

豪州リート市場動向と見通し (2020年5月号)

市場動向

- 2020年4月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は前月末比13.7%上昇しました。ロックダウン(都市封鎖)の効果等により豪州国内での新型コロナウイルスの感染拡大に歯止めがかかりつつあるとの見方が広がったことや、豪州政府の経済対策やRBA(豪州準備銀行)による金融緩和策の発動等を景気の先行きに対する行き過ぎた悲観論が後退したこと等が上昇の要因と見られます。月間の上昇率は2009年8月の14.2%以来の大きさを記録しました【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5.8%上昇(円安・豪ドル高)しました。
- 時価総額上位5銘柄すべてが前月末比上昇しました。新型コロナウイルスの感染拡大による業績悪化懸念から3月に同54.8%下落した小売り施設系リートであるセンターグループが、新たな感染者数の減少等を背景に買い戻され、48.9%上昇しました。3月の下落率が比較的小さかったオフィス系リートのデクサスの上昇率は小幅に留まりました【図表3】。
- 4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4.74%と、リートの価格上昇による予想配当利回りの低下と金利の上昇により、3月末より1.33%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4月末時点)

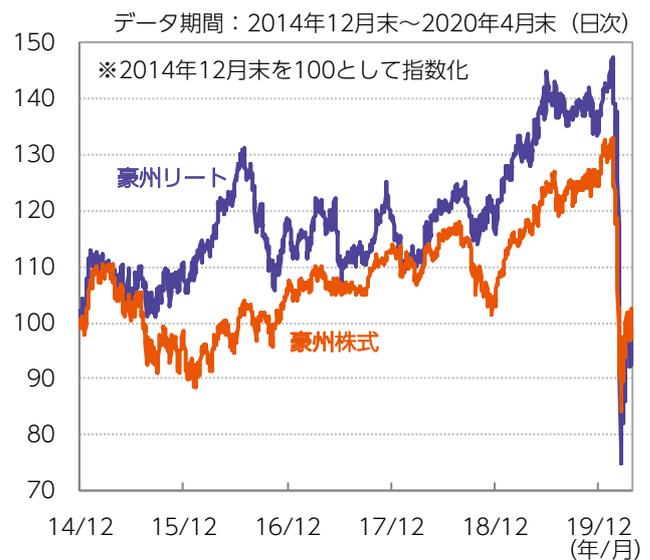
		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	13.7	-25.9		
	豪州株式	9.0	-17.5		
	差	4.7	-8.3		
配当込み	豪州リート	13.7	-25.3		
	豪州株式	9.0	-16.5		
	差	4.7	-8.8		
円/豪ドル		5.8% 円安	8.5% 円高		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	0.89	0.76
	豪州リート予想配当利回り	5.63	6.83
	イールドスプレッド	4.74	6.07

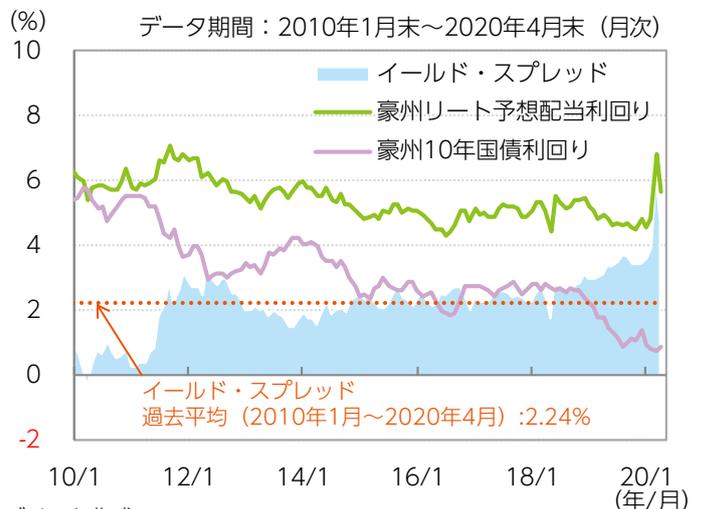
図表3：指数組入上位5銘柄 (2020年4月末時点)

	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	20.3%	2.3%	8.7%
2	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	11.3%	11.0%	12.1%
3	センターグループ	10.2%	5.2%	48.9%
4	デクサス	8.5%	5.5%	0.8%
5	ミルバック・グループ	7.5%	4.5%	7.2%

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

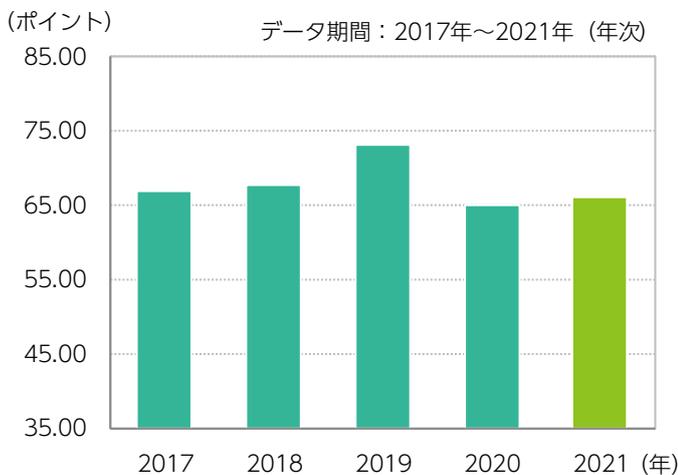


出所) 図表1~4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 ※豪州リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪州株式：S&P/ASX300指数 (いずれも現地通貨ベース)

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

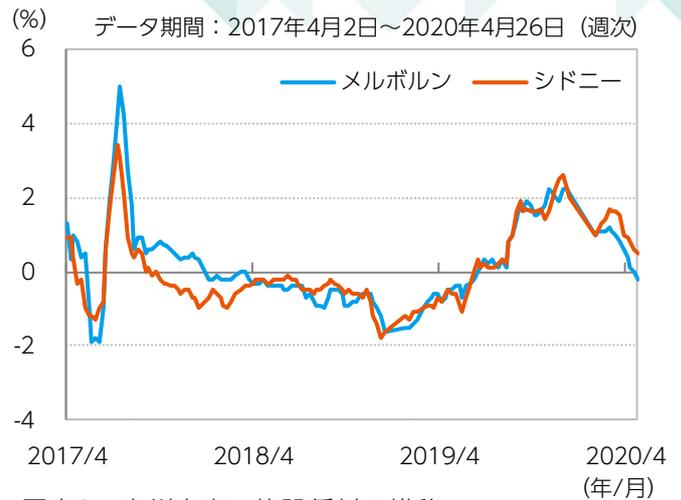


*S&P/ASX300 A - REIT指数

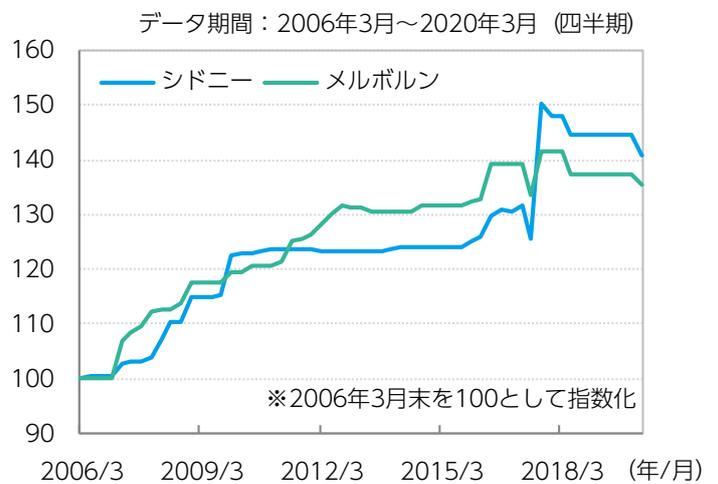
※2020年、2021年はブルームバーグの予想値（2020年5月1日時点）

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：豪州小売り施設賃料の推移



今後の見通しについて

- 2020年5月の豪州リートは、豪州での新型コロナウイルスの新たな感染者数の減少を受け、一部の州で経済活動再開の動きが出始めていること、景気の更なる悪化が予想される場合にも豪州政府やRBA（豪州準備銀行）が追加対策を講じる可能性があること等を背景に、回復基調を継続するものと思われます。ただし、経済活動再開後に感染が再び広がる、新型コロナウイルスの感染源を巡って米中関係が悪化し、貿易摩擦が再燃するとの懸念が高まる場合等には下値を探る展開になることも想定されます。
- 一時1日あたり400人を超えていた豪州での新たな感染者数が、5月10日時点では28人と減少傾向となっています（豪州政府発表）。モリソン首相は5月8日、経済活動を再開するための3段階の計画（ロードマップ）を発表しました。同計画によると、第1段階では最大10人の集まりが許可されるほか、小売店や小規模のカフェやレストランの営業再開が可能となります。その後順次規制が緩和され、第3段階では最大100人の集まりが認められます。同氏は閣議後の会見で、危機の間に失われた約85万人の雇用が7月までに回復する見通しだと述べています。豪州政府のロードマップ発表を受け、NSW州（中心都市シドニー）が5月15日から規制の一部緩和を開始する等の動きが出始めています。経済活動が正常化に向かうとの期待感が豪州リーートのけん引役になるものと思われます。
- RBAは5月8日に公表した四半期金融政策報告で、新型コロナウイルスの感染拡大で実質GDP（国内総生産）成長率（前年同期比）が2020年前半に10%縮小する等、豪州経済は過去最大のマイナス成長に陥る危機に直面しているとし、雇用や所得を支援する方針を示しました。3月22日に661億豪ドル（約4.5兆円）の経済刺激パッケージの第2弾を発表した豪州政府は、経済悪化に歯止めがかからない場合、新たな対策を発動するものと見られています。追加対策等で経済の失速は回避されるとの見方も豪州リー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/>