

# 豪州リート市場動向と見通し (2021年3月号)

## 市場動向

- 2021年2月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比3.0%下落しました。月初はRBA（豪州準備銀行）が2月2日の金融政策決定会合で、現行の国債買い入れプログラム（総額1,000億豪ドル）の4月中旬終了後も継続する方針を示したことから、反発して始まりました。しかしその後は、米バイデン政権が掲げる1.9兆ドル（約200兆円）規模の財政支出から米長期金利が上昇したこと等を背景に、豪州10年国債金利が一時的約1年10ヵ月ぶりの高水準となったことが嫌気されて下落基調となりました。豪ドルは、豪金利上昇による日・豪金利差の拡大等を材料に対円で前月末比2.6%上昇しました（円安・豪ドル高）【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄の中で上昇したのはセンター・グループのみで、保有する商業施設のテナント入居状況が改善傾向にあることを発表したことが好感されました。フランスに多くの商業施設を持つユニベル・ロダム・ウエストフィールドは、同国での新型コロナウイルスの新規感染者数が再び増加傾向となっていることが嫌気され、10%を超える下落となりました【図表3】。
- 2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2.98%と、豪州10年国債金利の上昇により1月末より0.27%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2月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪州リート	-3.0	-7.0		
	豪州株式	1.0	1.4		
	差	-4.0	-8.3		
配当込み	豪州リート	-2.5	-6.5		
	豪州株式	1.5	1.8		
	差	-4.0	-8.3		
円/豪ドル		2.6% 円安	3.3% 円安		

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	1.92	1.13
	豪州リート予想配当利回り	4.90	4.39
	イールドスプレッド	2.98	3.26

図表3：指数組入上位5銘柄（2021年2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	21.7%	1.9%	-6.3%
2	センター・グループ	10.6%	4.9%	5.5%
3	ユニベル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.1%	3.6%	-13.9%
4	ストックランド	7.1%	6.0%	-6.3%
5	デクサス	6.9%	5.2%	-1.2%

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

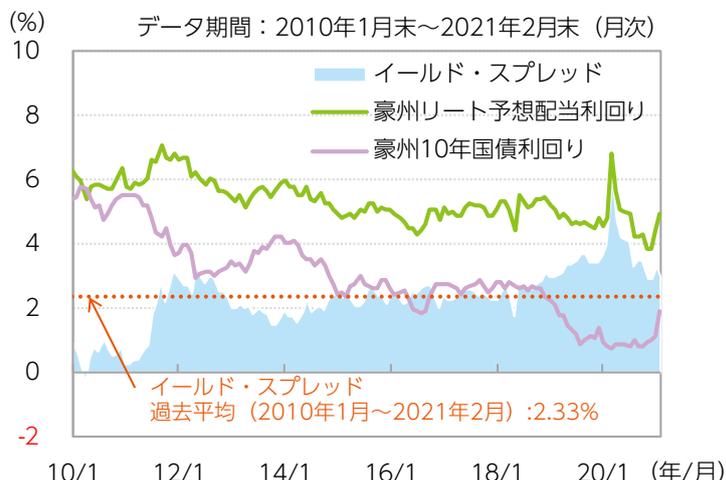
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

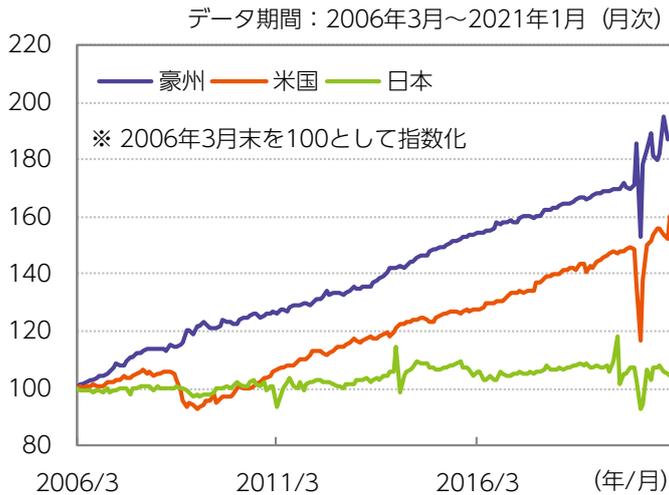
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



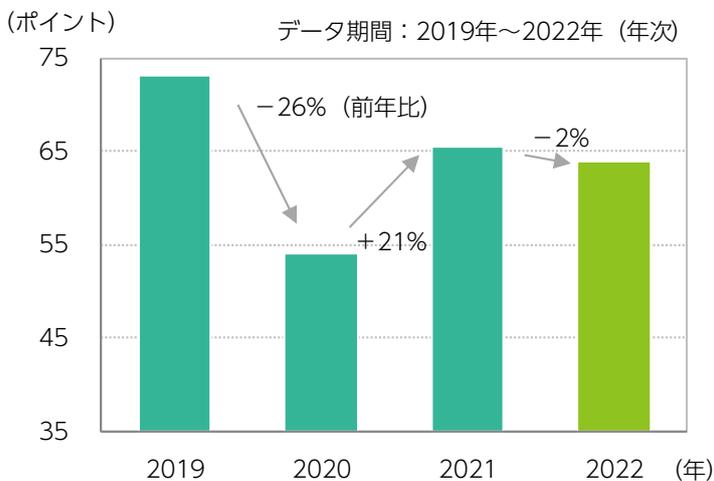
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



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

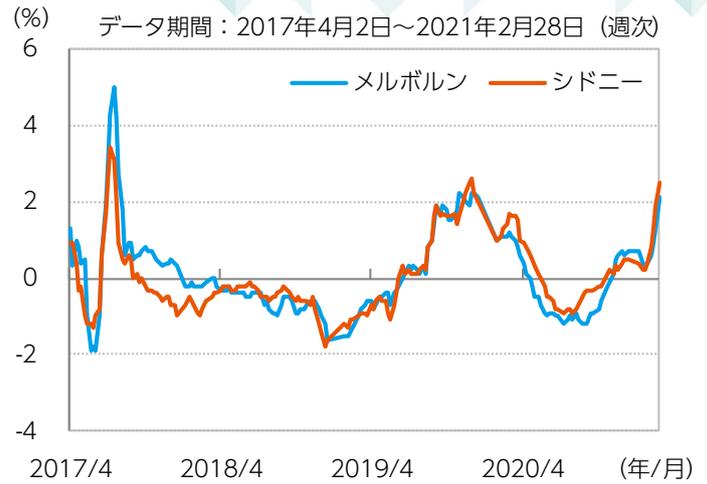


\*S&P/ASX300 A - REIT指数

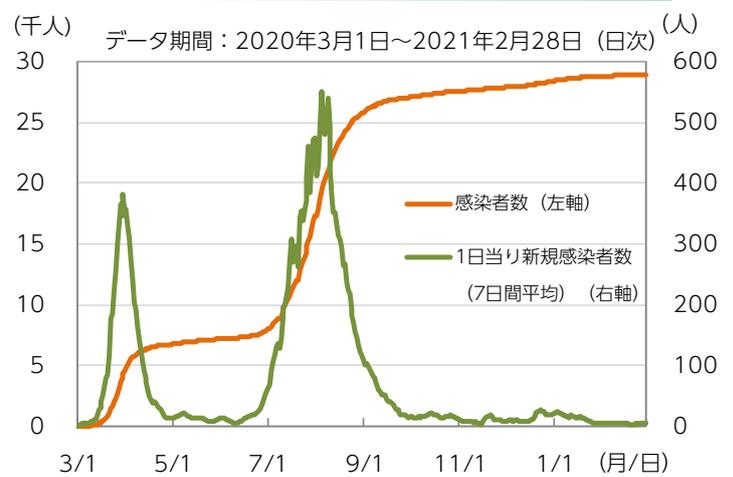
※2021年、2022年はブルームバークの予想値（2021年3月1日時点）

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

- 3月の豪州リートは、以下を支援材料に反発するものと思われます。金利のピークアウト感が強まる場合には、年初からの下落分を埋める動きになることも想定されます。
  - ① 金利上昇懸念の後退
    - RBAは3月1日、国債の買入額をこれまでの1日あたり20億豪ドル（約1,600億円）から40億豪ドルに倍増させ、金利上昇をけん制する姿勢を示しました。また、3月2日の定例理事会における声明文で、「市場環境に応じて一段の国債買い入れの調節を行う用意がある」、「2024年までに利上げの条件が満たされるとは予想していない」と述べ、現行の量的緩和策を柔軟に運用する方針や低金利政策を今後も続ける意向を表明しました。こうした動きを背景に金利の上昇懸念が後退するものと思われます。
  - ② 経済活動の正常化による業績上方修正期待の高まり
    - 足元の豪州の新型コロナウイルスの1日当り新規感染者数（7日間平均）は1桁台まで減少しており【図表8】、ワクチン接種も開始されています。ビクトリア州政府が2月26日から、オフィスに勤務できる労働者の割合を、これまでの最大50%から75%に引き上げる等、規制緩和の動きも進みつつあります。2021年の1株当たり配当金は前年比21%増加する見通しとなっています（3月1日時点）が【図表7】、経済活動の正常化で業績の上方修正期待が高まる可能性もあり、豪州リートの支援材料となりそうです。
  - ③ 不動産市況の回復期待
    - コロナ禍により下落した主要都市の住宅価格が、RBAの低金利政策等を受けて回復を続けています【図表6】。住宅価格の上昇がオフィス等にも波及し、不動産市況全般の回復期待につながることも考えられます。

## 【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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>