

豪州リート市場動向と見通し (2021年8月号)

市場動向

- 7月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比0.5%上昇しました。新型コロナウイルスの感染拡大に伴い【図表8】、豪州のニューサウスウェールズ州政府は7月中旬、シドニー大都市圏など5地域を対象とした都市封鎖の期間延長及び規制の厳格化に踏み切りました。都市封鎖で景気回復が遅れるとの見方等から10年国債金利が低下したことが支援材料となる一方、商業施設リート等の業績悪化懸念が重荷となり、上昇率は小幅なものとなりました。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3.3%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、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、上記都市封鎖期間の延長等で、ネット通販用の物流施設需要が高まるとの見方から6.9%上昇しました。豪州の商業施設に投資するセンター・グループは5%を超える下落となりました【図表3】。
- 7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2.84%と、主に10年国債金利の低下により前月末比0.51%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7月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	0.5	8.4		
	豪州株式	1.1	12.4		
	差	-0.6	-4.0		
配当込み	豪州リート	0.5	10.6		
	豪州株式	1.1	14.2		
	差	-0.6	-3.6		
円/豪ドル		3.3%	円高	1.4%	円安

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	1.18	1.53
	豪州リート予想配当利回り	4.02	3.86
	イールドスプレッド	2.84	2.33

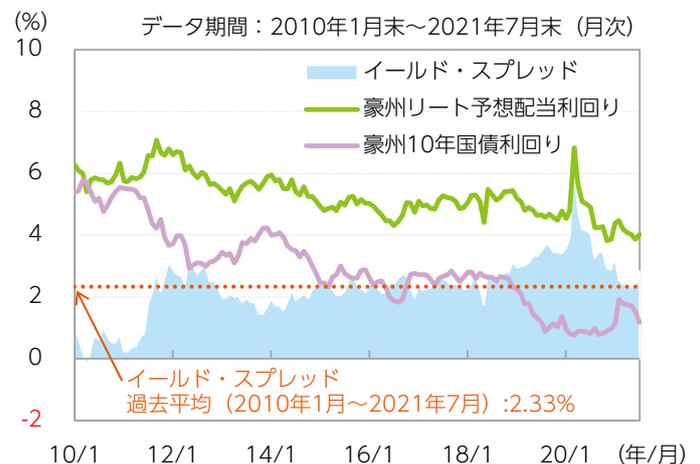
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2021年7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%	6.9%
2 ウニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.6%	赤字	2.5%
3 センター・グループ	8.0%	5.4%	-5.1%
4 ミルバック・グループ	6.7%	3.5%	-2.1%
5 Dexus/AU	6.6%	4.9%	-3.7%

図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

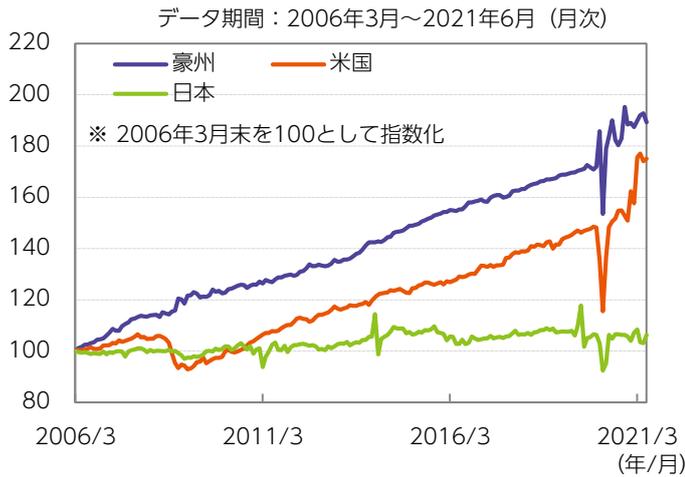


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

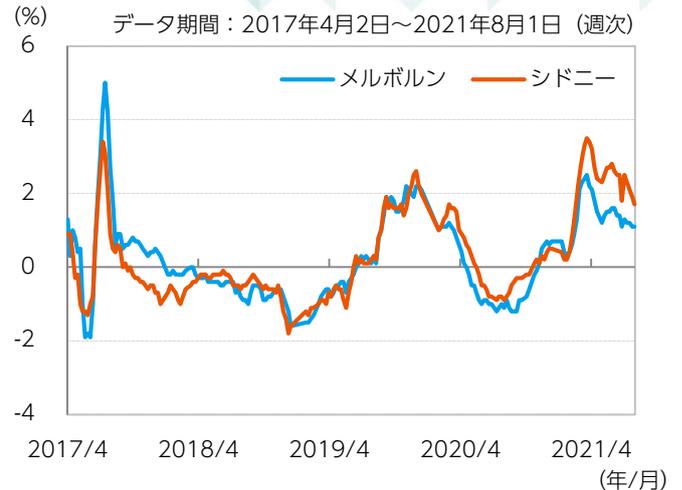
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

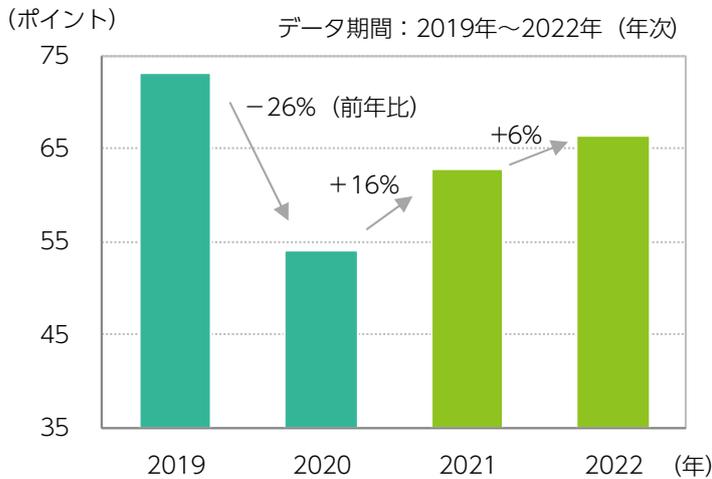
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



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

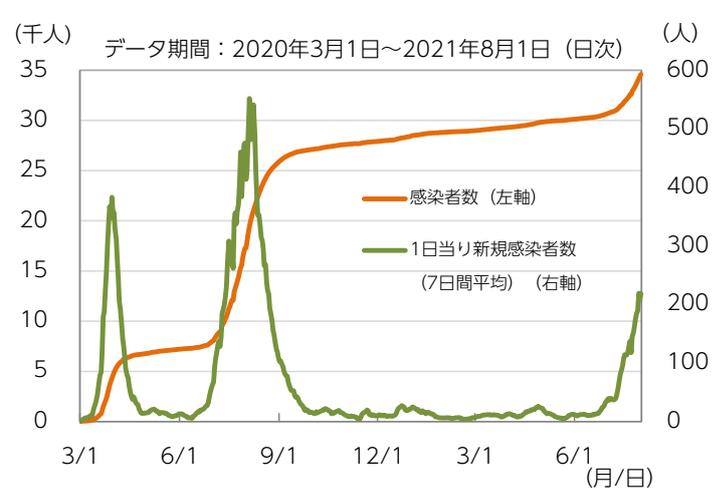


*S&P/ASX300 A - REIT指数

※2021年、2022年はブルームバークの予想値（2021年8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

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

- 8月の豪州リートは、以下のような強弱材料が交錯する中、7月末終値水準を中心にボックス圏で推移するものと思われます。尚、新型コロナウイルスの感染状況によっては値動きが荒くなることも予想されます。
- 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全人口に占める割合（接種率）は7月末時点で約30%と、欧米に比べて遅れ気味となっています。モリソン首相は7月29日、ワクチン確保にめどがついたこと等から、希望者の全員が今年中に2回目の接種を完了できる見通しであることを示しました。ワクチン接種ペースの加速で、経済活動の正常化に向けた動きが強まり、2021年は前年比16%増と予想されている豪州リート業績【図表7】が上方修正されるとの期待が支援材料になるものと思われます。豪州リーートの年初からの上昇率は7月末時点で8.4%と、株式の同12.4%を下回っています（何れも配当除き指数ベース）【図表1】。株式に比べた出遅れ感も下支え要因となりそうです。
- 一方、豪州10年国債金利の上昇懸念が豪州リーートの重荷となりそうです。豪州準備銀行（RBA）は8月3日の会合で、8会合連続で政策金利を過去最低の0.10%に据え置くとともに、国債等の買入額について、前回7月会合での決定通り、9月以降は現行の週50億豪ドル（約4,000億円）から週40億豪ドル（約3,200億円）に縮小すると発表しました。豪州10年国債金利は7月月間で0.35%低下していますが【図表1】、都市封鎖による経済への悪影響を緩和するため、RBAが8月会合で買入額の縮小方針を撤回するとの見方も影響しているものと思われます。RBAが債券買入額の縮小方針を維持したことで豪州10年国債金利の上昇懸念が強まる可能性があり、豪州リーートの重荷となりそうです。

【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/>