NISSAY ASSET MANAGEMENT

ＲＥＩＴレポート

豪州リート市場動向と見通し（2022年2月号）

市場動向

- 1月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比9.4%下落しました。12月FOMC（米連邦公開市場委員会）の議事要旨公表を受けてＦＲＢ（米連邦準備制度理事会）が金融引き締めを急ぐとの見方が強まり、米国リートが下落したこと、豪州の2021年10～12月期消費者物価（前年同期比）が市場予想を上回り、同国10年国債金利が一時2%を超えて上昇したこと等が嫌気されました。米国株式の急落等によるリスク回避姿勢の高まりから、相対的に安全な通貨とされる円が買われ、豪ドルは対円で前月末比2.8%下落（豪ドル安・円高）しました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄（前月末比）は、主にフランスの商業施設に投資するウニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドのみ上昇しました。同国の新型コロナウイルス感染の落ち着き等が好感されました。下落率が最も大きかったのは物流施設に投資するグッドマン・グループでした。同銘柄は2021年年間で40%強上昇しており、利益確定の売りが出やすかったものと思われます【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－豪州10年国債金利）は2.04%と、豪州リート指数下落による予想配当利回りの上昇を主要因に、前月末より拡大しました【図表１、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2022年1月末時点）

(%)

		当月	年初来
配当除き	豪州リート	-9.4	-9.4
	豪州株式	-6.5	-6.5
	差	-3.0	-3.0
配当込み	豪州リート	-9.4	-9.4
	豪州株式	-6.5	-6.5
	差	-3.0	-3.0
円／豪ドル		2.8% 円高	2.8% 円高

(%)

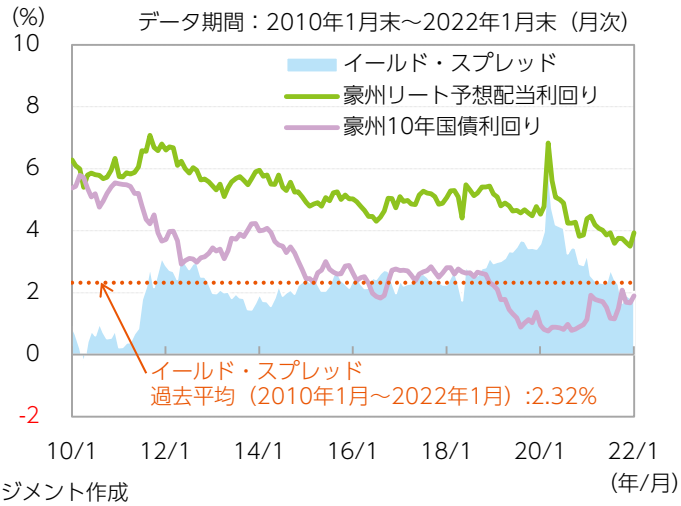
		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	1.90	1.67
	豪州リート予想配当利回り	3.93	3.50
	イールドスプレッド	2.04	1.83

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（2022年1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	24.9%	1.3%	-12.5%
2	センター・グループ	8.7%	4.8%	-7.6%
3	ウニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	8.5%	赤字	11.9%
4	デクサス	6.3%	5.2%	-7.8%
5	ミルバック・グループ	5.9%	3.9%	-10.3%

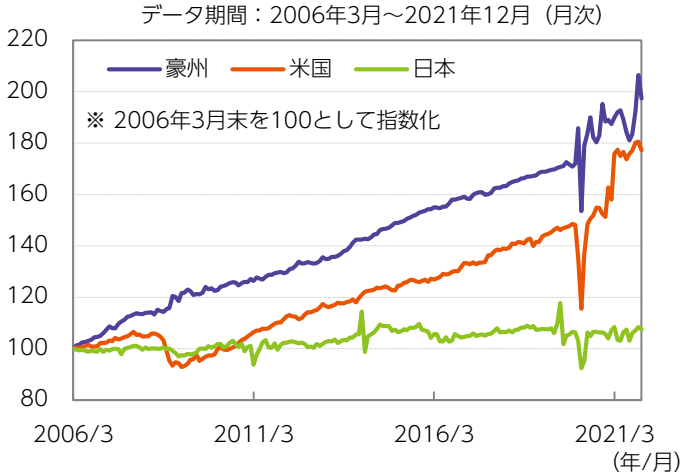
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



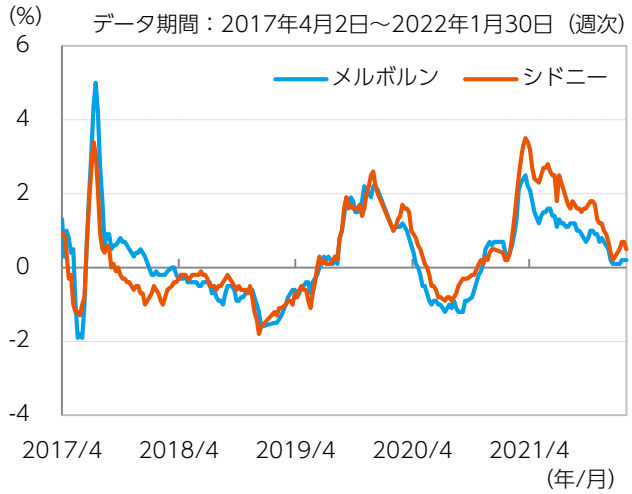
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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）

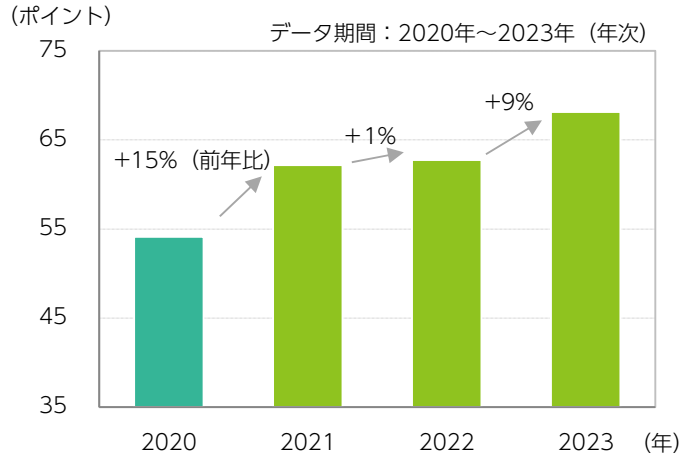
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）

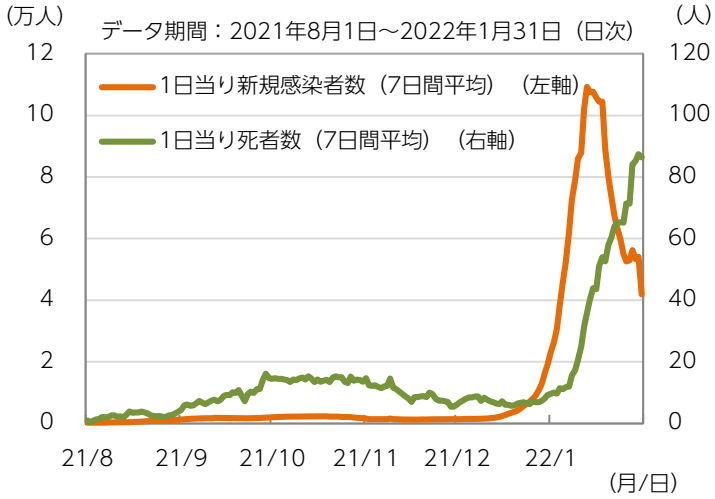


図表7：豪州リート*の１株当たり配当金の推移



＊S&P/ASX300 A - REIT指数
※2021～23年はブルームバーグの予想値（2022年2月1日時点）

図表8：豪州の新型コロナウイルス感染者数の推移



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

今後の見通しについて

➢ 2月の豪州リートは、以下を支援材料に反発するものと思われます。但し、米国10年国債金利が今後発表される物価指標等を受けて上昇傾向を強める場合や、ウクライナ情勢を巡り地政学的リスクが高まる場合等には下値を探る展開になることも考えられます。2月中旬から豪州リートの2021年7～12月期の決算発表が本格化します。決算内容（市場予想との比較）によって個別銘柄の値動きが荒くなることも想定されます。

① 新型コロナウイルスの新規感染者数が減少傾向となっていること

- 1月中旬に一時10万人を超えた1日当り新規感染者数（7日間平均）は、1月末時点では4万人程度に減少しています【図表8】。ブースター接種（追加接種）も進みつつあります。同接種を終えた人の全人口に占める割合は1月末時点で約30%と、12月末の約10%から上昇しています。こうした状況を背景に、都市封鎖等の厳しい規制が行われる可能性は薄れたとの見方が強まることが想定され、商業施設やオフィスリート等の支援材料になるものと思われます。

② 2月1日の定例理事会においてＲＢＡ(豪州準備銀行)が今後の利上げに対して慎重な姿勢を維持したこと

- 市場予想を上回った2021年10～12月期消費者物価や12月失業率等を背景に、早期利上げ観測が強まりつつある中、ＲＢＡは1日の定例理事会で、政策金利を過去最低の0.10%に据え置き、国債や州債を購入する量的緩和政策の終了を決めました。また、声明文において、「債券購入プログラムにおける買い入れ停止は、近い将来の利上げを意味するものではない」、「インフレ率が2～3%の目標範囲内に持続的に収まるまで利上げを行わない」とし、今後の利上げに対してはなお慎重な姿勢を維持しました。今回のＲＢＡの声明を受けて、投資家心理が改善するものと考えています。

【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

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/