

豪州リート市場動向と見通し (2021年7月号)

市場動向

- 6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%上昇しました。①米大手格付け会社が、豪州の最高位格付けトリプルA（AAA）の見通しをこれまでの「ネガティブ（弱含み）」から「安定的」に引き上げたこと等を背景に10年国債金利が低下したこと、②5月の求人広告件数が約13年ぶりの高水準となる等、景気の回復傾向が続いていること等が好感されました。4ヵ月連続の上昇で、この間の上昇率は15.9%となりました。豪ドルは、豪金利の低下による日豪金利差の縮小等を受け、対円で前月末比1.7%下落しました（円高・豪ドル安）【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄（前月末比）の内、下落したのは複数の用途物件に投資する多角セクターのストックランドのみで、他は上昇または横ばいとなりました。上昇率トップは物流施設に投資するグッドマン・グループで、ネット通販の普及による業績拡大期待等を背景に9.0%上昇しました【図表3】。
- 6月末のイールド・スプレッド（豪州リーートの予想配当利回り－10年国債金利）は2.33%と、10年国債金利の低下により前月末比0.02%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6月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	4.1	7.9		
	豪州株式	2.1	11.1		
	差	2.0	-3.3		
配当込み	豪州リート	5.6	10.1		
	豪州株式	2.3	13.0		
	差	3.3	-2.9		
円/豪ドル		1.7%	円高	4.8%	円安

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	1.53	1.71
	豪州リート予想配当利回り	3.86	4.02
	イールドスプレッド	2.33	2.31

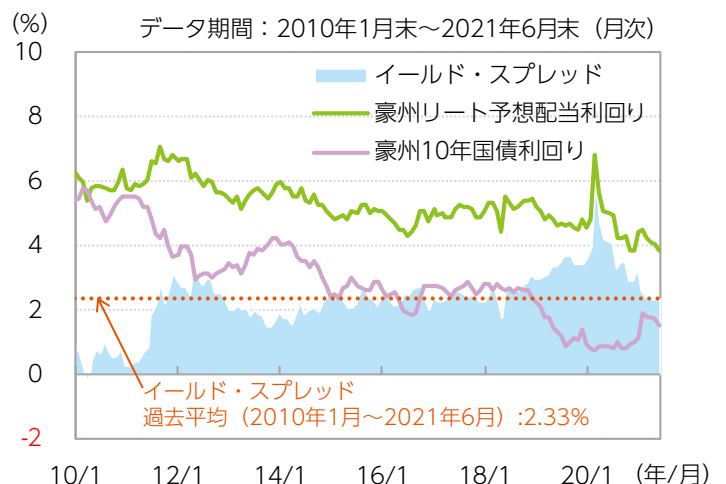
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2021年6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	25.2%	1.4%	9.0%
2	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	10.1%	赤字	0.0%
3	センター・グループ	9.1%	5.2%	0.7%
4	ミルバック・グループ	7.4%	3.4%	4.7%
5	ストックランド	7.2%	5.4%	-0.2%

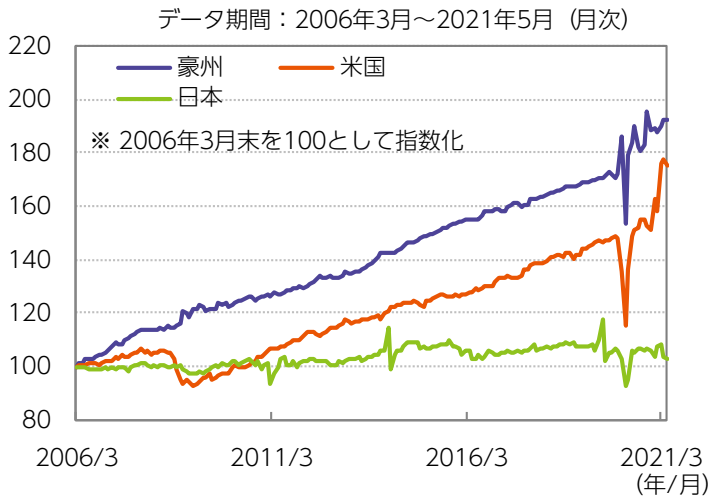
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



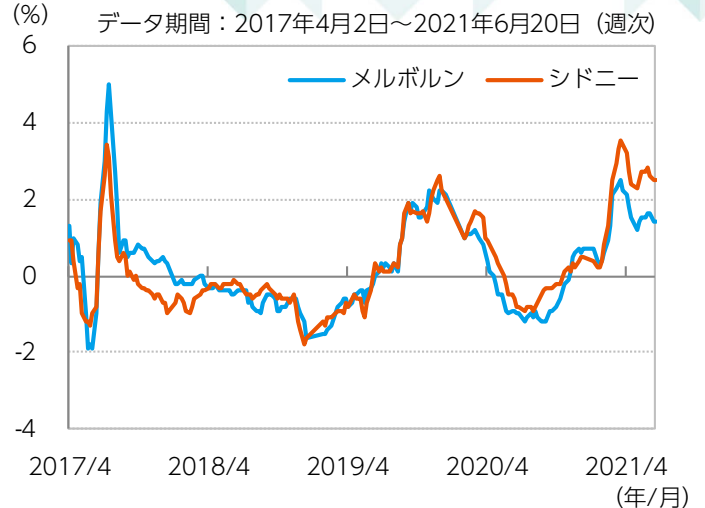
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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）

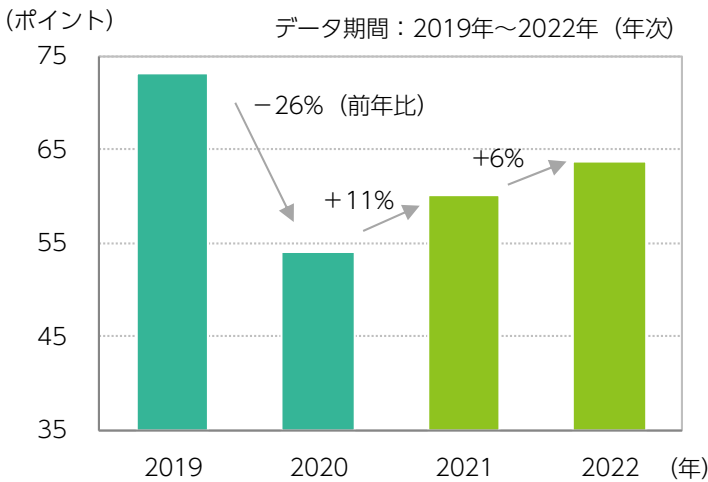
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



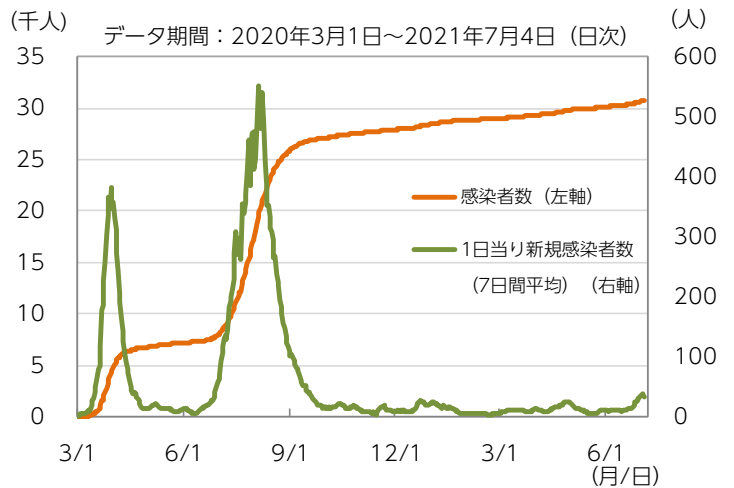
図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



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

※2021年、2022年はブルームバークの予想値（2021年7月1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

➤ 7月の豪州リートは、7月6日の豪州準備銀行（RBA）定例理事会結果を受けた低金利の持続観測に加え、以下を支援材料に上昇基調を続けるものと思われます。6月下旬頃から増加傾向となった新型コロナウイルスの新規感染者数にピークアウトの兆しが見え始め【図表8】、クイーンズランド州等が域内で発令していた都市封鎖を7月2日から3日にかけて解除したことも好感されるものと思われます。

- ① ワクチンの接種普及による豪州リート業績の上方修正期待
 - ・ Our World in Dataによると、豪州で最低1回ワクチンを接種した人の割合は7月3日時点で約25%となっています。豪州政府はそのペースを加速させる方針であり、今後接種率が上昇するにつれて、経済活動の正常化が進み、豪州リート業績見通し【図表7】の上方修正期待が高まるものと思われます。
- ② インフラ投資計画発表を受けた不動産市況の改善期待
 - ・ 豪州最大の都市シドニーのあるニューサウスウェールズ州政府は6月22日、2021年度（21年7月～22年6月）予算案で、向こう4年間で過去最大となる1,085億豪ドル（約9兆円）のインフラ投資を行うことを発表しました。その中には、シドニー中央商業地区の整備計画も含まれています。インフラ投資の活発化で、不動産市況の改善が進むとの期待も豪州リートの支援材料になるものと考えます。
- ③ 豪州株式に比べた出遅れ感
 - ・ 6月末時点で、豪州株式は年初から11.1%上昇しているのに対し、豪州リートは7.9%上昇と、株式に比べて出遅れています【図表1】。経済活動の正常化で豪州リート業績の上方修正期待が高まり、出遅れ感に着目した資金流入が活発化するものと思われます。

【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/>