

# 豪州リート市場動向と見通し (2021年12月号)

## 市場動向

- ▶ 11月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比3.9%上昇し、月末値としては2008年4月末以来の高値となりました。また、配当込み指数は2021年8月末水準を上回り、史上最高値を更新しました。10月末に早期利上げ観測の高まりから急騰した豪州10年国債金利が、11月2日にRBA（豪州準備銀行）が政策金利の据え置きを決めたこと等から落ち着きを取り戻したことで、10月中旬をピークに新型コロナウイルスの新規感染者数が減少傾向をたどり、経済活動の正常化期待が高まったこと等が支援材料となりました。金利差の縮小（豪州-日本）を受け、豪ドルは対円で5.9%下落（豪ドル安・円高）しました。下落幅は2020年3月の6.3%以来の大きさを記録しました【図表1、8】。
- ▶ 時価総額上位5銘柄（前月末比）はフランス等の商業施設に投資するユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドが続落する一方、他の4銘柄は上昇しました。ネット通販拡大による業績拡大期待から、物流施設に投資するグッドマン・グループが10%を超える上昇となりました【図表3】。
- ▶ 11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1.93%と、豪州10年国債金利の低下を主要因に前月末より拡大しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2021年11月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	3.9	17.5		
	豪州株式	-0.9	10.6		
	差	4.8	6.9		
配当込み	豪州リート	4.0	20.7		
	豪州株式	-0.5	14.5		
	差	4.5	6.2		
円/豪ドル		5.9% 円高	1.5% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	1.69	2.09
	豪州リート予想配当利回り	3.62	3.75
	イールドスプレッド	1.93	1.66

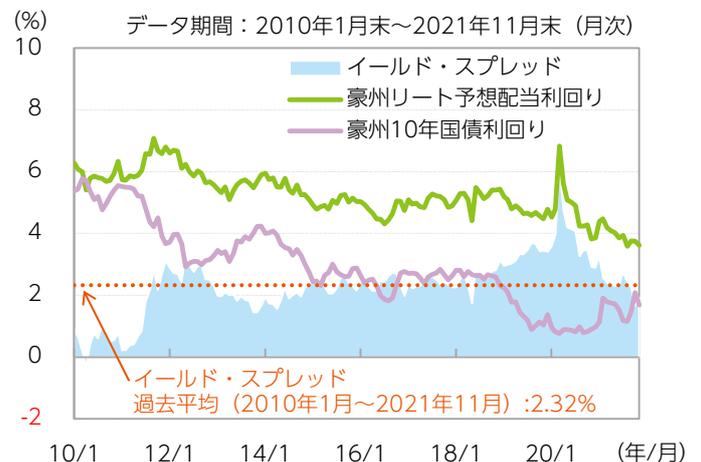
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2021年11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	25.4%	1.2%	12.7%
2	センター・グループ	8.8%	4.6%	2.3%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.3%	赤字	-0.4%
4	デクサス	6.6%	4.7%	2.8%
5	ミルバック・グループ	6.2%	3.7%	1.4%

図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

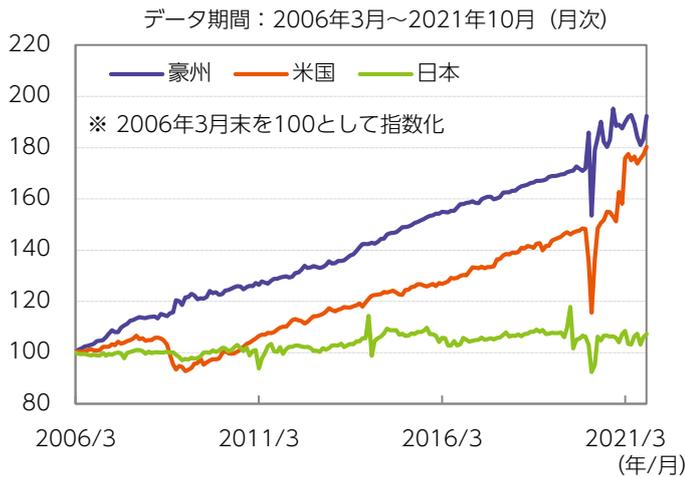


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

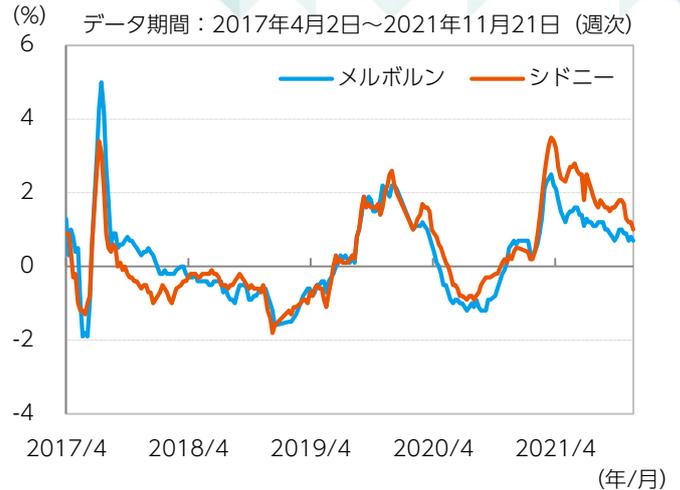
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

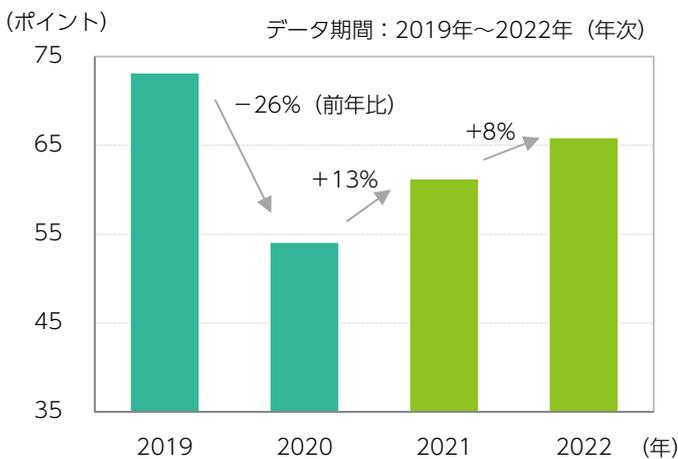
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



図表6：コロナジック住宅価格指数（前月比）

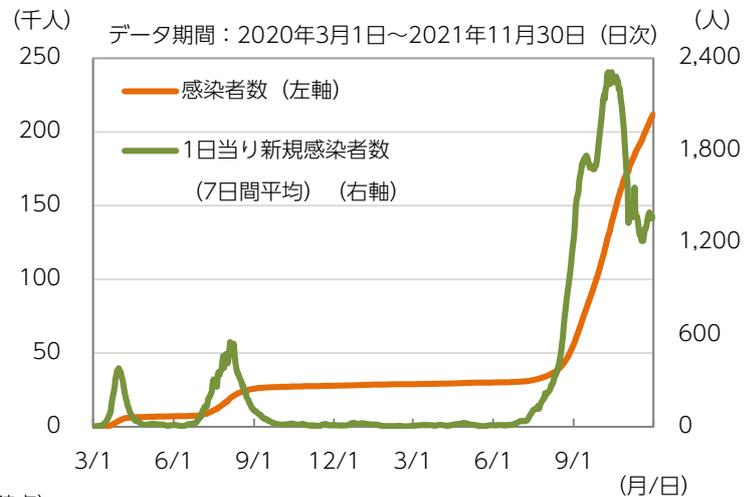


図表7：豪州リート\*の1株当たり配当金の推移



\* 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12月1日時点）

図表8：豪州の新型コロナウイルス感染者数の推移



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

## 今後の見通しについて

- ▶ 12月の豪州リートは、新型コロナウイルスワクチンの接種普及による経済活動の正常化期待が支援材料となる一方、新型コロナウイルスの新変異株であるオミクロン株に対する警戒感等が重荷となり、11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。オミクロン株については不透明な部分も多く、その感染力や感染の重症化率等を巡り、豪州リーートの値動きが荒くなる場面も想定されます。
- ▶ 豪州での2回目の接種を完了した人の全人口に占める割合は11月末時点で約73%と、10月末の約65%から増加しています。11月初旬からはワクチンのブースター（追加免疫）接種が開始されています。ワクチンの接種普及を背景に豪州の1日当り新規感染者数（7日間平均）は10月中旬をピークに減少傾向をたどっており【図表8】、シドニー等大都市を中心に段階的に規制緩和が進められています。12月1日に発表された2021年7～9月期の実質GDP（国内総生産）成長率は、シドニーとメルボルンで都市封鎖が発令中であったこと等から前期比1.9%減と5四半期ぶりにマイナス成長となりました。しかし、10～12月期については規制緩和等を背景に前期比2%前後の成長が予想されています。ヨーロッパ疾病予防管理センター（ECDC）は11月30日、EU（欧州連合）内でオミクロン株に感染した人の症状に関し、把握している範囲で全員が軽症か無症状であると発表しました。豪州では11月30日にオミクロン株の初の感染事例が確認されており、今後オミクロン株の感染が広がる可能性もありますが、軽症や無症状の人が多い場合や既存ワクチンの有効性が実証される場合等には、都市封鎖等の規制強化懸念が後退し、豪州リーートの支援材料になるものと思われます。一方、オミクロン株が急速に拡大し、重症化するケースも増え、規制が再度強化されるとの懸念が高まる場合には、商業施設リートを中心に業績の先行きに対する不透明感が高まり、豪州リーートの重荷になるものと思われます。

## 【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/>