

豪州リート市場動向と見通し (2021年1月号)

市場動向

- 2020年12月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、新型コロナウイルスワクチン接種の普及による経済活動の正常化期待等を背景に、約10ヵ月ぶりの高値に上昇する場面も見られましたが、感染力がより強いとされる新型コロナウイルスの変異種が豪州でも確認されたと伝わると、売りが優勢となり、結局、前月末比0.7%下落して引けました。2020年年間では7.5%の下落となりました【図表1、2】。豪ドルは、豪州金利の上昇による日・豪金利差の拡大等を材料に対円で前月末比3.7%上昇しました。2020年年間では4.2%の上昇となりました（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。上昇率トップはオフィスや物流施設等複数の用途物件を運営するミルバック・グループで、2020年12月期業績の上方修正期待等を材料に、同2.3%上昇しました。下落率トップはオフィスを運営するデクサスで、所有物件の稼働率低下等が嫌気され、同3.8%下落しました【図表3】。
- 12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2.89%と、11月末より0.03%縮小し、2018年11月末（2.82%）以来の低水準となりました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2020年12月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	-0.7	-7.5		
	豪州株式	1.2	-1.1		
	差	-1.9	-6.4		
配当込み	豪州リート	0.6	-4.0		
	豪州株式	1.3	1.7		
	差	-0.7	-5.7		
円/豪ドル		3.7% 円安	4.2% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	0.97	0.90
	豪州リート予想配当利回り	3.86	3.82
	イールドスプレッド	2.89	2.92

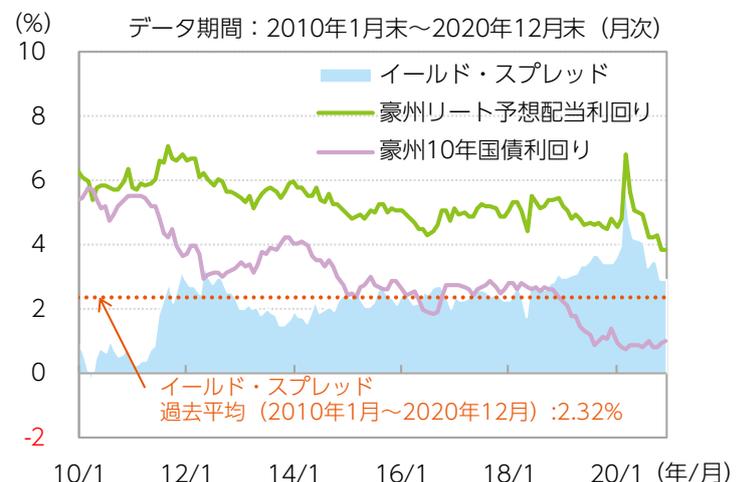
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2020年12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	23.0%	1.6%	1.2%
2	センター・グループ	9.5%	5.7%	-0.7%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.3%	6.8%	1.6%
4	ミルバック・グループ	6.8%	4.2%	2.3%
5	デクサス	6.7%	5.3%	-3.8%

図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

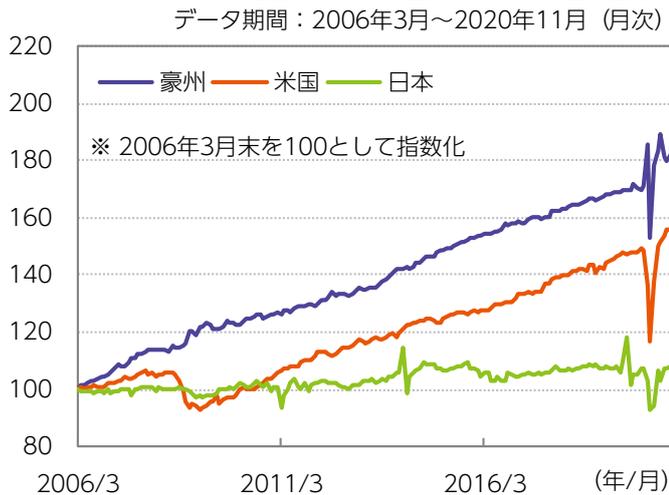


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

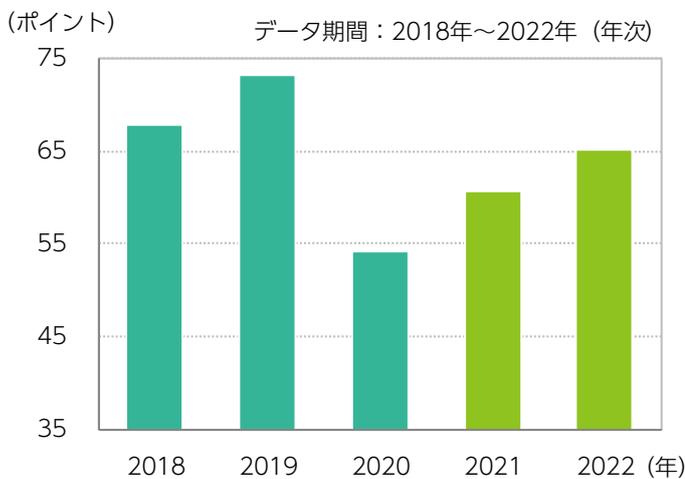
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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

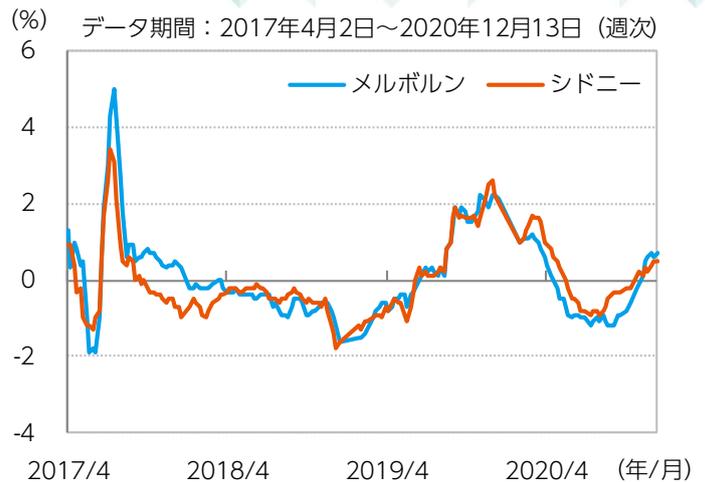


*S&P/ASX300 A - REIT指数

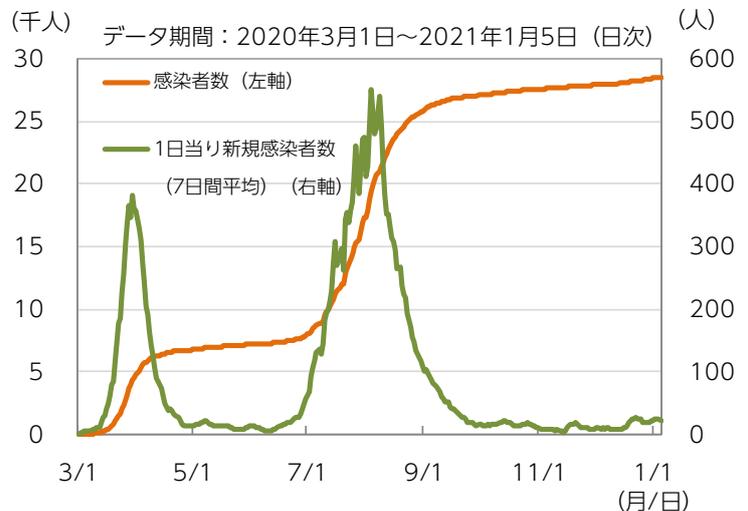
※2021年、2022年はブルームバークの予想値（2021年1月5日時点）

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

- 2021年1月の豪州リートは、金利の上昇懸念が重荷となる一方、回復傾向を続ける豪州経済、新型コロナウイルスワクチン接種の普及による世界的な経済活動正常化観測等を支援材料に、概ね堅調な展開になるものと見ています。
- RBA（豪州準備銀行）の金融緩和策や新型コロナウイルス感染者数の抑制【図表8】に伴う規制緩和等を受けて、豪州経済は回復傾向を続けています。11月の小売り売上高は約316億豪ドル（約2.5兆円）となり、前月比+7.0%と大きく増加しました【図表5】。1ヵ月の売上高が310億豪ドルを超えたのは1982年の統計開始以来初めてです。企業経営者の先行きに対する見方も改善しており、11月の企業景況感指数は2019年3月以来の高水準となっています。英米等で医療関係従事者等を対象に開始されたワクチン接種が、今後は一般にも拡大される見通しです。豪州では3月にワクチン接種が始まる予定です。ワクチン接種の普及で世界的な経済活動正常化観測が強まるものと思われます。豪州経済の回復持続等を背景に、2021年、22年の豪州リーートの1株当たり配当金は前年より増加することが予想されており【図表7】、豪州リーートの支援材料となりそうです。
- 豪州経済の回復や米国金利の上昇等を背景に豪州10年国債金利が上昇傾向となっています。しかし、2020年11月の理事会でRBAのロウ総裁が「少なくとも3年間は利上げを行わないだろう」との見通しを表明したことや、今後半年間で国債を1,000億豪ドル（約7.7兆円）購入する方針が示されたこと等から判断して、今後の金利上昇の余地は限られるものと思われます。1月7日時点では1.08%と1.0%をわずかに超えた水準であること等を考えると、豪州リーートの波乱要因となる可能性は小さいと判断しています。

【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/>