

豪州リート市場動向と見通し (2020年11月号)

市場動向

- ▶ 2020年10月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、月央までは新型コロナウイルス感染の落ち着き【図表8】やRBA（豪州準備銀行）の追加利下げ期待等を背景に堅調に推移し、一時約7ヵ月ぶりの水準に上昇する場面もありました。しかしその後は、欧米での新型コロナウイルス感染の再拡大や中国が豪州産石炭の輸入を停止したとの報道等が嫌気されて下落基調となり、結局前月末とほぼ同水準で引けました【図表1、2】。欧米での新型コロナウイルス感染の拡大によるリスク回避の動き等を受けて円が買われ、豪ドルは対円で前月末比2.6%下落しました（円高・豪ドル安）【図表1】。
- ▶ 時価総額上位5銘柄の騰落率は高安まちまちとなりました。上昇率トップは物流等インフラ施設を運営するグッドマン・グループ、一方、下落率トップは豪州やニュージーランドで商業施設を運営するセンターグループでした【図表3】。豪州リートが昨年末から17.4%下落する中、グッドマン・グループの株価は37.6%上昇しています。
- ▶ 10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3.42%と、9月末とほぼ同水準となりました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2020年10月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	-0.3	-17.4		
	豪州株式	1.9	-11.1		
	差	-2.1	-6.3		
配当込み	豪州リート	-0.3	-15.4		
	豪州株式	1.9	-8.9		
	差	-2.2	-6.5		
円/豪ドル		2.6% 円高	3.5% 円高		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	0.83	0.79
	豪州リート予想配当利回り	4.25	4.22
	イールドスプレッド	3.42	3.43

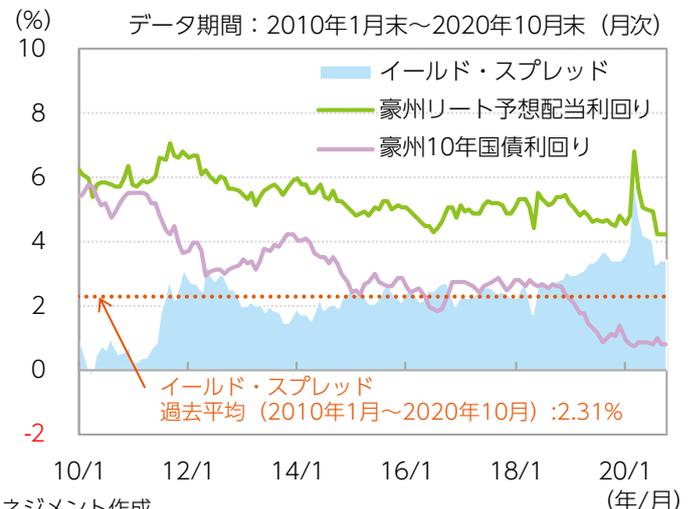
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2020年10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	25.9%	1.6%	2.6%
2	センターグループ	8.3%	8.6%	-4.5%
3	デクサス	7.2%	5.8%	-3.1%
4	ストックランド	7.0%	6.2%	1.9%
5	ミルバック・グループ	6.3%	5.2%	-3.2%

図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



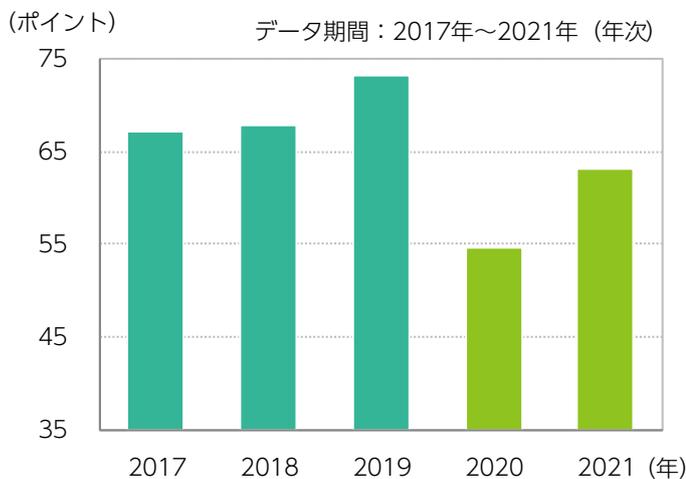
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

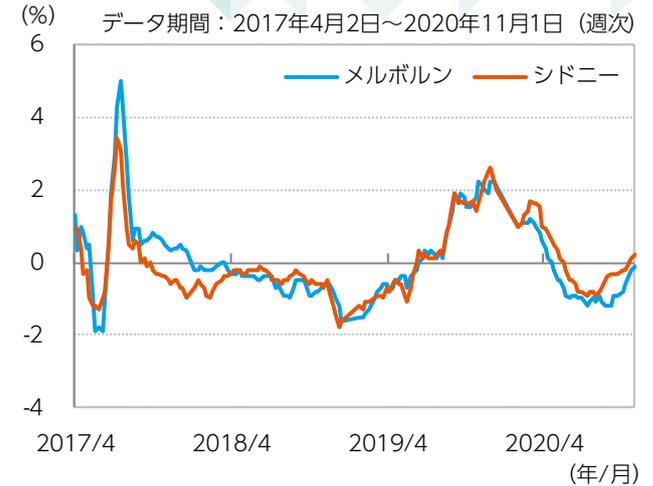


*S&P/ASX300 A - REIT指数

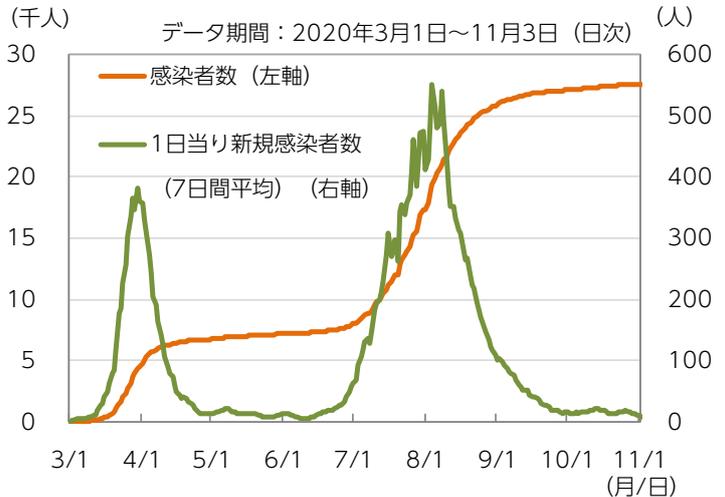
※2020年、2021年はブルームバークの予想値（2020年11月2日時点）

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

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

- 2020年11月の豪州リートは、低金利の持続観測、新型コロナウイルス感染の落ち着き【図表8】による経済活動の活発化期待等を支援材料に、堅調に推移するものと思われます。
 - RBAは11月3日の理事会で、政策金利を0.15%引き下げ、過去最低の0.1%にすると発表するとともに、3月から実施している国債買い入れを拡大し、今後半年間で1,000億豪ドル（約7.3兆円）購入する方針を明らかにしました。ロウ総裁が、「少なくとも今後3年間は利上げをしないだろう」との見通しを示したこともあり、低金利の持続観測が一段と強まることも考えられます。
 - 新型コロナウイルス感染の落ち着きを背景に、VIC（ビクトリア）州政府は10月28日、人口約500万人の豪州第2位の都市であるメルボルンを対象にした社会的距離規制を緩和しました。その影響もあり、豪州の小売り売上高は急回復しています【図表5】。尚、豪州の9月のオンライン販売の伸び率は前月比0.9%増と、8月の同5.9%増、7月の同7.2%増に比べて鈍化していますが、VIC州以外で新型コロナウイルス関連の規制が緩和され、消費者が実店舗に回帰し始めたことが背景にあると見られています。VIC州が規制緩和に踏み切ったことで、実店舗の売上げが更に回復することも考えられ、商業施設リートが全体の約3割（10月末、時価総額ベース）を占める豪州リーートの業績回復期待が高まることも想定されます。
- 尚、中国との関係が一段と悪化する場合や、大統領選挙の結果を巡り米政局の先行きに対する不透明感が強まる場合等には軟調な展開になることも想定されますが、イールド・スプレッド水準【図表4】に照らした割安感等が下支えし、調整は一時的なものに止まると見えています。

【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

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/>