収支】



【豪政府予算案の主な政策概要】

政策	概要
所得税減税	主に低・中所得層を対象に、今後10年間で総額1,580億豪ドル規模の追加の所得税減税を実施。 現在4段階(19%、32.5%、37%、45%)の所得税率を、2024年度には3段階(19%、30%、45%)へ簡素化。
インフラ投資	今後10年間のインフラ開発への拠出額を従来計画の750億豪ドルから1,000億豪ドルへ引き上げ。 メルボルン～ジーロング間の高速鉄道に20億豪ドルを拠出。 都市混雑の解消のためのインフラ基金への拠出を10億豪ドルから40億豪ドルへ増額。 輸送ルート改善のため道路建設への拠出を35億豪ドルから45億豪ドルへ引き上げ。

(出所) 豪財務省 ※基礎的財政収支は政府系ファンドの収支を除いた財政収支(一般政府ベース)、年度は各年7月～翌年6月

TOPIC

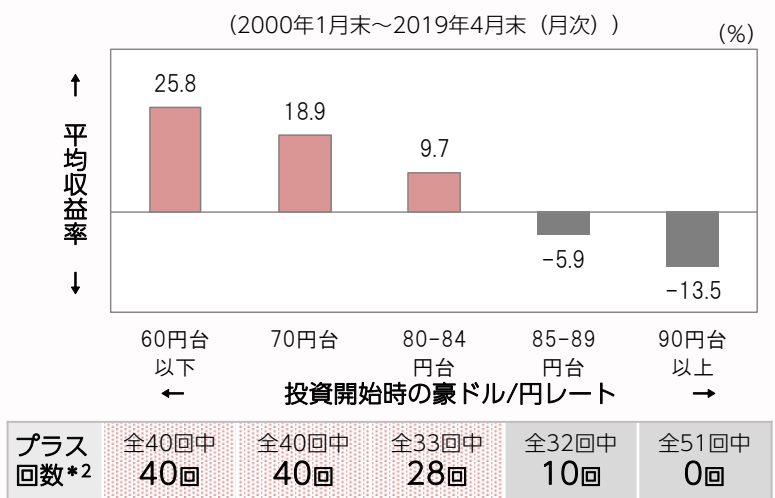
過去における「豪ドルの投資タイミングと損益」

- 毎月末を開始時点として、豪ドルに3年間投資した場合の損益を見ると*1、投資開始時の豪ドル/円レートの水準によって、投資損益の傾向が大きく異なることが見て取れます。

【豪ドル/円レートの推移】



【豪ドルに3年間投資した場合の平均収益率(為替レート別)】



(出所) ブルームバーグ

*1 2000年1月～2016年4月の各月末から豪ドルに3年間投資した、196のケースの投資損益を集計

*2 3年間投資した収益率がプラスとなった回数

※上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を保証するものではありません。

当資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。

【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、レグ・メイソン・アセット・マネジメントの情報を基に、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/>