

豪州リート市場動向と見通し (2021年6月号)

市場動向

- 5月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、金利の低下や5月11日に発表された2021会計年度（21年7月～22年6月）予算案に観光・航空業界支援として12億豪ドル（約1,000億円）の歳出が盛り込まれたこと等が好感され、前月末比1.7%上昇しました。3ヵ月連続の上昇で、この間の上昇率は11.3%となりました。豪ドルは、日・豪金利差に着目した日本の投資家による豪ドル債投資等により、対円で前月末比0.5%上昇しました（円安・豪ドル高）【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄（前月末比）は高安まちまちとなりました。上昇率トップは主にフランス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で、同国で5月19日から新型コロナウイルス感染防止のための規制が緩和されたことが好感され、7.2%上昇しました。一方、複数の用途物件に投資するストックランドは、4月に6%を超える上昇となった反動等から0.2%下落しました【図表3】。
- 4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2.30%と前月末より0.03%縮小し、2018年5月末の1.74%以来の低水準となりました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2021年5月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	1.7	3.6		
	豪州株式	1.9	8.8		
	差	-0.2	-5.3		
配当込み	豪州リート	1.8	4.3		
	豪州株式	2.3	10.5		
	差	-0.5	-6.2		
円/豪ドル		0.5% 円安	6.6% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	1.71	1.75
	豪州リート予想配当利回り	4.01	4.08
	イールドスプレッド	2.30	2.33

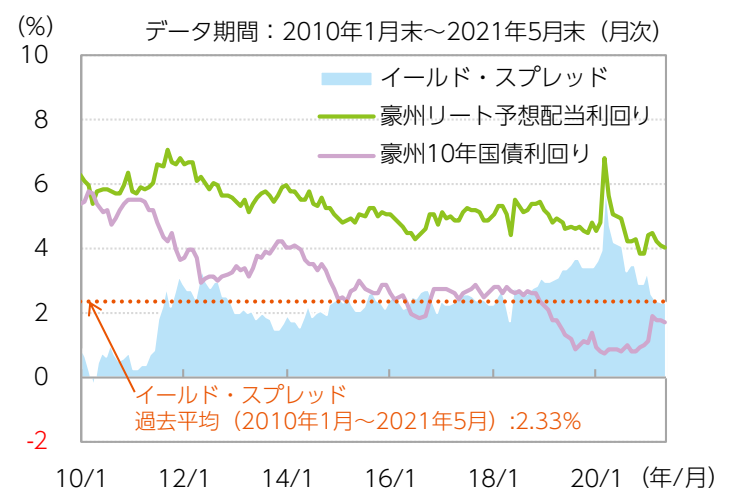
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



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	22.5%	1.6%	2.7%
2	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.8%	赤字	7.2%
3	センター・グループ	8.8%	5.2%	0.0%
4	デクサス	7.0%	4.5%	2.6%
5	ストックランド	7.0%	5.4%	-0.2%

図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

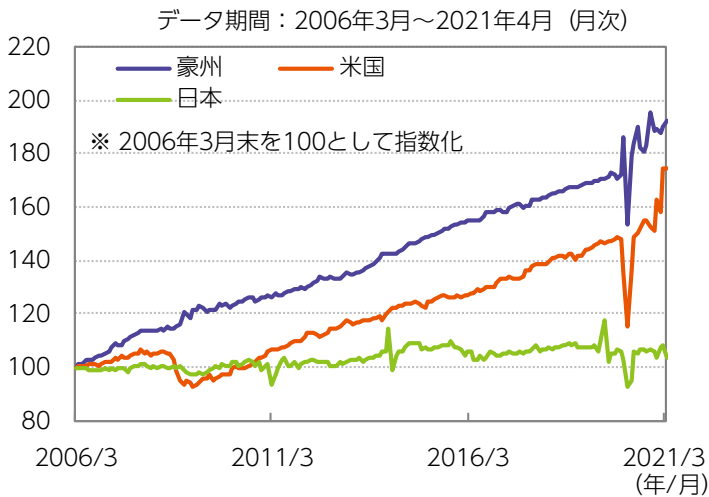


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

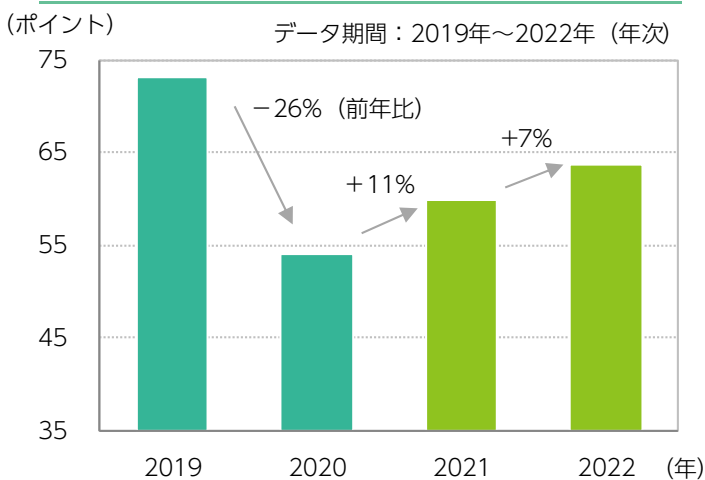
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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



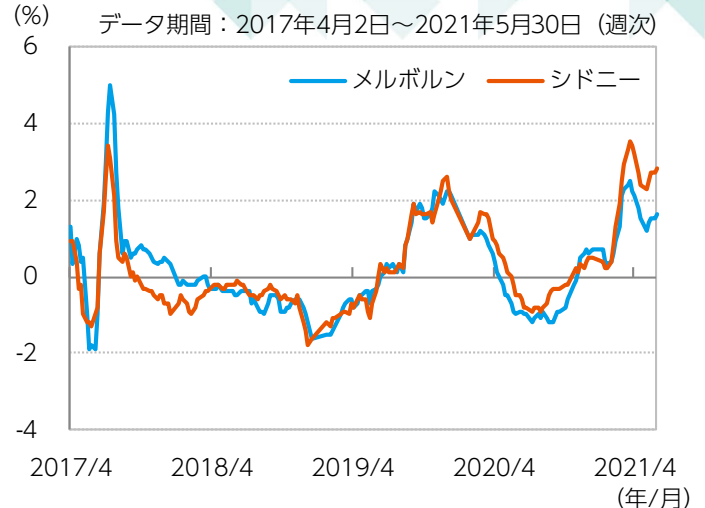
図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移



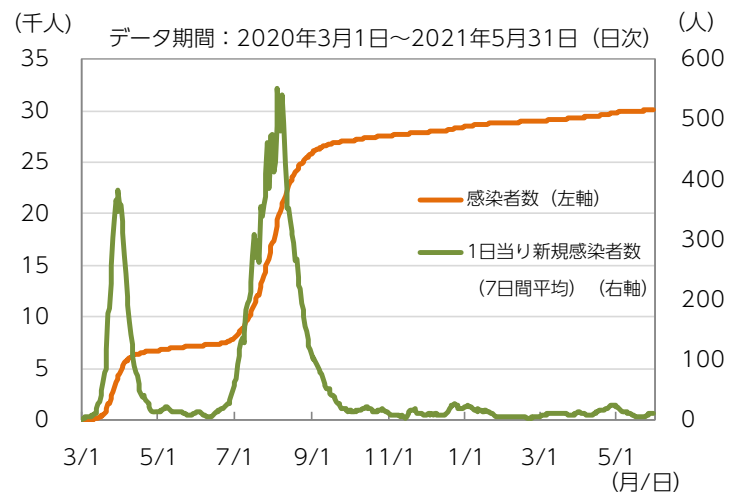
*S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2021年、2022年はブルームバーグの予想値（2021年6月1日時点）

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

➤ 6月の豪州リートは、以下を支援材料に上昇基調を続けるものと見ています。5月末の豪州リートはコロナ禍前の高値（2020年1月末水準）を約10%下回っています（月末値ベース）。ワクチン接種の進展状況等によっては経済活動の活発化期待が高まり、同高値への回復をうかがう動きになることも想定されます。

① 低金利の継続見直し

・ RBA（豪州準備銀行）は6月1日の会合で、政策金利を過去最低の0.1%で据え置くと共に、量的緩和策を維持することを決めました。RBAのロウ総裁は会見で、2024年まで政策金利を据え置く可能性があるとの見直しを改めて示しました。小売り売上高【図表5】等、景気の回復傾向が続いていることや住宅価格の高騰【図表6】等を背景に、RBAが今回の会合で金融政策の変更を示唆するとの見方もありました。ロウ総裁の発言でその懸念が後退し、当面低金利が続くとの見方が強まるものと思われる。

② 景気回復による業績上方修正期待の高まり

・ 豪州統計局が6月2日発表した2021年1～3月期の実質GDP（国内総生産）は前期比1.8%増加し、3四半期連続で前の期を上回りました。Our World in Dataによると、6月1日時点の豪州で最低1回ワクチンを接種した人の割合は約15%ですが、今後接種が進展するにつれて景気の先行きに対する強気の見方が増え、2021年は前年比11%増と予想されている豪州リート業績【図表7】の上方修正期待が高まることも想定されます。

③ 豪州株式に比べた出遅れ感

・ 5月末時点で、豪州株式は年初から8.8%上昇しているのに対し、豪州リートは3.6%上昇と、株式に比べて出遅れています【図表1】。経済活動の活発化で景気回復のすそ野が広がり、出遅れ感のある豪州リートへの資金流入が増加するものと考えています。

【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

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/>