

# 豪州リート市場動向と見通し (2021年4月号)

## 市場動向

- 2021年3月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比6.2%上昇し、年初からの下落分をほぼ埋めました。RBA（豪州準備銀行）が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たことや、3月2日の定例理事会における声明文で、低金利政策を継続する方針を示したこと等を背景に、2月に急騰した金利が低下傾向となったことが好感されました。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の活発化等により、対円で前月末比2.4%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、4銘柄が上昇しました。フランスに多くの小売り施設を持つユニベル・ロダムコ・ウエストフィールドが上昇率トップとなりました。同銘柄はフランスでのコロナ感染の再拡大で2月に同14%近く下落しており、値ごろ感からの買い等が活発化したようです【図表3】。
- 3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2.40%と、豪州リーートの価格上昇による予想利回りの低下等によって2月末より0.15%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3月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	6.2	-1.2		
	豪州株式	1.6	3.0		
	差	4.5	-4.2		
配当込み	豪州リート	6.3	-0.6		
	豪州株式	2.3	4.2		
	差	4.0	-4.7		
円/豪ドル		2.4%	円安	5.8%	円安

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	1.79	1.92
	豪州リート予想配当利回り	4.19	4.47
	イールドスプレッド	2.40	2.55

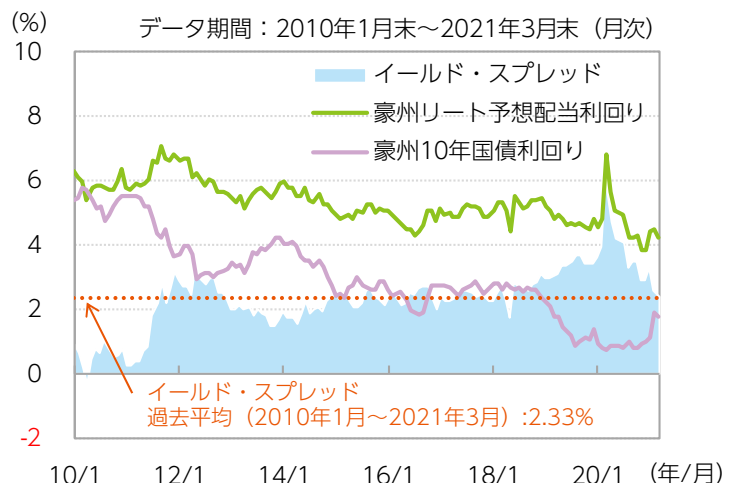
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2021年3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	22.0%	1.7%	9.4%
2	ユニベル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.7%	赤字	14.8%
3	センター・グループ	9.6%	5.0%	-2.1%
4	ストックランド	6.9%	5.6%	5.5%
5	デクサス	6.9%	4.7%	9.6%

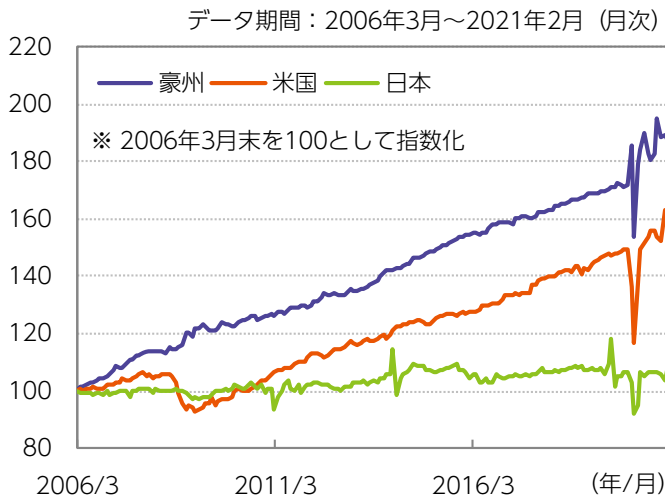
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



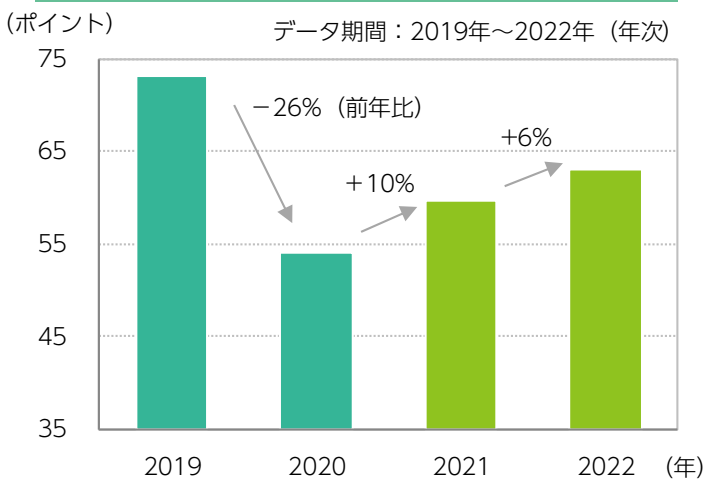
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

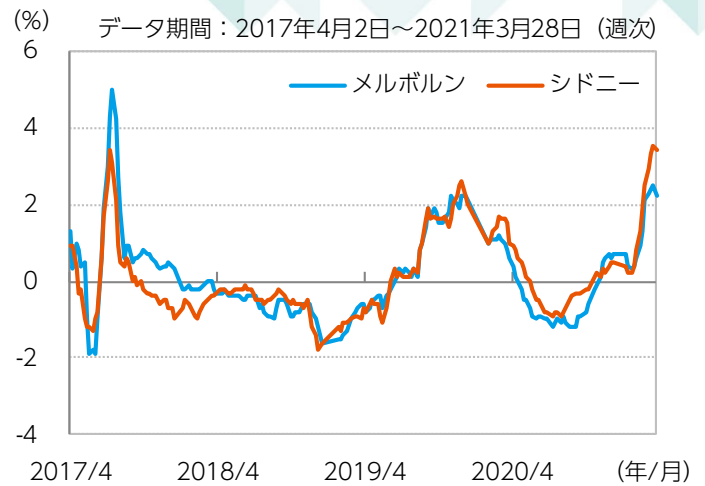


\*S&P/ASX300 A - REIT指数

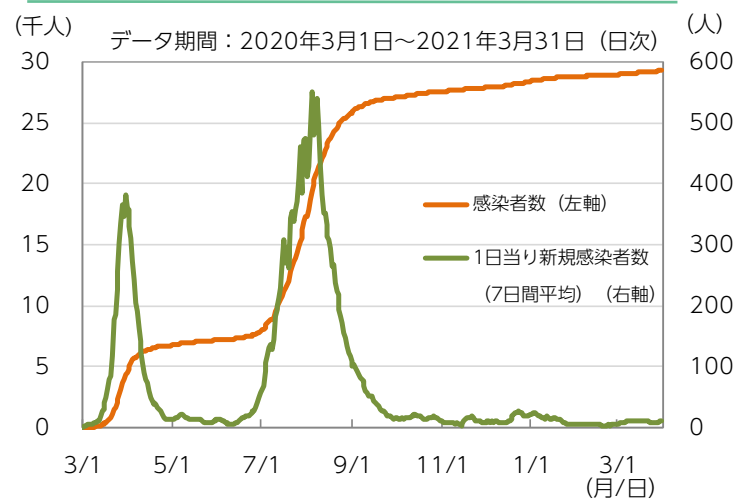
※2021年、2022年はブルームバーグの予想値（2021年4月1日時点）

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

▶ 4月の豪州リートは、以下を支援材料に堅調に推移するものと思われます。金利や上昇傾向を強めつつある米国リーートの動向等によっては、上昇ペースが速まり、コロナ禍前の高値回復を目指した動きになることも想定されます。

### ① 金利の急上昇懸念の後退

- RBAは4月6日の定例理事会で、現行の量的緩和策を金利の動向等に応じて柔軟に運営する方針や、低金利政策を今後も続ける意向を再確認しました。当会合結果を受け、金利の上昇余地は限られるとの見方が強まるものと思われます。

### ② 経済活動の正常化や観光業支援策による豪州リーートの業績回復期待

- 新型コロナウイルスの感染落ち着き【図表8】等を背景に、ビクトリア州（州都はメルボルン）がオフィスに出勤できる従業員の人数制限を撤廃する等、豪州では規制緩和の動きが進みつつあります。同国経済は、2月の失業率が5.8%と約1年ぶりの水準に低下する等改善傾向を続けていますが、経済活動の正常化で景気回復が勢いを増せば、豪州リーートの業績上方修正期待が高まることが想定されます。豪州政府が3月11日発表した12億豪ドル（約1,000億円）規模の観光業支援策は、時価総額（3月末）の約3割を小売りセクターが占める豪州リー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/>