

豪州リート市場動向と見通し (2020年4月号)

市場動向

- 2020年3月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、新型コロナウイルスの感染拡大による投資家心理の冷え込み等により、前月末比35.3%下落しました。景気刺激のための国債増発懸念から金利が一時大きく上昇したことも重荷となりました【図表1、2】。月間の下落率はリーマン・ショック時の2008年10月（同25.5%）を上回りました。指数の終値は月末値としては2014年3月以来、6年ぶりの低水準となりました。リスク回避姿勢の強まりで、相対的に安全な通貨とされる円が買われたことから、豪ドルは対円で前月末比6.3%下落（円高・豪ドル安）しました。
- 時価総額上位5銘柄の内、小売り施設系リートのユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールドとセンター・グループが前月末比で50%を超える下落となりました。新型コロナウイルスの感染拡大により、テナントの売上が大きく落ち込むとの観測や、ネット通販に買い物顧客を奪われるとの懸念が主な下落要因になったものと思われます【図表3】。
- 3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6.14%と、月末値ベースとしては2009年3月末（7.10%）以来、11年ぶりの大きさとなりました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2020年3月末時点）

		当月	年初末
配当除き	豪州リート	-35.3	-34.8
	豪州株式	-21.4	-24.3
	差	-14.0	-10.4
配当込み	豪州リート	-35.2	-34.3
	豪州株式	-20.8	-23.4
	差	-14.3	-10.9
円/豪ドル		6.3% 円高	13.5% 円高

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	0.76	0.82
	豪州リート予想配当利回り	6.90	4.78
	イールドスプレッド	6.14	3.96

図表3：指数組入上位5銘柄（2020年3月末時点）

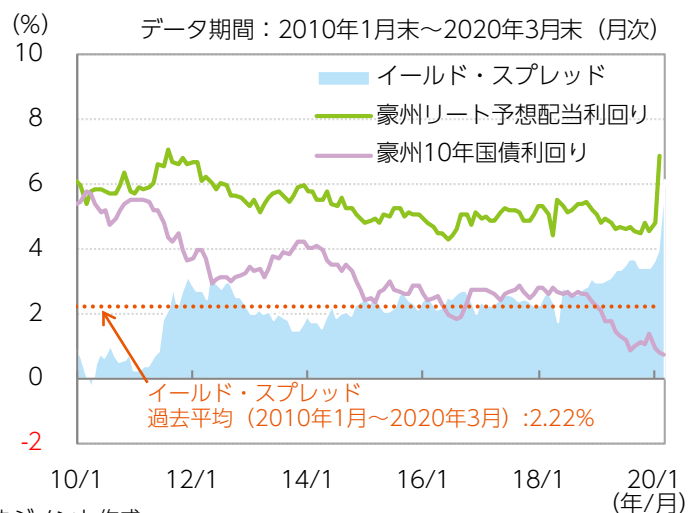
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	グッドマン・グループ	21.3%	2.5%	-19.2%
2	ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	11.5%	16.1%	-52.8%
3	デクサス	9.6%	6.2%	-25.2%
4	ミルバック・グループ	7.9%	5.7%	-31.3%
5	センター・グループ	7.8%	8.9%	-54.8%

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）

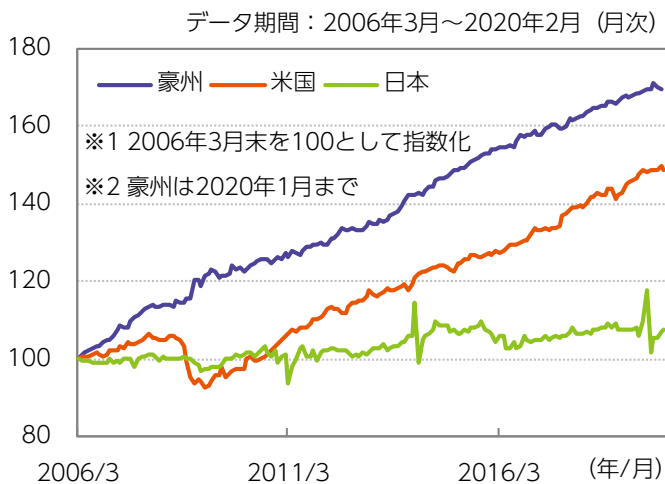


図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

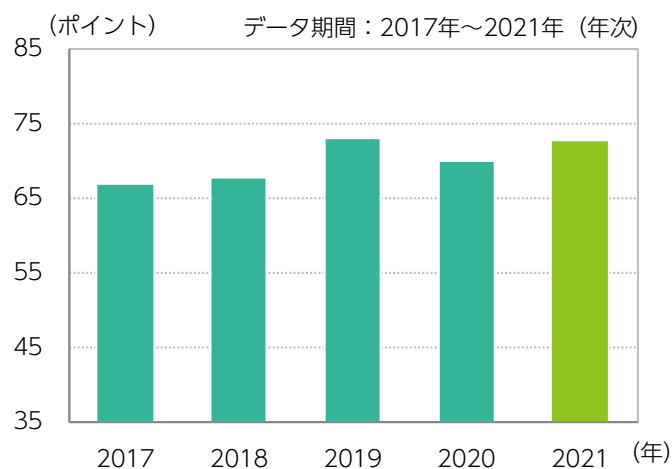


出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪州リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪州株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

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

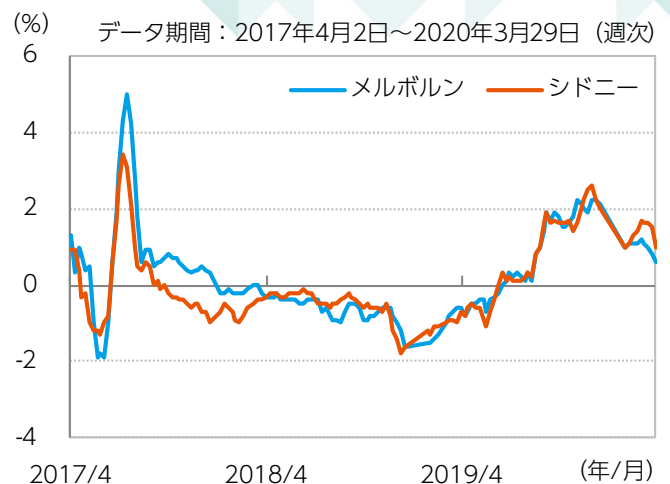


*S&P/ASX300 A - REIT指数

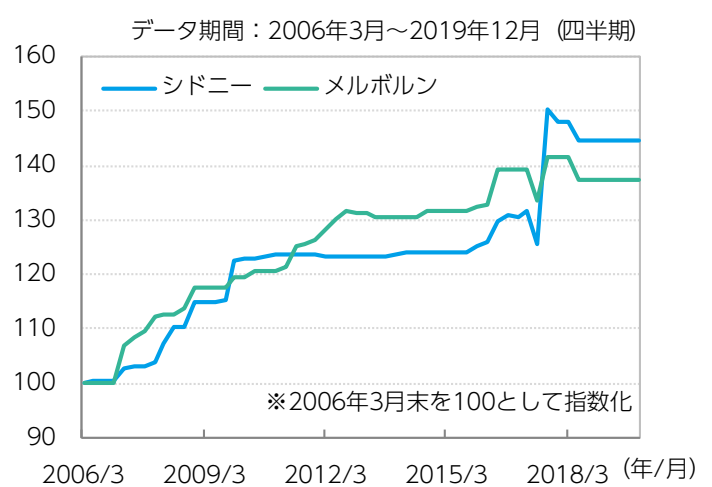
※2020年、2021年はブルームバーグの予想値（2020年4月1日時点）

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

- 2020年4月の豪州リートは、新型コロナウイルスの感染拡大による投資家心理の冷え込み等により軟調な展開になるものと思われます。但し、豪州での感染拡大にピークアウトの兆しが出始める場合等には大きく反発する可能性もあると考えています。
- 豪州政府は、不要不急の移動禁止や公共の場での集まりは2人までとする連邦命令を出し、違反者には最大1.1万豪ドル（約70万円）の罰金を科すよう警察に指示する等、新型コロナウイルスの感染抑制に取り組んでいます。こうした対策が功を奏し、豪州での感染が近くピークアウトする可能性もあると考えています。豪州政府とRBA（豪州準備銀行）は景気刺激や金融市場の安定化を図るため、協調して取り組みを進めています。豪州のモリソン政権は3月22日、総額661億豪ドル（約4.3兆円）の第二弾の財政刺激策を公表しました。2020年6月末までに実行される金額は第一弾を合わせると258億豪ドル（約1.7兆円）と、四半期GDP（国内総生産）比で約5%に相当する規模となります。更に、モリソン首相は第三弾の財政刺激策の検討も示唆しています。RBAは3月19日に臨時会合を開き、政策金利を史上最低の0.25%へ引き下げると共に、長期にわたる政策金利の据え置きを示唆するフォワード・ガイダンス（政策指針）を公表しました。また、豪州では初となる豪州国債買入による量的緩和を開始することを決定しました。これら豪州政府やRBAの取り組みの効果が徐々に浸透し、景気腰折れ懸念が後退することも想定されます。2020年3月末時点の豪州リーートの予想配当利回りが2011年9月末（7.08%）以来8年半ぶり、イールド・スプレッドが11年ぶりの高水準に上昇・拡大していること【図表4】等から判断して、足元の豪州リートは割安感の強い状態にあるものと思われます。投資家心理が改善すれば、相対的な利回りの高さ等に注目した買い等により、豪州REITは大きく反発するものと見ています。

【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/>