

豪州リート市場動向と見通し (2019年8月号)

市場動向

- 2019年7月の豪州リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は、金利低下や8月中旬頃から本格化する1～6月期決算発表に対する期待感を背景に、前月末比2.5%上昇しました。RBA（豪州準備銀行）の追加利下げ決定を受けてリーマン・ショック後の戻り高値を更新する場面もありましたが、月末にかけては利益確定の売り等に押されました。RBAは7月2日の政策決定会合で、7年ぶりとなる2会合連続の利下げを決め、政策金利を1.25%から過去最低の1.00%に引き下げました。当決定等を受けて7月末の豪州10年国債金利は月末値としては史上最低水準となる1.19%まで低下しました。金利低下を背景に住宅関連株や個人消費関連株等が買われ、豪州株式も上昇しました。2会合連続の利下げを受け、7月の豪ドルは対円で1.7%下落しました（円高・豪ドル安）【図表1、2】。時価総額上位5銘柄中上位2銘柄が前月末比で下落しました。小売り施設系リートのセンター・グループが、予想配当利回りの相対的な高さや出遅れ感等が材料視され上昇率トップとなりました【図表3】。
- 7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3.45%と、金利低下を受けて前月末より拡大しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2019年7月末時点）

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配当除き	豪州リート	2.5	19.3		
	豪州株式	3.0	20.8		
	差	-0.5	-1.6		
配当込み	豪州リート	2.6	22.2		
	豪州株式	3.0	23.4		
	差	-0.4	-1.2		
円/豪ドル		1.7% 円高	3.7% 円高		

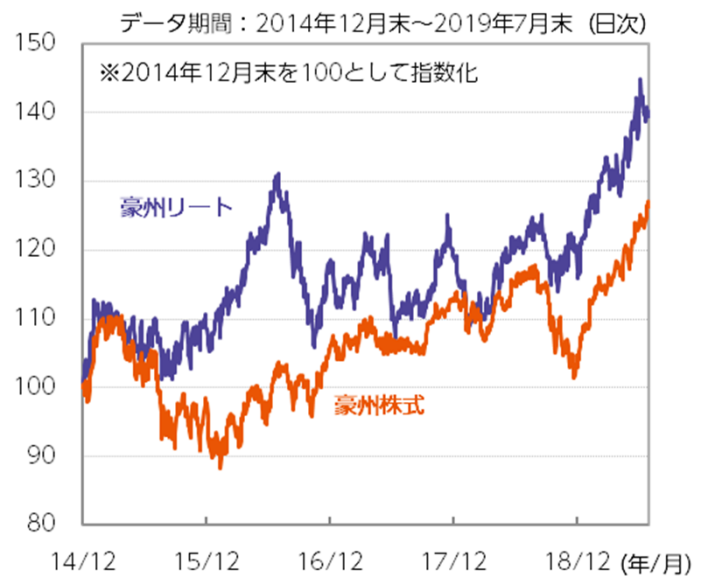
		当月末	前月末
		騰落率 (%)	
参考	豪州10年国債金利	1.19	1.32
	豪州リート予想配当利回り	4.63	4.64
	イールドスプレッド	3.45	3.32

図表3：指数組入上位5銘柄（2019年7月末時点）

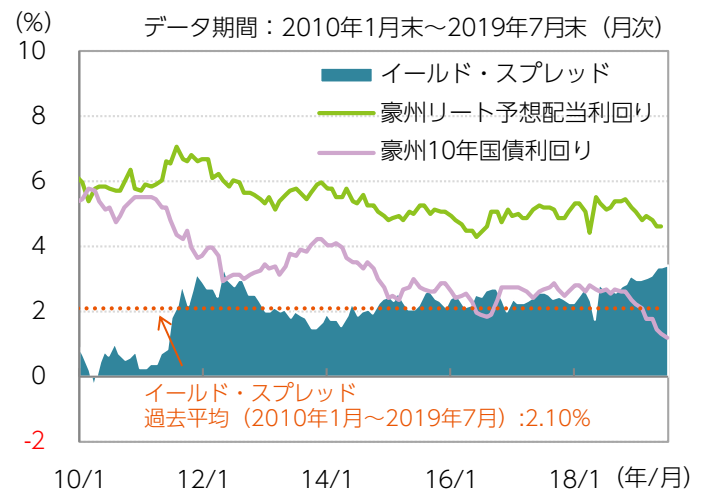
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	16.5%	10.2%	-1.2%
2	グッドマン・グループ	15.7%	2.0%	-1.5%
3	センター・グループ	12.4%	5.5%	3.9%
4	デクサス	8.4%	4.0%	1.1%
5	ミルバック・グループ	7.4%	3.7%	2.9%

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2：豪州リートと株式の推移（配当除き）

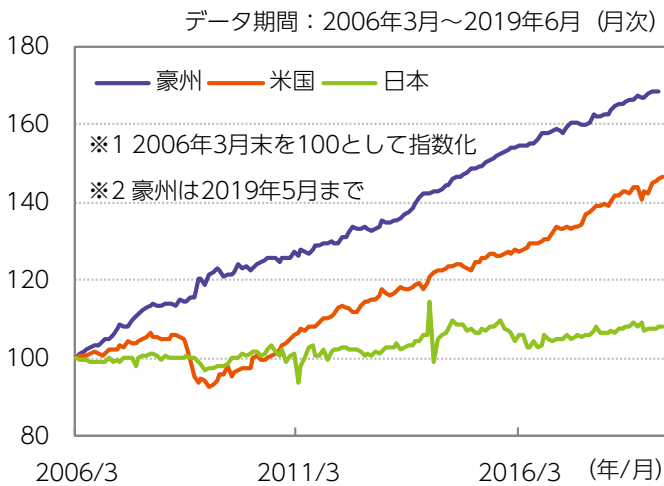


図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

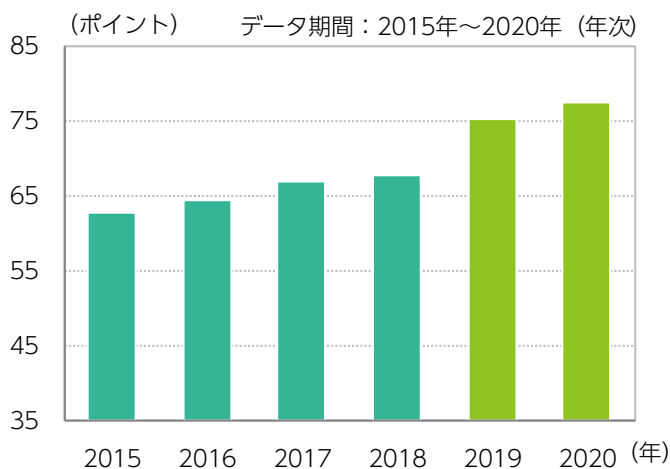


出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪州リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪州株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

図表5：日米豪の小売り売上高の推移



図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移

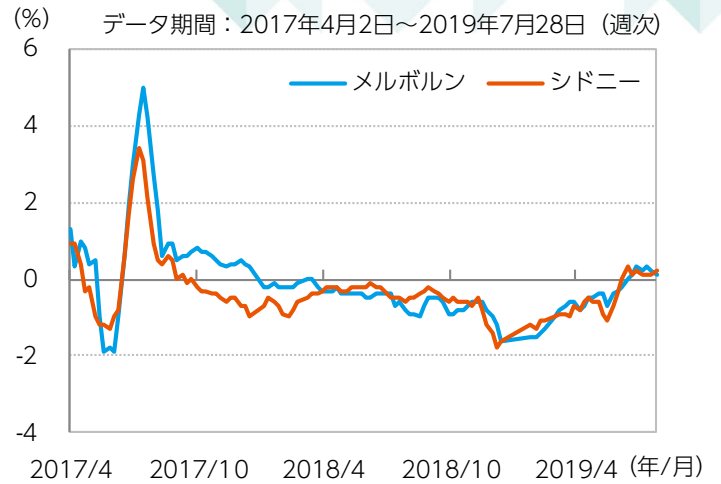


*S&P/ASX300 A - REIT指数

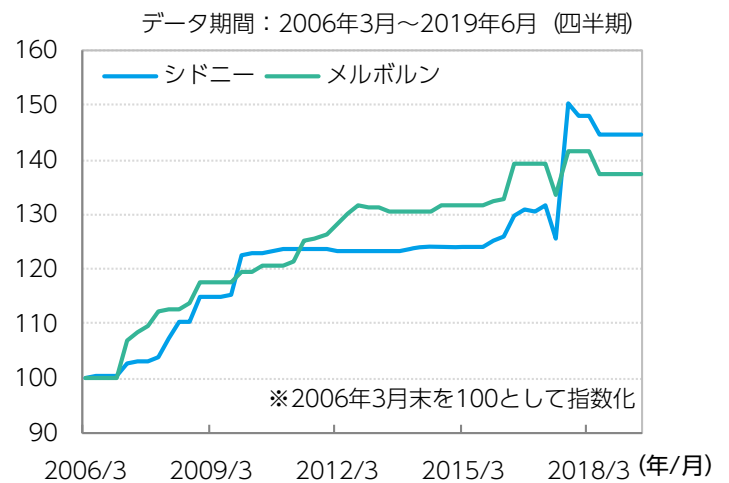
※2019年、2020年はブルームバーグの予想値（2019年8月1日時点）

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：豪州小売り施設賃料の推移



今後の見通しについて

- 8月の豪州リートは、米中貿易摩擦の再燃を受けた投資家のリスク回避姿勢の動向、8月中旬頃から発表が本格化する1～6月期決算の内容等に左右される展開になるものと思われます。7月末時点の豪州リートは年初から2割近く（配当除き）上昇しており【図表1】、かつリーマン・ショック後の戻り高値近くにあることから、一部では過熱感も指摘されているようです。投資家が米中貿易摩擦の再燃でリスク性資産の圧縮姿勢を強める場合や豪州リートの予想を下回る決算発表が相次ぐ場合は、豪州リートが調整色を強めることも想定されます。
- トランプ米大統領は8月1日、9月1日から約3,000億ドル（約33兆円）分の中国製品に10%の関税を課す制裁「第4弾」を発動すると発表しました。6月下旬に閣僚級協議の再開が決まり、市場では交渉の進展期待が高まっただけに、その反動も大きく、株式市場や為替市場を中心に投資家のリスク回避の動きが強まっているようです。リスク回避の動きを受けた金利の低下で、7月末時点で3.45%と過去約20年間では最高水準となっているイールド・スプレッド【図表1、4】が更に拡大すれば豪州リートの支援材料となる可能性がある半面、投資家がリスク性資産圧縮の動きを強めることとなれば豪州リートへの売り圧力が増すことも考えられます。豪州の主要産品である鉄鉱石の主な輸出先は中国です。米中貿易摩擦の再燃で中国の需要が後退することとなれば、概ね好調に推移している豪州の小売り売上高【図表5】や小売り施設賃料【図表8】の減少観測が浮上し、小売りセクターが時価総額の約4割を占める（2019年7月末時点）豪州リートの業績に悪影響を及ぼす可能性もあります。一方、米中貿易交渉の進展期待により投資家のリスク回避姿勢が後退し、かつ金利の上昇が限定的なものに留まる場合には豪州リートは回復基調入りし、年初来高値更新をうかがう動きとなることも考えられます。

【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/>