

# 豪州リート市場動向と見通し (2021年11月号)

## 市場動向

- 10月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比0.6%上昇しました。新型コロナウイルスワクチンの接種進展により10月に入ってシドニーやメルボルンの都市封鎖が解除されたこと等を材料に、豪州リートは月末近くまで堅調に推移していました。しかし、豪州統計局が10月27日発表した2021年7～9月期の消費者物価指数で、変動の大きい一部品目を除いた「トリム平均」が2015年10～12月以来の大幅な伸びとなり、豪州10年国債金利が急騰すると大きく値を下げ、結局前月末とほぼ同水準で引けました。金利差の拡大（豪州－日本）を受け、豪ドルは対円で6.6%上昇（豪ドル高・円安）しました。上昇幅は2016年3月の7.1%以来の大きさを記録しました【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。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は、金利上昇による借入コストの増加懸念等が嫌気され、10%近く下落しました【図表3】。
- 10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－豪州10年国債金利）は1.66%と、前月末比0.62%縮小し、2014年4月末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10月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	0.6	13.0		
	豪州株式	0.1	11.6		
	差	0.5	1.4		
配当込み	豪州リート	0.6	16.1		
	豪州株式	0.1	15.1		
	差	0.5	1.0		
円/豪ドル		6.6% 円安	7.9% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	2.09	1.49
	豪州リート予想配当利回り	3.75	3.77
	イールドスプレッド	1.66	2.28

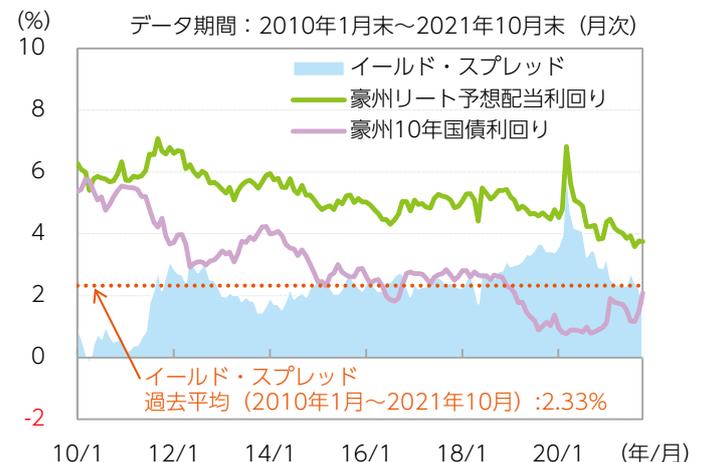
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2021年10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	23.4%	1.4%	1.0%
2	センター・グループ	9.0%	4.6%	1.0%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.7%	赤字	-9.7%
4	デクサス	6.7%	4.9%	0.6%
5	ミルバック・グループ	6.4%	3.7%	-5.7%

図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

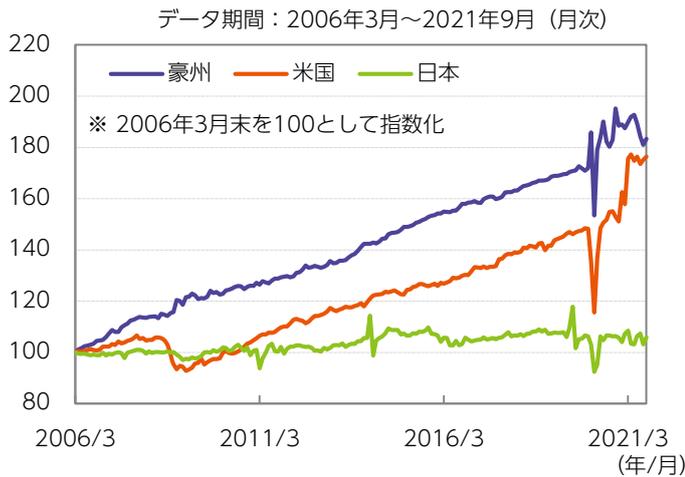


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

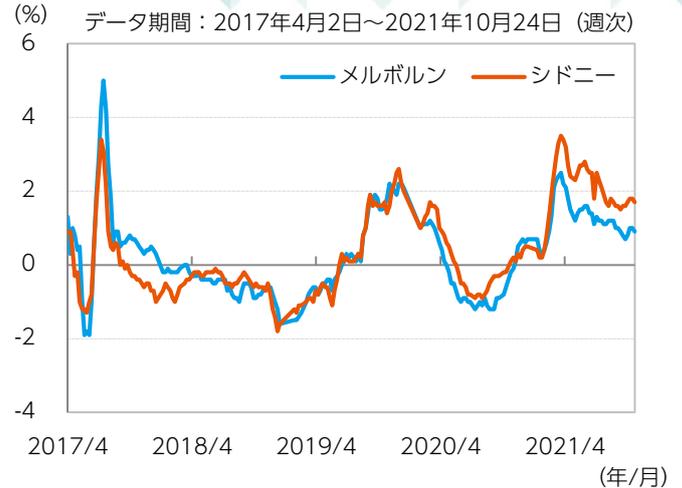
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

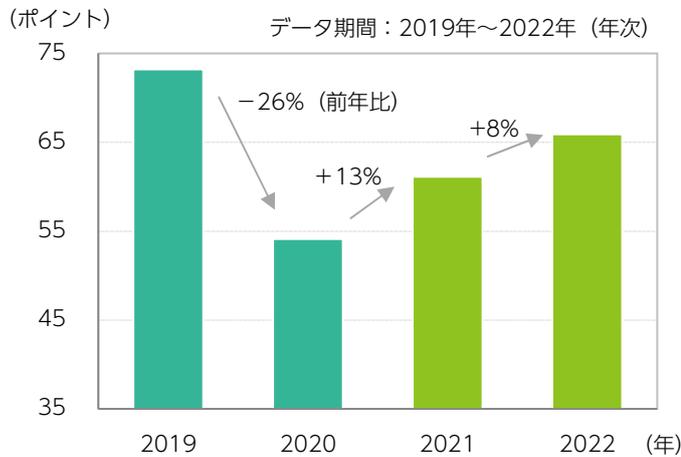
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



図表6：コロナジック住宅価格指数（前月比）

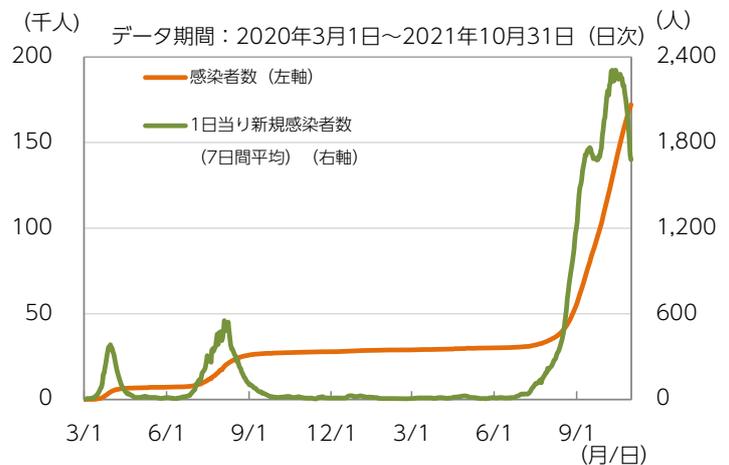


図表7：豪州リート\*の1株当たり配当金の推移



\*S&P/ASX300 A - REIT指数  
 ※2021年、2022年はブルームバグの予想値（2021年11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

## 今後の見通しについて

- ▶ 11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等による経済活動の正常化期待が支援材料となる一方、豪州10年国債金利の先行きに対する懸念が重荷となり、10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。金利の動向によっては値動きが荒くなることも予想されます。
- ▶ 豪州では10月に入り新型コロナウイルスワクチンの接種が加速しています。2回目の接種を完了した人の全人口に占める割合は10月末時点で約65%と、9月末の約45%から増加しています。同状況を背景に、豪州政府は10月28日、ワクチンのブースター（追加免疫）接種を11月8日から開始すると発表しました。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続けており【図表8】、シドニーやメルボルン等の主要都市では都市封鎖の解除等の規制緩和が進められています。経済活動が正常化に向かうことで、豪州リートの業績回復期待が高まるものと思われます。10月29日に発表された9月の小売売上高は規制緩和等を背景に前年同月比1.3%増と4ヵ月ぶりにプラスに転じ、市場予想（同0.2%増）を上回りました【図表5】。クリスマス商戦に対する期待も含め、豪州リート時価総額（10月末時点）の約3割を占める商業施設リートの支援材料となりそうです。
- ▶ RBAは11月2日の会合で、政策金利を過去最低の0.1%で据え置くと発表しました。ただ、これまで利上げ時期を2024年としていた方針を声明から削除すると共に、イールドカーブ・コントロール（長短金利操作：長短金利の誘導目標を操作し、イールドカーブを適切な水準に維持すること）を終了するとしました。RBAのロウ総裁は会合後の会見で、一部で高まりつつある2022年利上げの可能性を否定しましたが、今後発表される経済や物価指標の内容如何では早期利上げ観測が強まり、豪州10年国債金利が上昇ピッチを速めることも考えられます。同金利の先行きに対する懸念は豪州リートの重荷となりそうです。

## 【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。

## &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/>