

豪州リート市場動向と見通し (2021年2月号)

市場動向

- 2021年1月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比4.1%下落しました。小売り売上高【図表5】等主要経済指標の改善を受け、RBA（豪州準備銀行）が国債等を1,000億豪ドル（約8兆円）規模で買い入れる現行の量的緩和策を終了させるとの観測や、米バイデン政権が掲げる1.9兆ドル（約200兆円）規模の追加経済対策を巡る米長期金利の上昇を背景に、豪州10年国債金利が一時2020年3月以来となる水準まで上昇したこと等が嫌気されました。豪ドルは、豪金利上昇による日・豪金利差の拡大等を材料に対円で前月末比0.7%上昇しました（円安・豪ドル高）【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄は前月末比で高安まちまちとなりました。新型コロナウイルスのワクチン接種普及による経済活動正常化期待等から、商業リートのユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドや、商業施設やオフィス等に投資する多角リートのストックランドが堅調でした。一方、2020年年間で41.4%上昇した物流リートのグッドマン・グループは利益確定の売り等に押されました【図表3】。
- 1月末のイールド・スプレッド（豪州リートの予想配当利回り－10年国債金利）は3.26%と、予想配当額の上修正等により2020年12月末より0.37%拡大しました。【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2021年1月末時点）

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
配当除き	豪州リート	-4.1	-4.1
	豪州株式	0.3	0.3
	差	-4.4	-4.4
配当込み	豪州リート	-4.1	-4.1
	豪州株式	0.3	0.3
	差	-4.4	-4.4
円/豪ドル		0.7% 円安	0.7% 円安

		騰落率 (%)	
		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	1.13	0.97
	豪州リート予想配当利回り	4.39	3.86
	イールドスプレッド	3.26	2.89

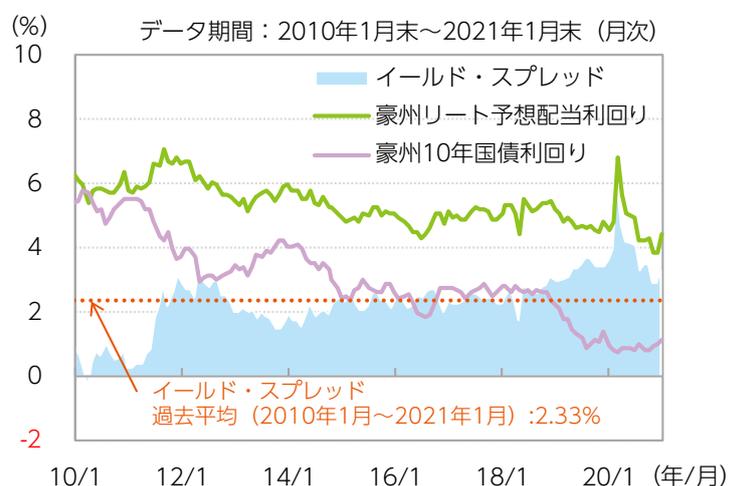
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2021年1月末時点）

順位	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	22.2%	1.7%	-6.5%
2	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	10.2%	6.4%	6.1%
3	センター・グループ	9.6%	7.0%	-1.8%
4	ストックランド	7.2%	5.4%	6.5%
5	デクサス	6.7%	5.7%	-4.1%

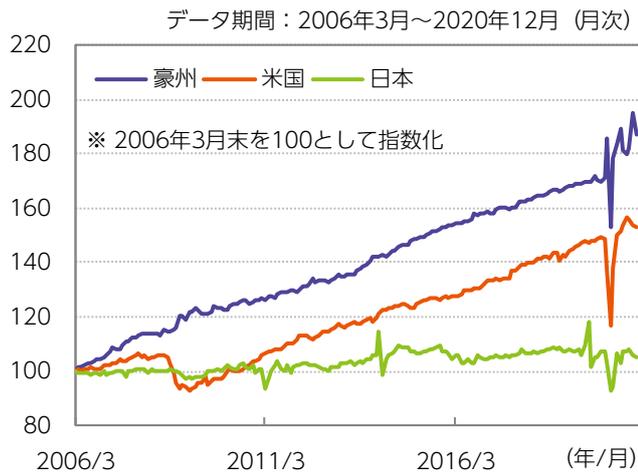
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



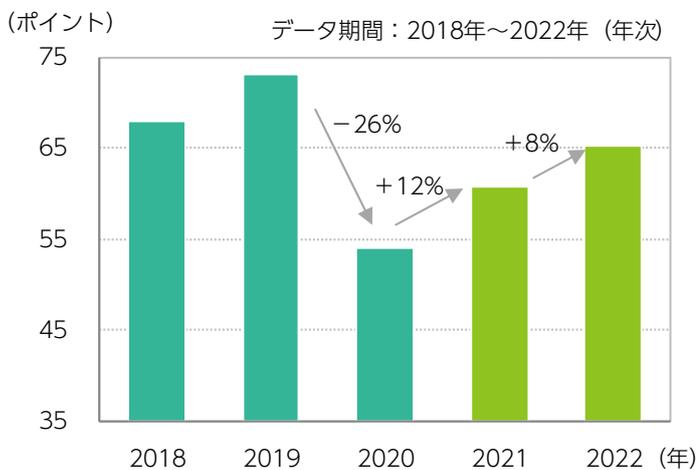
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

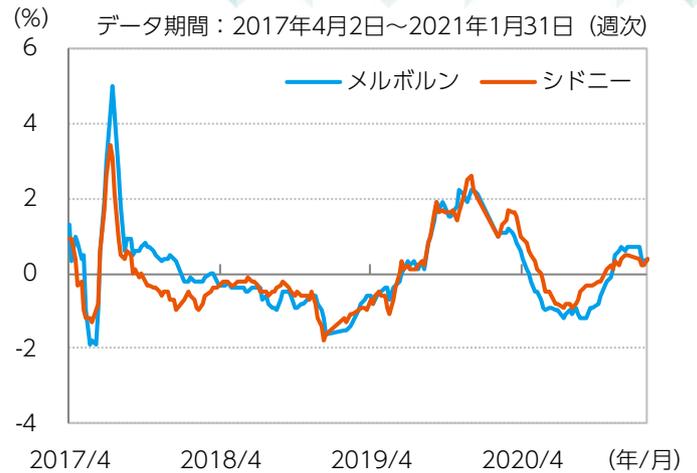


*S&P/ASX300 A - REIT指数

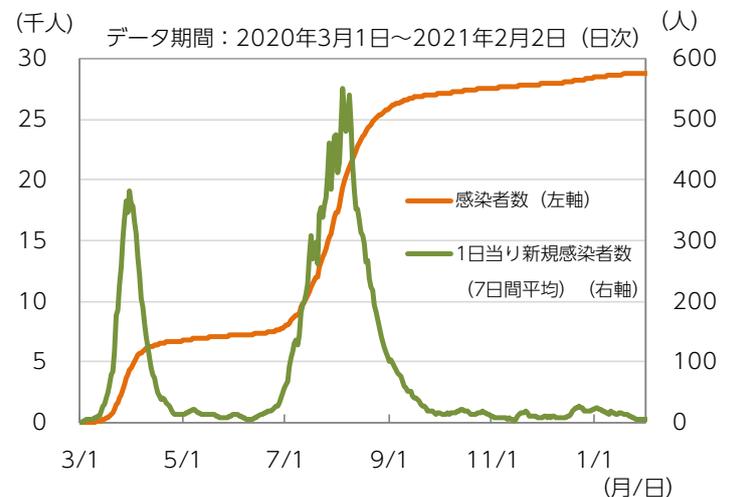
※2021年、2022年はブルームバーグの予想値（2021年2月1日時点）

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：豪州の新型コロナウイルス感染者数の推移



今後の見通しについて

➤ 2月の豪州リートは、以下を支援材料に堅調な展開になるものと見ています。2021年の1株当たり配当金は前年比12%の増加が見込まれています【図表7】。2月中旬から主要銘柄の2020年12月期決算発表が本格化しますが、その内容によっては、業績の上方修正の期待が高まり、豪州リーートの支援材料になることも考えられます。

① 金利上昇懸念の後退

- ・ RBAは2月2日の金融政策決定会合で、政策金利を過去最低水準の0.1%に据え置くとともに、4月中旬に現行の国債買い入れプログラム（総額1,000億豪ドル）が終了した後も、追加で1,000億豪ドル相当の国債等を購入する方針を示しました。ロウ総裁は会合後の会見で、「物価上昇率が持続的に目標の2～3%内に収まるまで利上げは行わない」と明言し、当面は金融政策を引き締め方向に転換することはないとの姿勢を示しました。
- ・ 終了見通しもあった量的緩和策の延長決定やロウ総裁の発言を受けて、金利の上昇懸念が後退するものと思われます。

② 経済活動正常化見通しによる業績回復期待の高まり

- ・ 足元の豪州国内での新型コロナウイルスの1日当り新規感染者数（7日間平均）は1桁台まで減少しており【図表8】、州政府は州境閉鎖措置の解除等の規制緩和を進めています。モリソン首相は2月1日、10月までに全国民のワクチン接種を完了する計画を発表しました。
- ・ こうした動きを受けて経済活動の正常化が進むとの見方が強まり、商業施設リートを中心に豪州リート業績の回復期待が高まることも予想されます。

【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

コールセンター 0120-762-506
9：00～17：00（土日祝日・年末年始を除く）
ホームページ <https://www.nam.co.jp/>