

豪リート市場動向と見通し (2019年1月号)

市場動向

- 2018年12月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は小幅続落しました。豪消費者物価の落ち着き等を背景とする金利低下を支援材料に、中旬近くまで前月末を上回る水準で推移していました。しかし、米国IT（情報技術）銘柄の2018年10～12月期業績見通しの下方修正や中国景気の減速を示す経済指標の発表等を嫌気して主要国の株式市場が下げ足を速めると、リスク資産圧縮の動きが豪リート市場にも波及し、結局前月末水準近くまで下落して引けました。尚、豪州産鉄鉱石の主要輸出先である中国の景気減速等を受け、12月の豪ドルは対円で6.8%下落しました（円高・豪ドル安）【図表1、2】。時価総額（2018年12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、フランスでの反政府デモ等が嫌気され続落しました。当銘柄が指数に採用された2018年5月末から12月末までの騰落率はマイナス27.3%、同期間の指数パフォーマンス（マイナス1.6%）への寄与度は約マイナス6.0%となっています【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3.12%と、月末値としては2012年5月（3.32%）以来、約6年半ぶりの水準まで拡大しました【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2018年12月末時点）

		当月		年初来	
		（%）		（%）	
配当除き	豪リート	-0.1	-1.8		
	豪株式	-0.5	-7.1		
	差	0.4	5.3		
配当込み	豪リート	1.7	3.3		
	豪株式	-0.2	-3.1		
	差	2.0	6.3		
円/豪ドル		6.8% 円高	12.2% 円高		

		当月末	前月末
		（%）	
参考	豪10年国債金利	2.32	2.59
	豪リート予想配当利回り	5.44	5.41
	イールドスプレッド	3.12	2.82

図表3：指数組入上位5銘柄（2018年12月末時点）

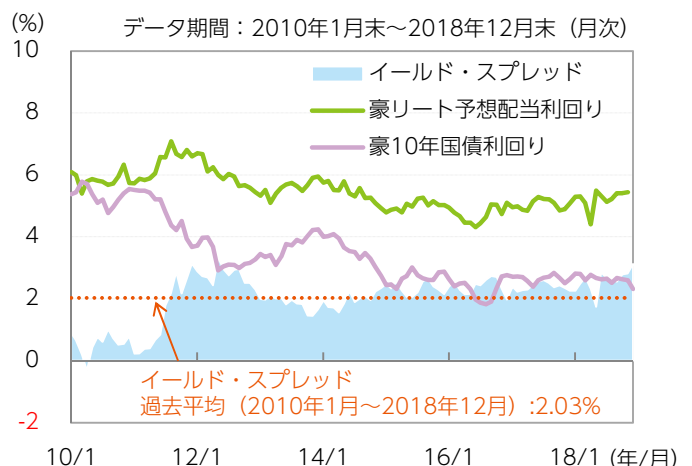
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	21.9%	10.1%	-9.9%
2	センター・グループ	13.8%	5.6%	0.0%
3	グッドマン・グループ	12.4%	2.8%	3.7%
4	デクサス	7.1%	4.7%	1.5%
5	ビシニティ・センターズ	6.9%	6.2%	-2.6%

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：豪リートと株式の推移（配当除き）

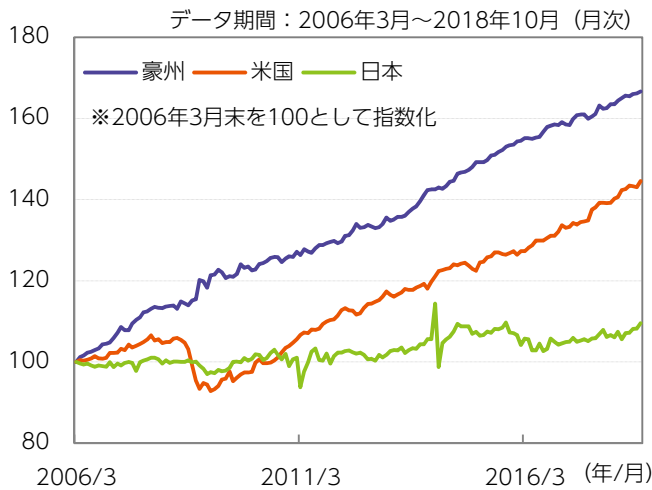


図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移

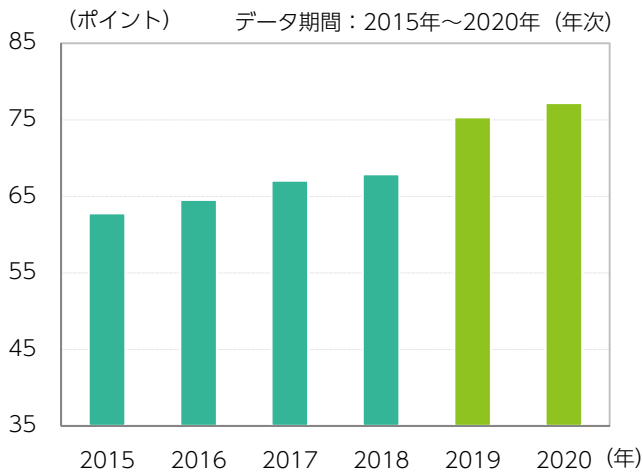


出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 ※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

図表5：日米豪の小売り売上高の推移



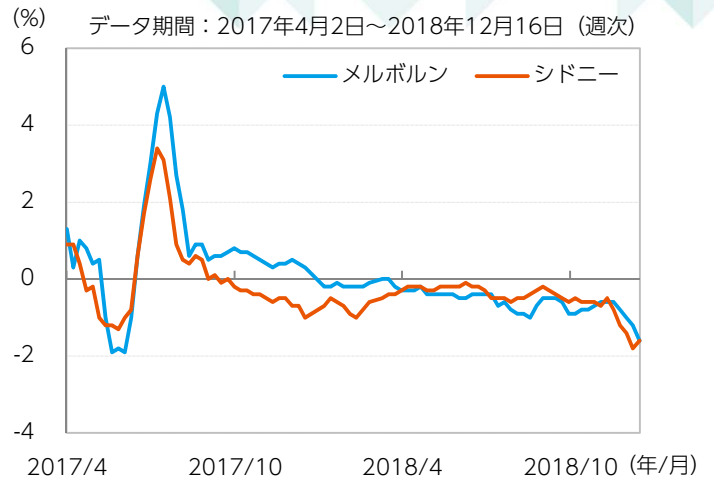
図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移



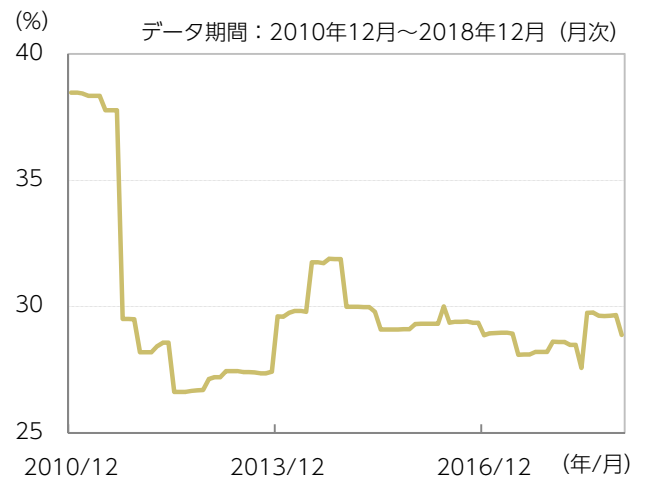
*S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2019年、2020年はブルームバーグの予想値（2019年1月4日時点）

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：豪リートの負債比率の推移



※負債比率：有利子負債額／総資産額

今後の見通しについて

- 2019年1月の豪リートは、金利の安定や米中貿易協議の進展期待、割安感を支援材料に反発するものと見ています。豪消費者物価の落ち着き等によるRBA（豪州準備銀行）の早期利上げ観測の後退等を背景に、昨年12月末の豪10年国債金利は月末値としては2年3ヵ月ぶりの水準まで低下しています。昨年、同金利はRBAの利上げ開始観測等を受けて一時2.9%を超える水準まで上昇し、借入費用の増加に伴う収益悪化懸念が豪リートの重荷となっていました。足元の金利低下でその懸念は大きく後退したものとされます。豪州産鉄鉱石の主要輸出先である中国の経済は、米中貿易摩擦の影響等により鈍化傾向を強めつつあります。鉄鉱石需要の減少や価格下落で豪州の貿易収支が悪化し、個人消費や小売り売上高に影響を及ぼすとの懸念も、商業施設系の多い豪リートに悪影響を与えていた可能性があります。その米中貿易問題についてですが、進展に向けた次官級会議が開催される等、摩擦緩和の兆しが出始めたように思われます。米国による追加制裁の発動が避けられるとの観測が強まれば、豪リートは大きく上昇するものと思われます。昨年12月末時点のイールド・スプレッドは約6年半ぶりの水準にまで拡大しています。一般的に、当数値が大きい程その資産は割安と判断されます。豪リートが割安感の強い状態にあることも市場を後押ししそうです。指数の時価総額の2割強を占めるユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールドは配当利回り水準【図表3】等から判断して売られ過ぎの状態にあるものと考えられます。同銘柄が反発に転じれば指数の押し上げ要因になるものと考えます。尚、豪主要都市の住宅価格の動向には注意が必要であるように思われます【図表6】。
- ブルームバーグ集計（1月4日時点）によると、豪リートの2019年の1株当り予想配当金（前年比）は10.9%増と2桁増、2019～20年2年間の平均では約7%の増加が見込まれています【図表7】。

【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/>