

# 豪州リート市場動向と見通し (2020年8月号)

## 市場動向

- 2020年7月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、金利低下や追加経済対策期待等が支援材料となる一方、VIC州（ビクトリア州）等での新型コロナウイルスの感染再拡大による経済活動の停滞懸念や、商業施設リークの業績悪化見通し等が重荷となり、前月末とほぼ同水準で引けました【図表1、2】。金や鉄鉱石価格の上昇等を背景とする資源国通貨物色の流れを受けて、その代表的な通貨とされる豪ドルが買われ、対円では前月末比1.45%上昇しました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄の内、前月末比で上昇したのは物流施設リークのグッドマン・グループのみで、他は下落しました。新型コロナウイルスの感染再拡大を受けたネット通販の増加で、物流施設需要が高まるとの見通しが株価の上昇要因となりました。下落率が最も大きかったのは商業施設リークのユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドで、2020年6月期決算が市場予想を下回ったこと等が嫌気されました【図表3】。
- 7月末のイールド・スプレッド（豪州リークの予想配当利回り－10年国債金利）は4.09%と、6月末より0.05%低下しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2020年7月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	0.6	-22.2		
	豪州株式	0.6	-11.3		
	差	0.0	-10.8		
配当込み	豪州リート	0.6	-20.5		
	豪州株式	0.6	-10.0		
	差	0.0	-10.5		
円/豪ドル		1.5%	円安	0.9%	円高

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	0.82	0.87
	豪州リート予想配当利回り	4.90	5.01
	イールドスプレッド	4.09	4.14

図表3：指数組入上位5銘柄（2020年7月末時点）

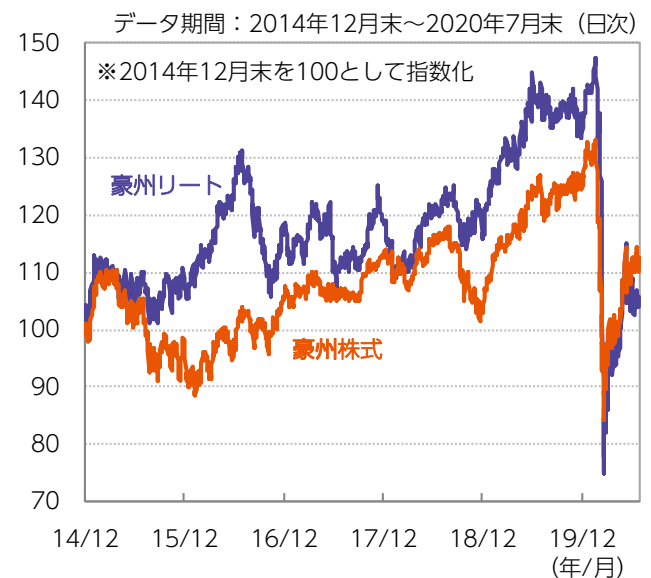
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	グッドマン・グループ	25.0%	1.8%	14.0%
2	センターグループ	8.5%	8.8%	-6.0%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	8.1%	9.7%	-10.4%
4	デクサス	7.5%	5.9%	-7.5%
5	ミルバック・グループ	6.6%	4.8%	-3.7%

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

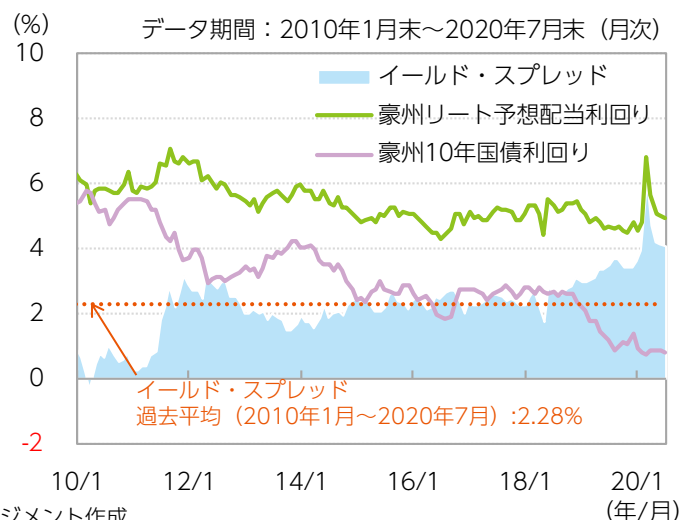
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

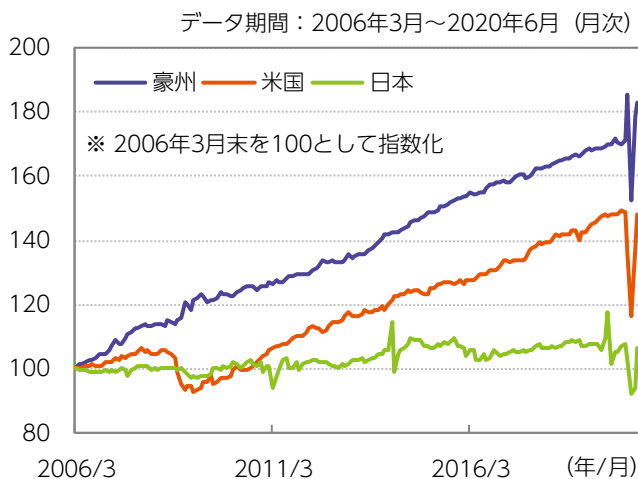
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



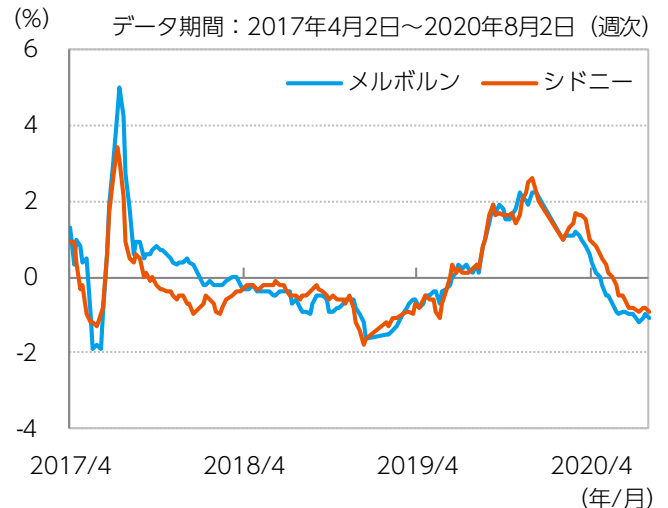
図表4：豪州リークのイールド・スプレッド推移



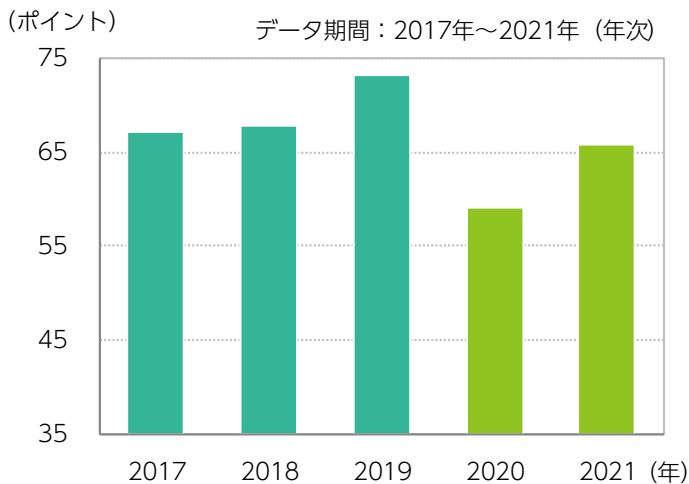
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



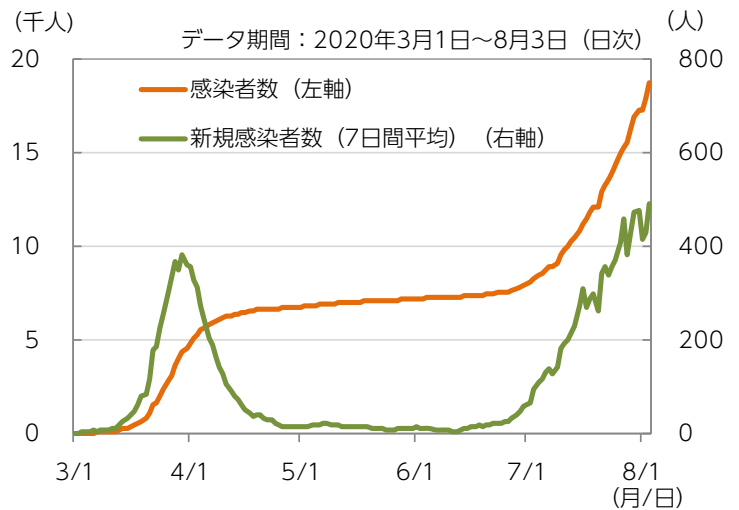
図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



図表7：豪州リート\*の1株当たり配当金の推移



図表8：豪州の新型コロナウイルス感染者数の推移



\*S&P/ASX300 A - REIT指数

※2020年、2021年はブルームバークの予想値（2020年8月4日時点）

出所）図表5～8は、ブルームバークのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

## 今後の見通しについて

- 2020年8月の豪州リートは、投資家の様子見姿勢から7月末終値水準を中心に狭い範囲で推移するものと見ています。但し、8月10日前後から発表が本格化する主要リーートの2020年6月期（半期・通期）決算内容によっては値動きが荒くなることも考えられます。
- 豪州で2番目に人口が多いVIC州を中心に新型コロナウイルスの新規感染者数が増加傾向となっています【図表8】。VIC州政府は8月2日、同州の新規感染者数が1日当たり数百人単位で増えていることから、同州全域を対象に、これまでの「緊急事態宣言」より更に厳しい規制を定めた「災害事態宣言」を発令しました。メルボルン都市圏では8月2日、9月13日までを期限とするステージ4の都市封鎖措置が実施されました。経済活動再開の動きが停滞すれば、豪州経済や不動産市況の下押しリスクが高まる可能性もあり、豪州リーートの重荷となりそうです。
- 一方、所得税減税の前倒し等の経済対策期待や消費者物価動向を受けた低金利持続観測等が豪州リートを下支えしそうです。新型コロナウイルスの感染再拡大を背景に豪州政府が、3段階に及ぶ所得税減税の第2段階の開始時期を当初予定の2022年7月1日から前倒しするとの見方が強まりつつあるようです。2020年4～6月期の豪州CPI（消費者物価指数）は前年同期比で0.3%下落し、1998年1～3月期以来約22年ぶりのマイナスとなりました。経済活動の停滞懸念も含め、低金利が持続するとの見方が強まる可能性があり、経済対策期待と共に豪州リーートの支援材料となりそうです。
- 2020年6月期（半期・通期）決算に関しては、新型コロナウイルス感染拡大に伴うネット通販や在宅勤務増加の、商業施設リートやオフィスリート業績への影響度が注目されそうです。

## 【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/>