

豪州リート市場動向と見通し (2020年6月号)

市場動向

- 2020年5月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は前月末比7.0%上昇しました。豪州国内での新型コロナウイルスの新規感染者数が抑制傾向にあり、隔離規制の緩和で経済活動が徐々に再開され始めたこと、シドニー市が中央商業地区（CBD）での超高層ビル建設を含む総額10億豪ドル（約700億円）超の開発計画を承認し、不動産市況の先行き懸念が後退したこと等が背景にあるとみられます【図表1、2】。リスク回避姿勢の後退で、相対的に安全な通貨とされる円が売られ、豪ドルは対円で前月末比3.0%上昇（円安・豪ドル高）しました。
- 時価総額上位5銘柄のパフォーマンスは高安まちまちとなりました。物流施設の運営・管理を行うグッドマン・グループが、ネット通販の拡大に伴う需要増加期待から、前月末比16.9%上昇する一方、フランスを中心に商業施設の運営・管理を行うユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールドが、入居テナントの販売不振による業績悪化懸念等が嫌気され、同14.3%下落しました【図表3】。
- 5月末のイールド・スプレッド（予想配当利回り－10年国債金利）は4.18%と、リートの価格上昇による予想配当利回りの低下により、4月末より0.55%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（2020年5月末時点）

		(%)	
		当月	年初来
配当除き	豪州リート	7.0	-20.6
	豪州株式	4.5	-13.8
	差	2.6	-6.8
配当込み	豪州リート	7.1	-20.0
	豪州株式	4.6	-12.7
	差	2.5	-7.4
円/豪ドル		3.0% 円安	5.7% 円高

		(%)	
		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	0.89	0.89
	豪州リート予想配当利回り	5.06	5.62
	イールドスプレッド	4.18	4.73

図表3：指数組入上位5銘柄（2020年5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	22.4%	2.0%	16.9%
2	センターグループ	9.2%	8.1%	-4.3%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	9.1%	12.8%	-14.3%
4	デクサス	7.8%	5.6%	-1.7%
5	ミルバック・グループ	7.4%	4.3%	4.9%

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

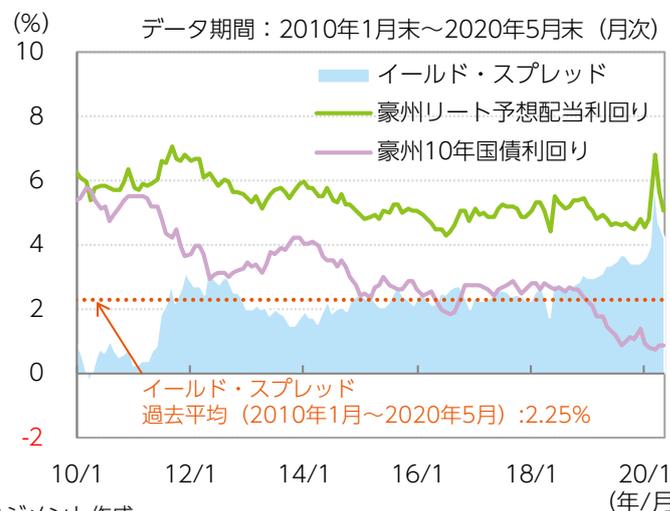
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



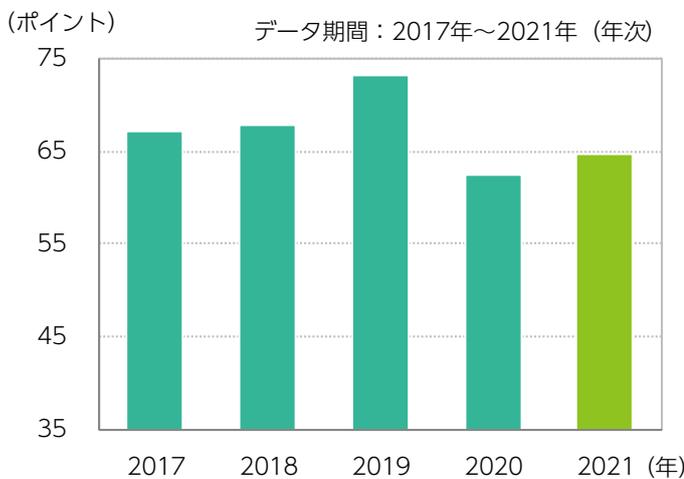
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



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

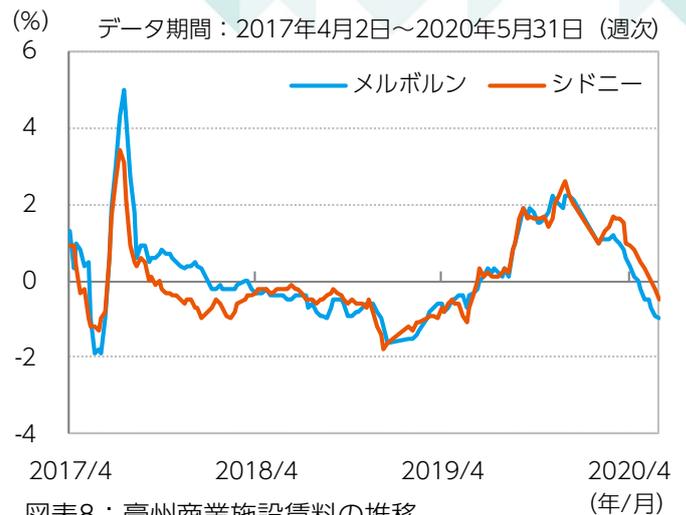


*S&P/ASX300 A - REIT指数

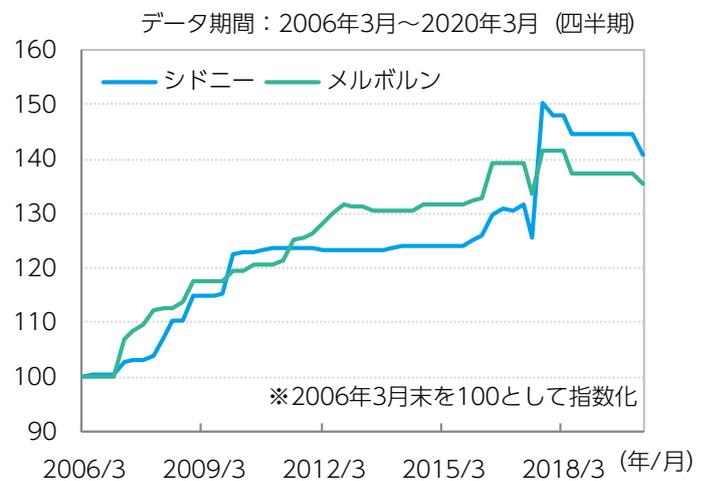
※2020年、2021年はブルームバーグの予想値（2020年6月1日時点）

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

図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



図表8：豪州商業施設賃料の推移



今後の見通しについて

- 2020年6月の豪州リートは、①経済活動再開の動き、②小売り売上高や消費者信頼感指数等、経済指標の好転、③ロウRBA（豪州準備銀行）総裁声明等を受けた低金利の持続観測等を背景に、回復基調で推移するものと見ています。一方、新型コロナウイルスの新規感染者数が増加傾向となる場合や、反体制活動を禁じる「香港国家安全法」の制定方針を中国が採決したこと等を巡る米中貿易摩擦の再燃観測等で投資家がリスク回避姿勢を強める場合には、再び調整局面入りすることも考えられます。
- ① 3月下旬に一時500人近くに達していた豪州国内での新型コロナウイルスの1日あたりの新規感染者数が、都市封鎖等の対策により、6月1日時点では20人を下回る水準まで減少しています。この傾向が続けば、隔離規制の段階的解除のタイミングが早まり、経済活動再開の動きが一段と広がることも想定されます。2020年5月末時点で、豪州リートの時価総額の約30%を商業施設リートが占めています。営業の再開等による入居テナントの売上げ回復で、商業施設リートの業績悪化懸念が後退すれば、豪州リート全体に好影響を与えるものと思われます。
- ② 3月の小売り売上高が前年同月比10.1%増と、2月の同1.8%増から急拡大し【図表5】、また5月の消費者信頼感指数が88.1と、4月の75.6から上昇する等、豪州経済の回復を示す経済指標が出始めています。豪州経済は最悪期を脱しつつあるとの見方が広がれば、不動産市況の先行きに対する不安が薄れ、豪州リートへの資金流入が活発化することも考えられます。
- ③ ロウRBA総裁は政策金利の据え置きを決めた6月2日の理事会での声明で、「完全雇用に向けた進展が見られ、物価上昇率が目標とする2～3%の範囲内で持続的に推移すると確信が持てるまで緩和的な金融政策を維持する」との方針を示しました。ロウ総裁の声明を受けて、低金利が当面持続するとの見方が強まることも想定され、豪州リートの支援材料となりそうです。

【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

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/>