

豪州リート市場動向と見通し (2020年10月号)

市場動向

- 2020年9月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、豪州10年国債金利の低下等を支援材料に、一時約4カ月ぶりの高値に上昇する場面もありましたが、中国の大手ハイテク企業を巡る米中関係の悪化や米国リート下落等が重荷となり、結局、前月末比1.3%下落して引けました【図表1、2】。日豪金利差の縮小や米中関係悪化懸念を背景とするリスク回避の動き等を受けて円が買われ、豪ドルは対円で同3.3%下落しました（円高・豪ドル安）【図表1】
- 時価総額上位5銘柄の騰落率は高安まちまちとなりました。上昇率トップは商業施設やオフィス等複数の用途不動産に投資する多角セクターのミルバック・グループで、所有不動産の入替による業績回復期待等が支援材料となりました。一方、下落率トップは、同じく多角セクターのストックランドで、8月の急騰（前月末比24.1%上昇）により高値警戒感が強まったことが嫌気されました【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－10年国債金利）は3.45%と、8月末より0.18%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（2020年9月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	-1.3	-17.2		
	豪州株式	-4.0	-12.8		
	差	2.7	-4.5		
配当込み	豪州リート	-1.1	-15.2		
	豪州株式	-3.6	-10.6		
	差	2.4	-4.6		
円/豪ドル		3.3% 円高	0.9% 円高		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	0.79	0.98
	豪州リート予想配当利回り	4.24	4.25
	イールドスプレッド	3.45	3.27

図表3：指数組入上位5銘柄（2020年9月末時点）

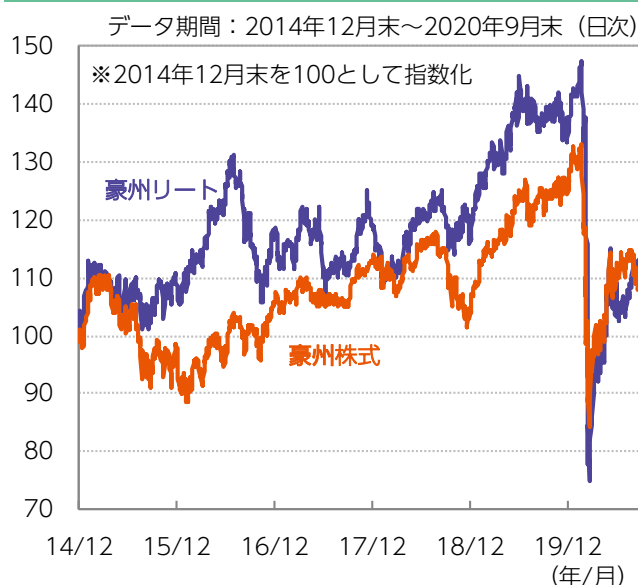
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	グッドマン・グループ	25.5%	1.7%	-2.0%
2	センターグループ	8.8%	8.6%	-2.7%
3	デクサス	7.5%	5.5%	0.7%
4	ストックランド	6.9%	6.3%	-4.5%
5	ミルバック・グループ	6.6%	5.0%	3.3%

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

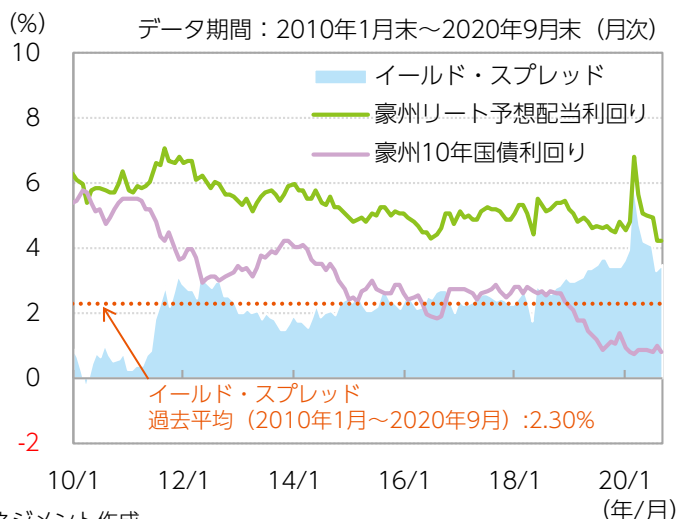
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

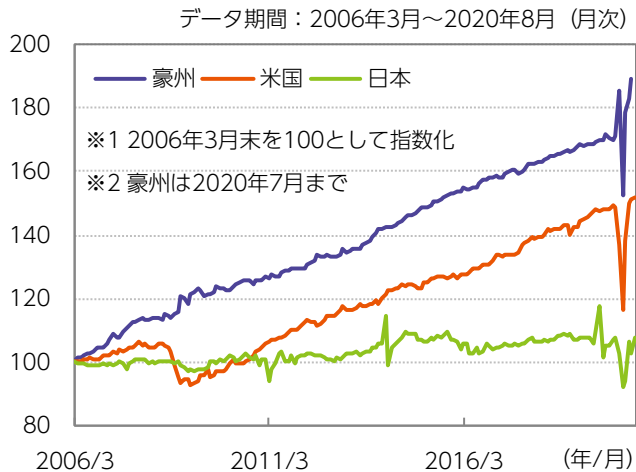
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



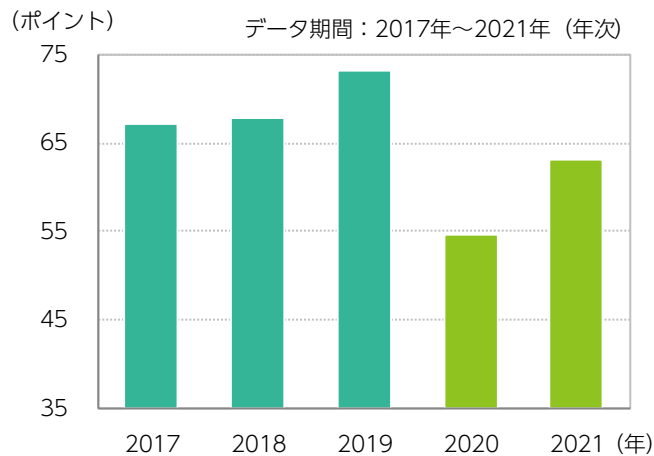
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



図表5：日米豪の小売り売上高の推移



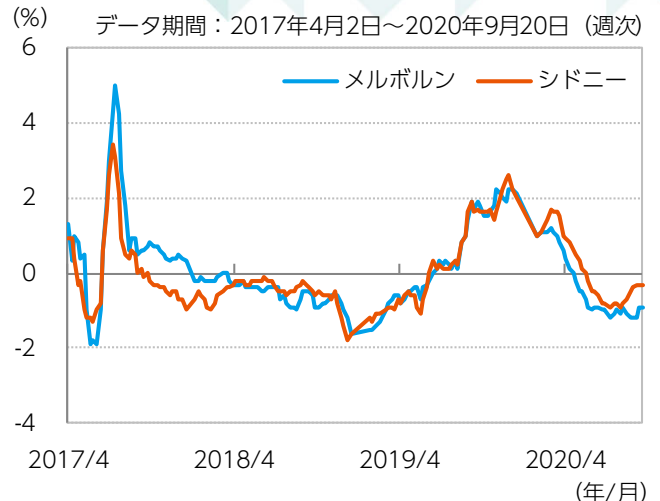
図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移



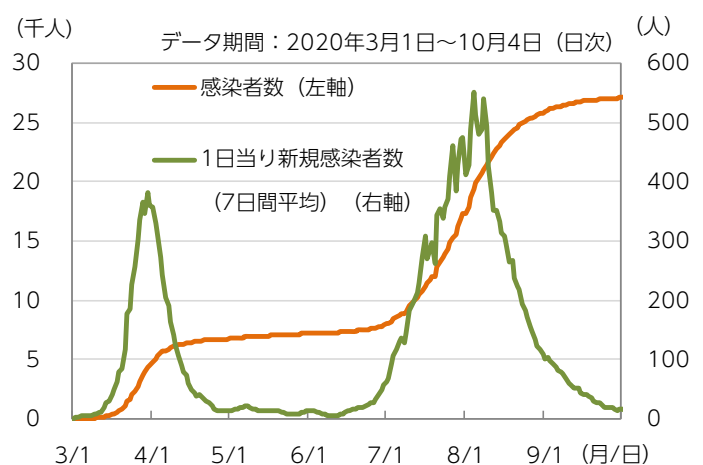
*S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2020年、2021年はブルームバークの予想値（2020年10月1日時点）

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10月の豪州リートは、中国の大手ハイテック企業を巡る米中関係の悪化等の波乱要因はあるものの、以下のような支援材料を背景に、堅調に推移するものと思われます。

① 景気回復期待の高まり

- 8月初旬に500人を超えていた豪州の新型コロナウイルス新規感染者数（7日間平均）は、減少傾向をたどっています【図表8】。感染の落ち着きを受け、NSW（ニューサウスウェールズ）州政府は、9月28日から映画館や劇場等に課していた入場者数制限を緩和しました。また、10月2日クイーンズランド州政府は、11月1日からNSW州との州境を完全に開放する計画を発表しました。
- 豪州政府は10月6日、今年度（2020年7月～21年6月）から4年間で総額980億豪ドル（約7.4兆円）規模の経済対策を発表しました。減税とインフラ投資が柱となっています。減税の実施時期は当初予定されていた22年度から20年度に前倒しされました。税率32.5%が適用される収入上限を9万豪ドル（約680万円）から12万豪ドル（約900万円）に引き上げる等の措置が取られます。
- 営業規制緩和や経済対策の発表で、景気回復期待が高まるものと思われます。

② 追加利下げ期待の高まり

- RBA（豪州準備銀行）は10月6日の理事会で、政策金利を0.25%で据え置くと共に、声明文において、雇用を下支えするための追加緩和策を引き続き検討していると述べました。声明文を受け、RBAが次回11月3日の会合で追加利下げに踏み切るとの期待が高まることも想定されます。

【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/>