

豪州リート市場動向と見通し (2021年10月号)

市場動向

- 9月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比2.1%下落しました。新型コロナウイルスワクチンの接種普及による経済活動の正常化期待等を背景に、中旬には一時コロナ禍による急落後の戻り高値を更新する場面も見られました。しかし、月末にかけては、10年国債金利の上昇を嫌気した売り等に押されました。8月に前月末比で6%近く上昇しており、その反動もあったものと思われます。豪ドルの対円での動きはほぼ横ばいとなりました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄（前月末比）は高安まちまちとなりました。上昇率トップは商業施設に投資するセンター・グループで、大手証券会社による目標株価引き上げ等を材料に4.9%上昇しました。一方、フランス等の商業施設に投資するユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは、金利上昇による借入コストの増加懸念等が嫌気されて10%を越す下げとなりました【図表3】。
- 9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2.27%と、前月末比0.16%縮小しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2021年9月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	-2.1	12.4	-2.7	11.5
	豪州株式	-2.7	11.5	-2.7	11.5
	差	0.6	0.8	0.6	0.8
配当込み	豪州リート	-1.9	15.4	-1.9	15.0
	豪州株式	-1.9	15.0	-1.9	15.0
	差	-0.1	0.4	-0.1	0.4
円/豪ドル		0.1%	円高	1.2%	円安

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	1.49	1.16
	豪州リート予想配当利回り	3.76	3.58
	イールドスプレッド	2.27	2.43

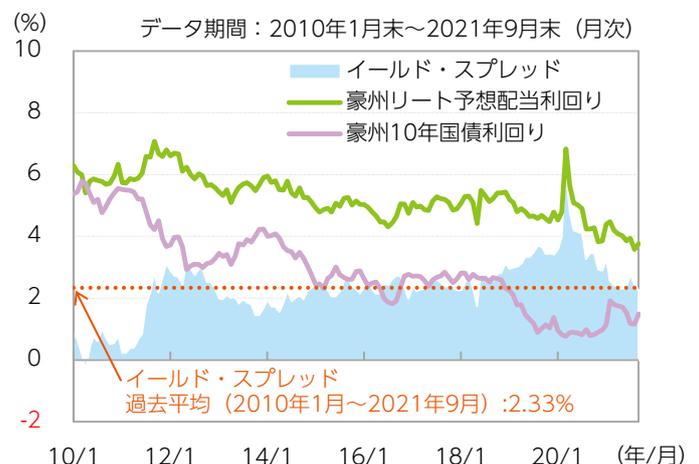
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2021年9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	23.2%	1.4%	-6.3%
2	センター・グループ	8.9%	4.7%	4.9%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	8.5%	赤字	-12.3%
4	ミルバック・グループ	6.8%	3.6%	-4.2%
5	デクサス	6.7%	4.9%	1.5%

図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

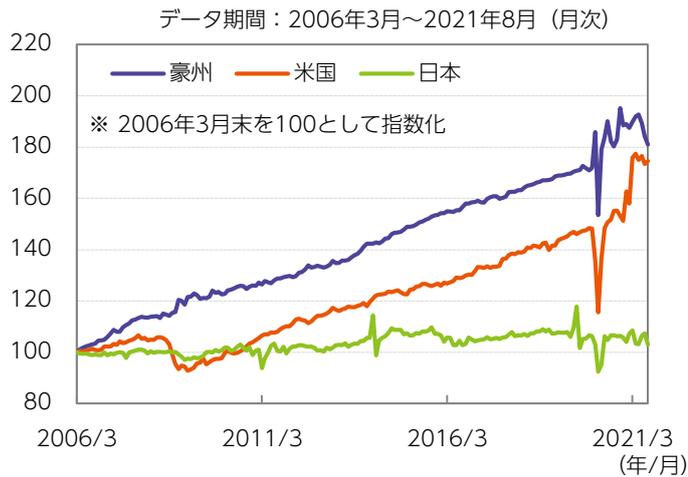


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

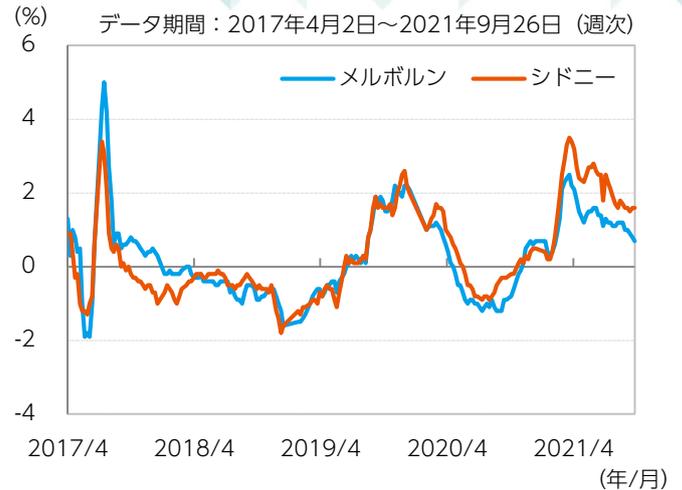
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

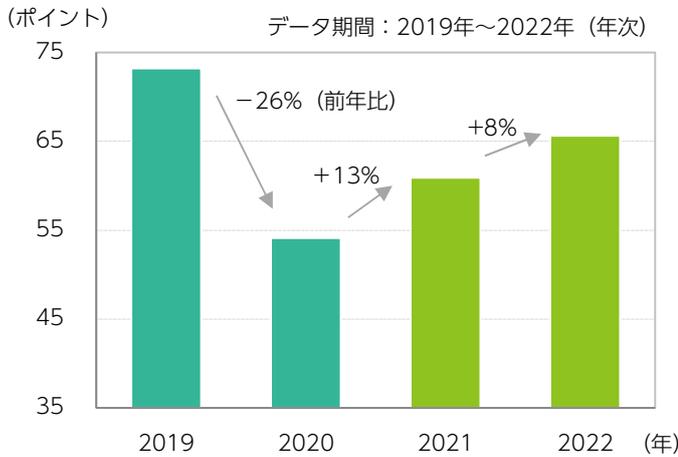
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



図表6：コロナジック住宅価格指数（前月比）



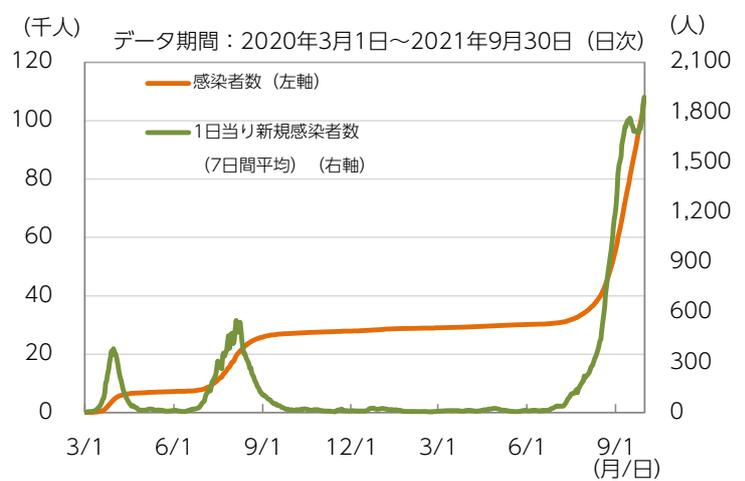
図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移



*S&P/ASX300 A - REIT指数

※2021年、2022年はブルームバークの予想値（2021年10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

- 10月の豪州リートは、新型コロナウイルスの感染状況や10年国債金利の動向、米国の債務上限問題の行方等を睨みながら、値動きの荒い展開になるものと思われます。金利の動向等によっては調整色を強める場面も想定されます。
- 豪州の新型コロナウイルスの新規感染者数（7日間平均）は増加傾向を続けており、9月末時点では約1,900人とこれまでの最高を記録しています【図表8】。豪州でワクチンの2回目の接種を完了した人の全人口に占める割合は9月末時点で44%と、英国の66%や米国の55%、日本の60%に比べて遅れ気味となっています。豪州二大都市のシドニーやメルボルンでは、ワクチン接種の普及を条件に10月中旬頃に都市封鎖が解除される見通しです。ワクチン接種の普及等により新規感染者数が減少傾向となる場合には経済活動の正常化期待が高まり、豪州リーートの支援材料になるものと思われます。一方、感染の拡大傾向が続く場合には都市封鎖期間の延長見通し等を背景に、豪州リート業績の下方修正懸念が強まることも考えられます。
- RBA（豪州準備銀行）が9月初旬まで週50億豪ドルであった国債買入額を週40億豪ドルに減額し、テーパリング（量的緩和縮小）を開始したこと、FRB（米連邦準備制度理事会）が9月22日にテーパリングの年内着手と2022年中の利上げ開始を示唆したこと等を受けて、豪州10年国債金利が上昇ペースを速めつつあります。都市封鎖の影響による景気減速見通し等を背景に同金利は徐々に落ち着きを取り戻すと考えていますが、その動向によっては豪州リートが調整色を強めることも想定されます。
- その他、米国の債務上限問題の行方や大手不動産会社である中国恒大集団の経営危機を巡る動き等も豪州リーートの波乱要因となりそうです。

【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。

<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/>