

# 豪州リート市場動向と見通し (2020年1月号)

## 市場動向

- 2019年12月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、米中両国政府が貿易協議の「第一段階の合意」に達したと発表したこと、12日の英国総選挙で与党が大勝し、EU（欧州連合）からの「合意なき離脱」の可能性が薄れたこと等を背景とする金利上昇が嫌気され、前月末比で5.8%下落しました。下落率は2017年6月の同6.1%以来の大きさとなりました。12月末の豪州10年国債金利は1.37%と月末値としては2019年5月末以来の水準に上昇しました。リスク回避姿勢の後退や豪州金利の上昇等が材料視され、豪ドルは対円で同3.0%上昇しました（円安・豪ドル高）【図表1、2】。
- 時価総額上位5銘柄すべてが前月比で下落しました。年初から11月末までに39.4%上昇していた物流施設系リー트의グッドマン・グループや、同50.4%上昇していた複数の用途物件を運営・管理するミルバック・グループの下落率が大きくなりました。12月期末を控えた利益確定売りに押されたものと思われます【図表3】。
- 12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3.41%で、金利上昇が影響し、11月末より縮小しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2019年12月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	-5.8	14.2		
	豪州株式	-2.2	18.8		
	差	-3.6	-4.6		
配当込み	豪州リート	-4.2	19.6		
	豪州株式	-2.0	23.8		
	差	-2.2	-4.2		
円/豪ドル		3.0% 円安	1.4% 円高		

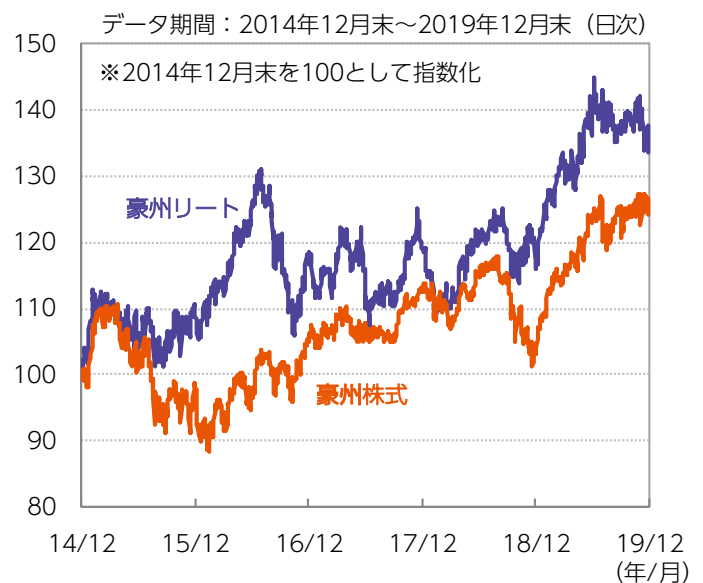
		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	1.37	1.03
	豪州リート予想配当利回り	4.78	4.49
	イールドスプレッド	3.41	3.46

図表3：指数組入上位5銘柄（2019年12月末時点）

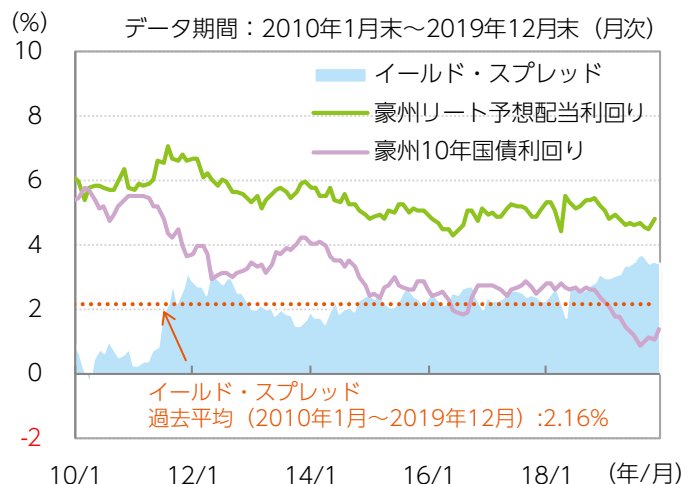
銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1 ウニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	18.2%	7.7%	-3.3%
2 グッドマン・グループ	14.4%	2.2%	-9.8%
3 センター・グループ	11.8%	6.0%	-2.8%
4 デクサス	7.6%	4.5%	-4.3%
5 ミルバック・グループ	7.4%	4.1%	-5.6%

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）

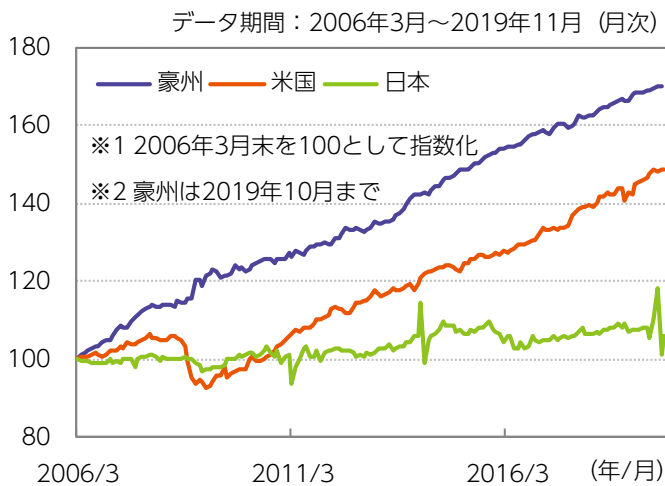


図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

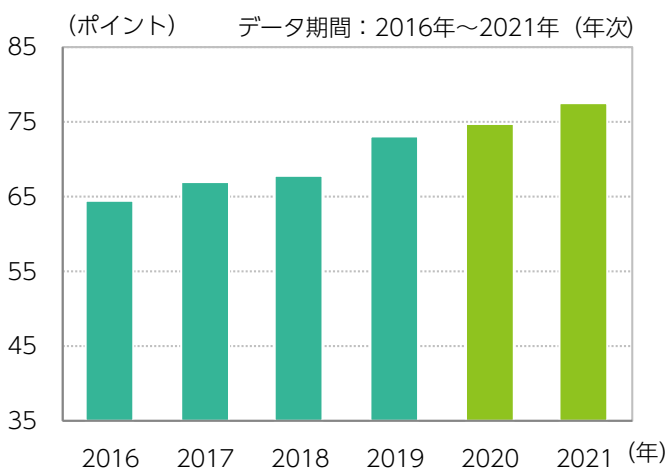


出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成  
※豪州リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪州株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

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

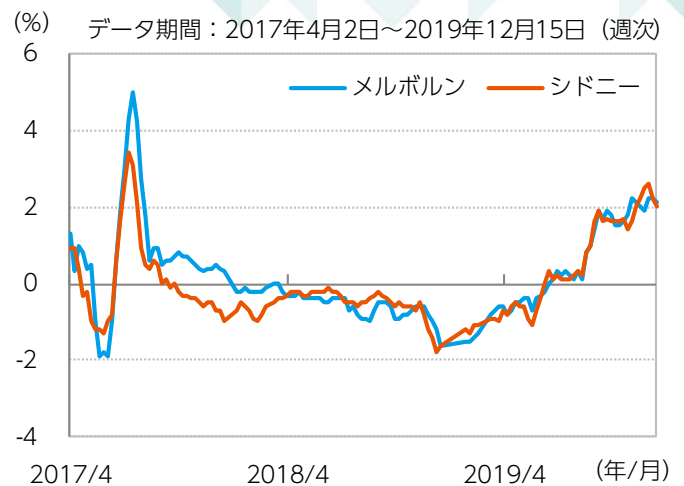


\*S&P/ASX300 A - REIT指数

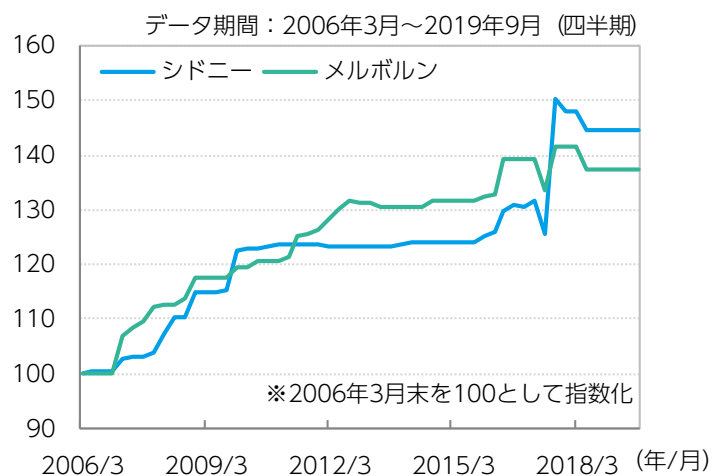
※2020年、2021年はブルームバーグの予想値（2020年1月7日時点）

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

- 2020年1月の豪州リートは、米国・イラン情勢や2019年12月末時点で7ヵ月ぶり（月末値ベース）の水準に上昇した豪州10年国債金利の動向に左右される展開になるものと思われます。
- 2020年1月3日の米国によるイラン革命防衛隊精鋭部隊の司令官殺害に端を発し、7日のイランの報復攻撃により高まった米国とイランの緊張状態ですが、トランプ大統領が8日の会見で報復攻撃に慎重な立場を示したことから、一旦は和らぐものと考えています。当面、全面的な衝突に陥る事態は回避されるものの、今後も局地的な衝突等が散発するリスクは残っているように思われます。米国・イラン情勢の動向によって投資家のリスクに向き合う姿勢が大きく変化すれば、豪州リートもその影響を受け、値動きが荒くなることも考えられます。
- 7ヵ月ぶりの水準に上昇した豪州10年国債金利の動向も注目されそうです。米中貿易協議の進展により、鈍化傾向を続けていた中国経済の回復観測が今後強まることも想定されます。豪州産鉄鉱石の主要輸出先である中国の経済指標に改善を示すものが多く見られるようになれば、豪州経済もその恩恵を受けるとしてRBA（豪州準備銀行）の追加利下げ観測が後退し、金利上昇観測が嫌気された豪州リートは軟調な展開になるものと思われます。調整局面では、比較的高水準にあるイールド・スプレッド【図表4】や増加を続ける小売り売上高【図表5】、住宅価格の回復【図表6】による地価の上昇期待等に着目した押し目買いが期待されますが、金利上昇観測が強い中では戻り余地も限られるものと思われます。一方、米中貿易摩擦の再燃や中東情勢の緊迫化等で豪州10年国債金利にピークアウト感が出る場合等には、豪州REITは回復基調を強め、2019年12月の下げ幅を埋める動きになるものと思われます。
- 豪州南東部を中心に発生している大規模な森林火災の経済に与える影響が大きい場合、RBAの追加利下げ観測が高まる可能性があります。

## 【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。

## &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/>