

豪州リート市場動向と見通し (2022年1月号)

市場動向

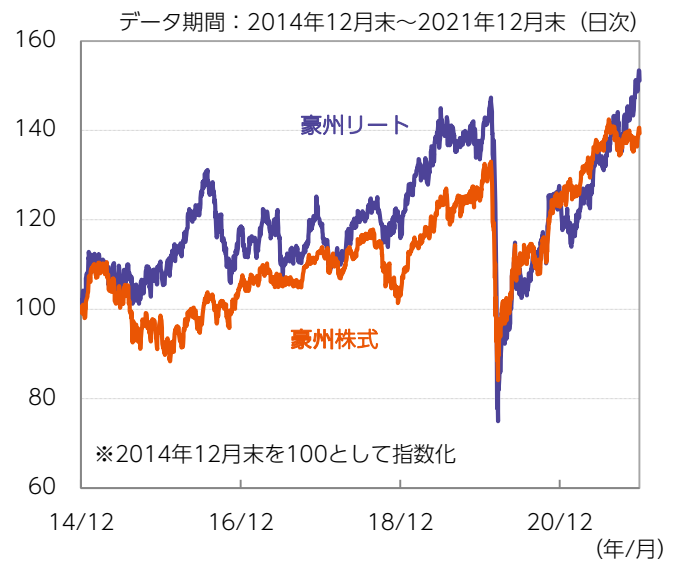
- 12月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比4.1%上昇し、月末値としては2008年1月末以来の高値となりました。また、配当込み指数は2021年11月末水準を上回り、史上最高値を更新しました。12月7日にRBA（豪州準備銀行）が政策金利を過去最低水準の0.1%で据え置くことを決め、金融政策による景気刺激を続ける姿勢を維持したこと、複数の用途物件に投資する多角セクター大手が2021年12月期決算について強気の見通しを発表したこと等が支援材料となりました。2021年年間では22.3%上昇し、2012年の25.1%以来の上げ幅を記録しました。景気回復ペースの違い等を背景に、2021年12月の豪ドルは対円で前月末比3.8%上昇（豪ドル高・円安）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。クリスマス商戦におけるネット通販の拡大を背景に、物流施設に投資するグッドマン・グループが7%を超える上昇となりました。同銘柄の2021年年間の上昇率は40.1%と、豪州リート指数の同22.3%を大きく上回りました【図表3】。
- 12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1.83%と、豪州リート指数上昇による予想配当利回りの低下を主要因に、前月末より縮小しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2021年12月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	4.1	22.3		
	豪州株式	2.5	13.4		
	差	1.6	9.0		
配当込み	豪州リート	5.2	27.0		
	豪州株式	2.7	17.5		
	差	2.6	9.5		
円/豪ドル		3.8% 円安	5.3% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	1.67	1.69
	豪州リート予想配当利回り	3.50	3.62
	イールドスプレッド	1.83	1.93

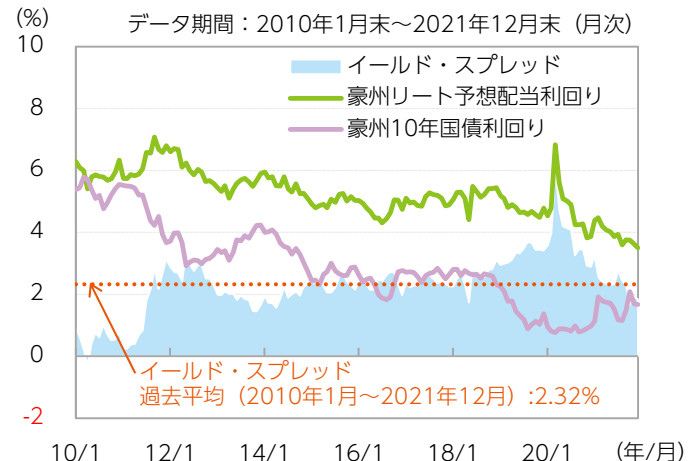
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2021年12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	26.1%	1.1%	7.3%
2	センター・グループ	8.7%	4.3%	2.3%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.0%	赤字	-0.6%
4	デクサス	6.3%	4.8%	-0.4%
5	ミルバック・グループ	6.1%	3.4%	1.7%

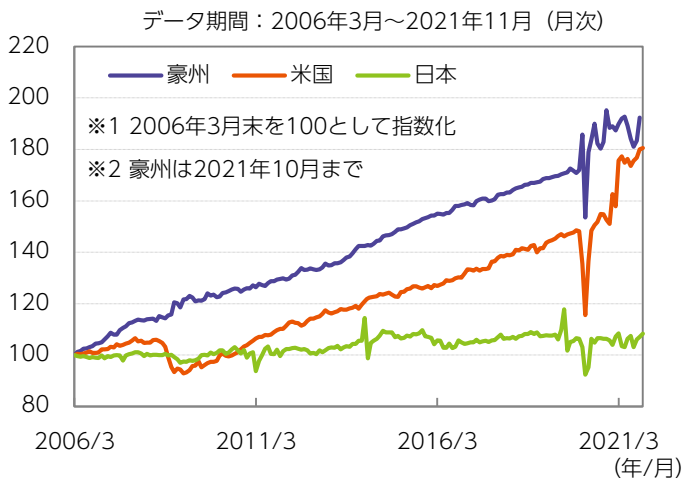
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



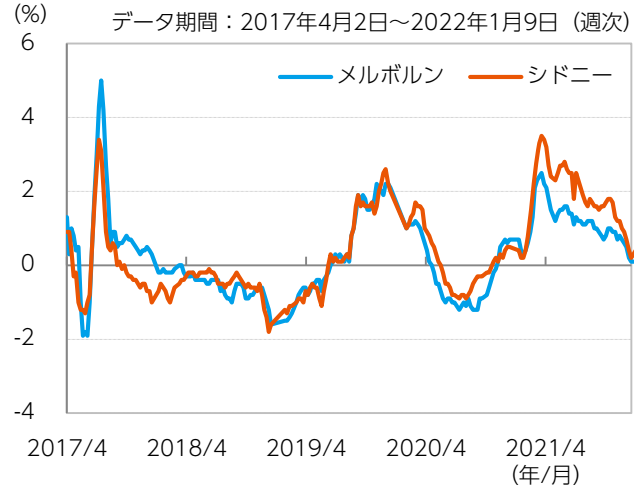
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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）

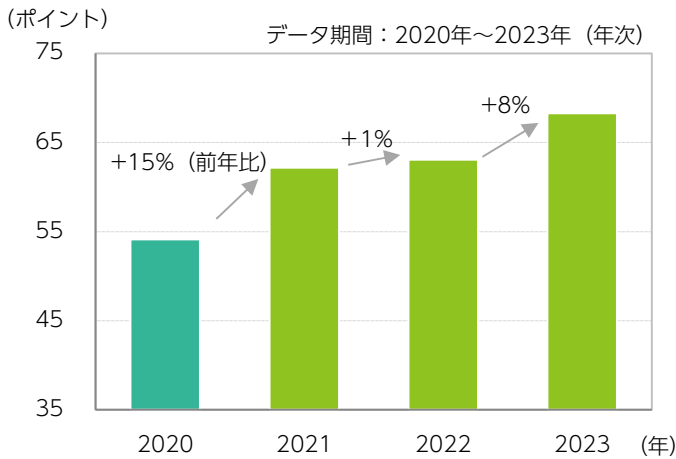
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



図表6：コアロ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

※2021～23年はブルームバーグの予想値（2022年1月4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

- 2022年1月の豪州リートは、新型コロナウイルスの感染拡大や、足元で上昇傾向を強めつつある米国10年国債金利の動向等が重荷となり、軟調な展開になるものと思われます。
- オミクロン株のまん延により、豪州の1月10日時点の新型コロナウイルスの1日当り新規感染者数（7日間平均）は8万人を、また1日当り死者数（7日間平均）は20人を超え、何れも過去最多となっています【図表8】。オミクロン株は、現時点ではデルタ株に比べて重症化率は低いと見られているものの、感染が広がれば重症者数が増え、医療現場がひっ迫する事態となることも想定されます。モリソン首相は、現時点では経済の再開路線を維持していますが、病床の使用率等によっては、都市封鎖などの規制強化に踏み切る可能性もあります。感染拡大を受け、2022年1～3月期の実質GDP（国内総生産）成長率（前年同期比）見通しを下方修正する動きも出始めており、商業施設リートを中心に豪州リート業績の先行きに対する不透明感が強まることも想定されます。
- 1月7日の米国10年国債金利は一時1.8%台を付け、2020年1月以来約2年ぶりの高水準となりました。2021年12月開催のFOMC（米連邦公開市場委員会）の議事要旨公表等を受けFRB（米連邦準備制度理事会）による保有資産の圧縮や利上げが早まるとの見方が増えたことが主な要因であると思われます。米国金利動向が影響し、豪州10年国債金利も上昇ペースを速めつつあります。金利上昇によるイールド・スプレッドの縮小観測や借入コスト増による業績悪化懸念が豪州リーートの重荷となりそうです。
- 豪州政府は2回目から3回目までの間隔を短縮し、ワクチンの追加接種（ブースター接種）を急いでいます。その効果等により感染拡大にピークアウトの兆しが見え始める場合や、今後の物価統計等を受け米国10年国債金利が落ち着きを取り戻す場合には、豪州リートは調整局面を脱するものと見ています。

【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。
- ファンドは、多量の換金の申込みが発生し換金代金を短期間で手当てする必要が生じた場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等には、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引ができないリスク、取引量が限定されるリスク等が顕在します。これらにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性、換金の申込みの受付を中止する、また既に受付けた換金の申込みの受付を取消する可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性などがあります。

<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/>