

豪州リート市場動向と見通し (2019年11月号)

市場動向

- 2019年10月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、8月の小売売上高が前月比0.4%増と6ヵ月ぶりの高い伸びとなり、小売り施設系リーートの業績に対する期待感が高まったこと、RBA（豪州準備銀行）が10月1日の理事会で7月以来となる政策金利の引き下げを決定し、かつ追加利下げの可能性に含みを残したこと等が支援材料となり、前月末比1.4%上昇しました。米中貿易協議の進展期待からリスク回避姿勢が後退したこと等により、相対的に安全な通貨とされる円が売られ、10月の豪ドルは対円で同2.1%上昇しました（円安・豪ドル高）【図表1、2】。
- 時価総額上位5銘柄中、小売り施設系リーートのユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールドと複数用途の物件を保有・運営する多角リーートのミルバック・グループが、業績の上振れ期待等を材料に同4%を超える上昇となりました【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3.43%。9月末より縮小したものの、月末値ベースとしては過去（2010年1月末以降）4番目の大きさとなっています【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2019年10月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪州リート	1.4	18.5		
	豪州株式	-0.4	18.3		
	差	1.8	0.2		
配当込み	豪州リート	1.4	22.1		
	豪州株式	-0.4	22.4		
	差	1.7	-0.3		
円/豪ドル		2.1% 円安	3.7% 円高		

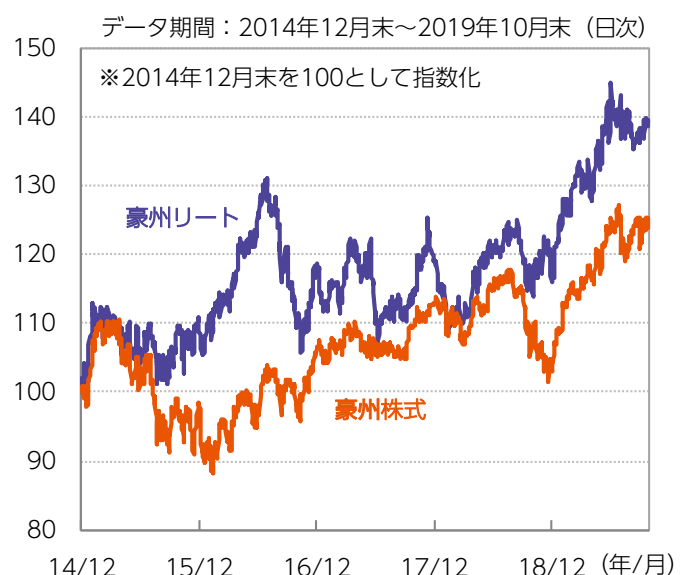
		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	1.14	1.02
	豪州リート予想配当利回り	4.57	4.68
	イールドスプレッド	3.43	3.66

図表3：指数組入上位5銘柄（2019年10月末時点）

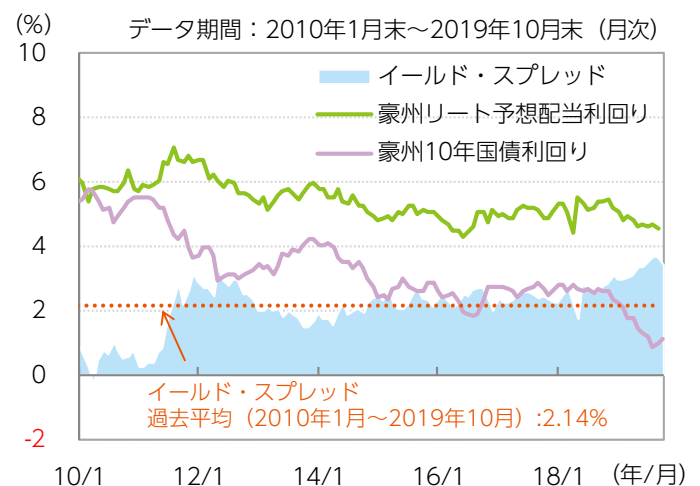
銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1 ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	17.6%	7.9%	4.2%
2 グッドマン・グループ	15.1%	2.1%	1.5%
3 センター・グループ	11.6%	6.0%	-2.5%
4 デクサス	7.5%	4.4%	0.3%
5 ミルバック・グループ	7.2%	4.1%	4.9%

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）

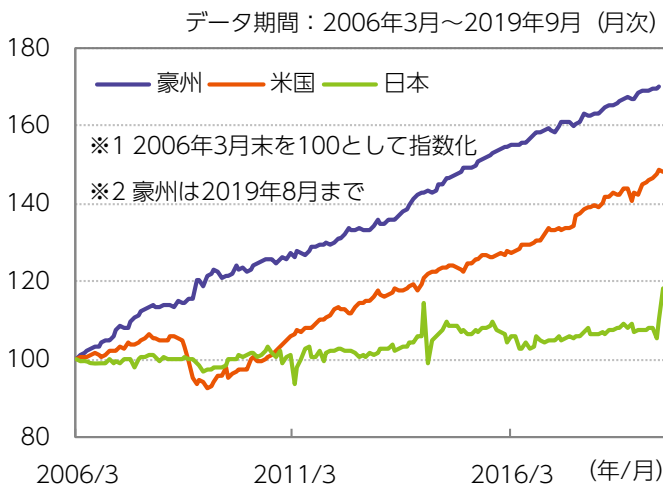


図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

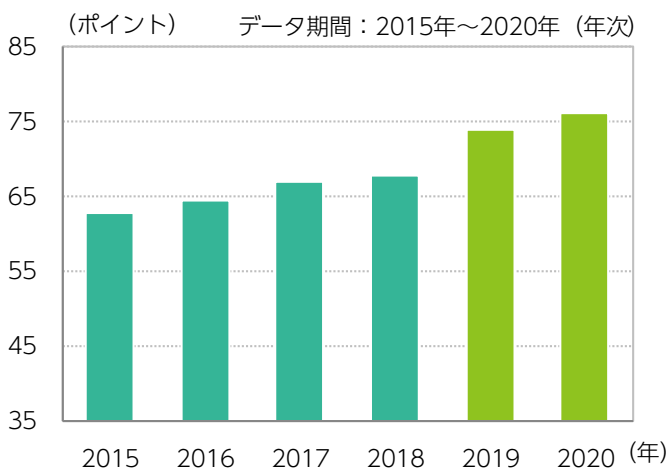


出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 ※豪州リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪州株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

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

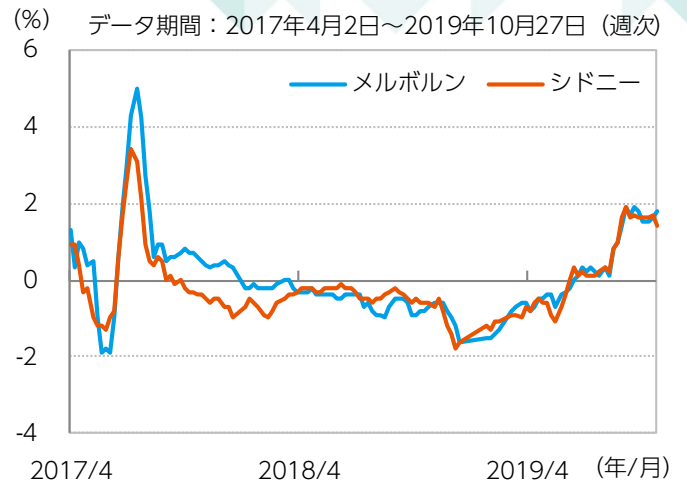


*S&P/ASX300 A - REIT指数

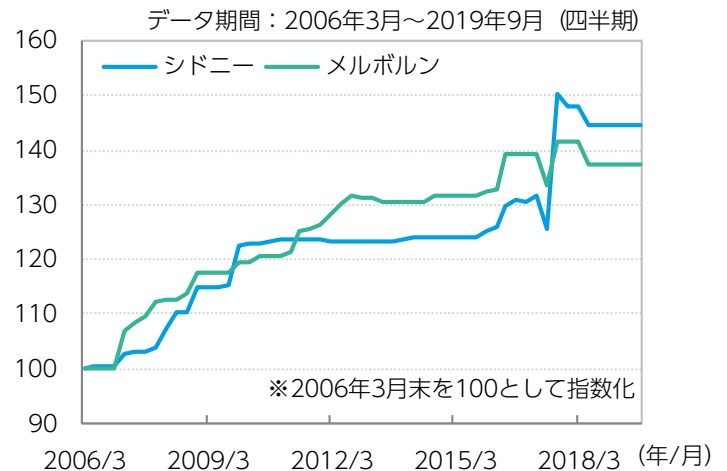
※2019年、2020年はブルームバーグの予想値（2019年11月1日時点）

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：豪州小売り施設賃料の推移



今後の見通しについて

- 11月の豪州リートは、投資家のリスク回避姿勢の後退による金利上昇懸念や個人消費の先行きに対する警戒感等が重荷となり、軟調な展開になるものと思われます。RBAは11月5日の理事会で政策金利を過去最低水準である0.75%に据え置くことを決定しました。ロウ総裁は声明で追加利下げに含みを持たせました。しかし、豪州統計局が10月30日発表した2019年7～9月期のCPI（消費者物価指数）が前年同期比1.7%上昇と前期の同1.6%上昇から拡大したことや、声明文でRBAが景気回復に対する前向きな見方を崩していないことが確認されたこと等から、今後は追加利下げ観測が後退し、年内の利下げはないとの見方が増えることも考えられます。米中貿易協議の進展期待や、英国のEU（欧州連合）からの「合意なき離脱」懸念の後退等で、投資家のリスク許容度が高まり、足元は金利が上昇しやすい環境になっているものと思われます。RBAの追加利下げ観測が後退すれば金利上昇の可能性が増し、豪州リートに悪影響を与えることも考えられます。豪州統計局が11月4日発表した2019年7～9月期の小売売上高は物価変動の影響を除いた実質ベースで前年同期比0.2%減と、1991年4～6月期（同0.3%減）以来の低水準となりました。ブルームバーグによると、11月1日時点の豪州リーートの1株当たり配当額（前年比）は、2019年が約9%、20年は約3%増加することが予想されています【図表7】。しかし、今回の小売統計発表等を受け、時価総額ベースで小売施設系リートが約4割を占める（2019年10月末時点）豪州リーートの業績に関する先行き不透明感が高まることも想定されます。
- 11月は軟調な展開が予想される豪州リートですが、10月末時点で過去（2010年1月以降）4番目の高水準にあるイールド・スプレッド【図表4】、住宅価格の回復【図表6】等を受けた豪州リート保有不動産の評価額上昇期待等が下支えし、下値は限られるものと思われます。

【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/>