

豪州リート市場動向と見通し (2022年3月号)

市場動向

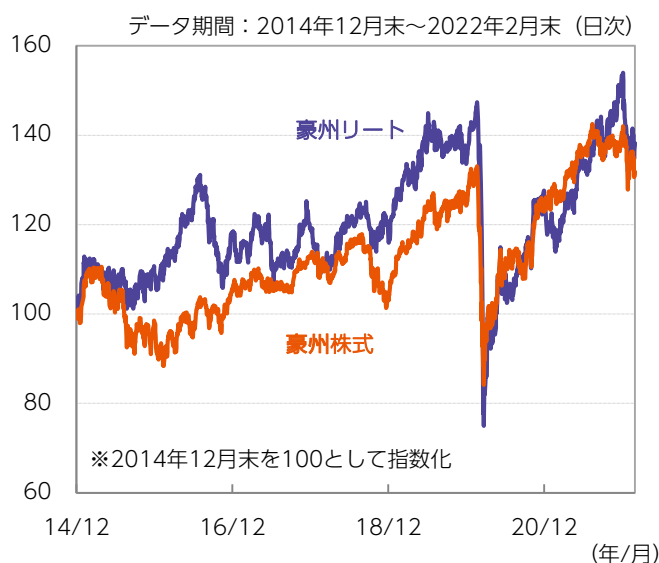
- 2月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比1.0%上昇しました。新型コロナウイルス感染の落ち着きで行動規制が緩和されたことや、2月中旬から本格化した主要銘柄の2021年12月期決算発表で業績が回復傾向にあることが確認されたことが支援材料となりました。インフレ懸念の高まりで豪州10年国債金利が一時2019年1月以来の高水準に上昇したことや、ウクライナ情勢の緊迫化が重荷となり、上値は限られました。原油や鉄鉱石等資源価格の上昇を背景に、資源国通貨とされる豪ドルが買われ、対円で前月末比2.6%上昇（豪ドル高・円安）しました【図表1、8】。
- 時価総額上位5銘柄（前月末比）は、高安まちまちとなりました。上昇率トップはオフィスに投資するデクサスで、2022年12月期業績について強気の見通しを発表したことが好感されました。下落率が最も大きかったのは物流施設に投資するグッドマン・グループでした。同銘柄は2021年間で40%強上昇しており、2022年に入ると、利益確定の売りに押される展開が続いています【図表3】。
- 2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1.75%と、豪州10年国債金利上昇の影響から、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（2022年2月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	1.0	-8.5		
	豪州株式	1.1	-5.4		
	差	-0.1	-3.1		
配当込み	豪州リート	1.5	-8.0		
	豪州株式	2.1	-4.5		
	差	-0.5	-3.5		
円/豪ドル		2.6%	円安	0.2%	円高

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	2.14	1.90
	豪州リート予想配当利回り	3.89	3.93
	イールドスプレッド	1.75	2.04

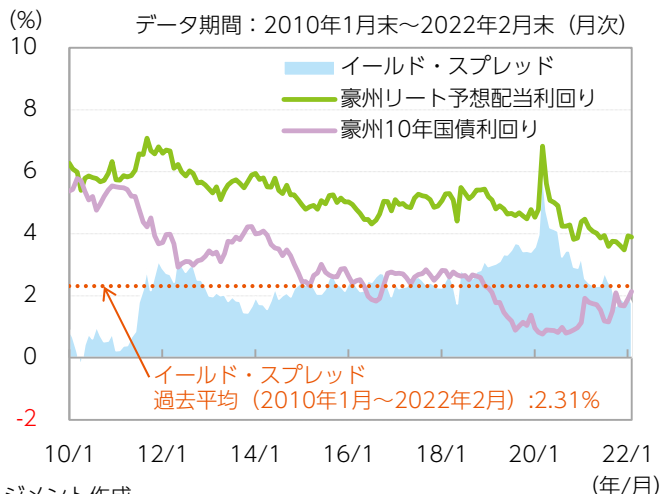
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2022年2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	23.9%	1.4%	-4.1%
2	センター・グループ	9.2%	4.7%	5.1%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	8.2%	赤字	-3.4%
4	デクサス	6.8%	4.9%	6.5%
5	ミルバック・グループ	5.9%	3.9%	-0.8%

図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

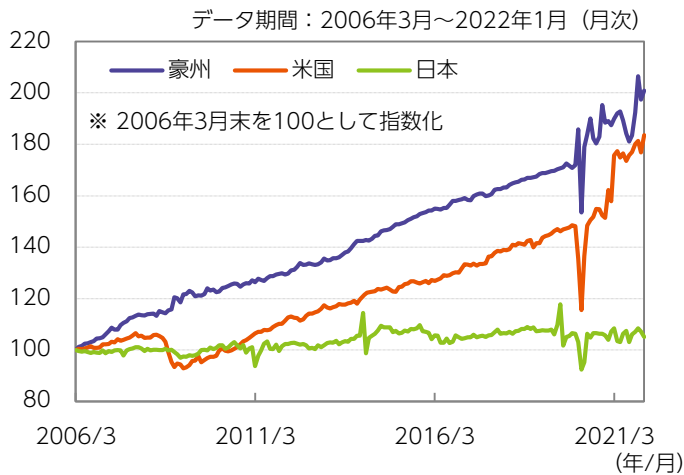


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

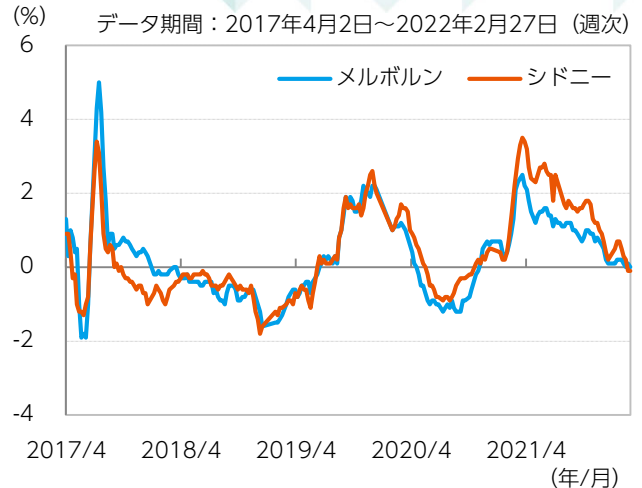
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

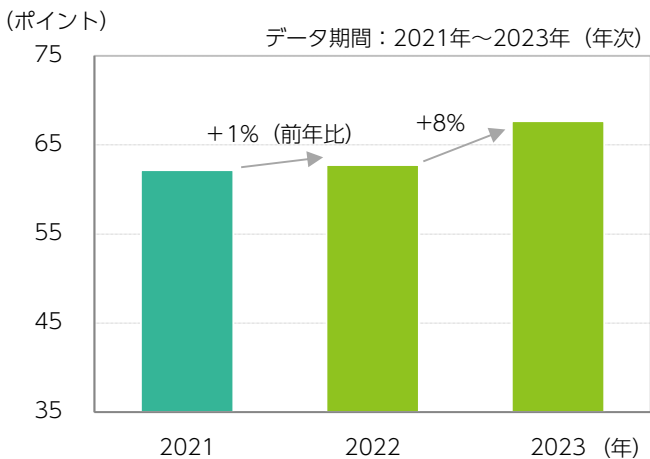
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



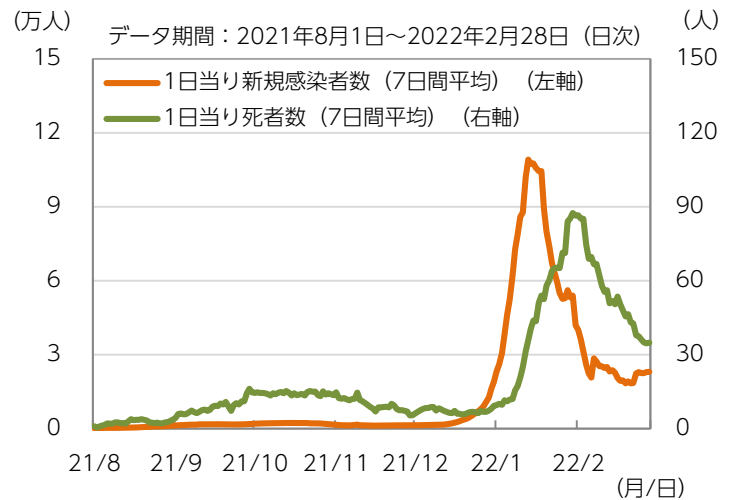
図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移



図表8：豪州の新型コロナウイルス感染者数の推移



*S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2022～23年はブルームバーグの予想値（2022年3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

今後の見通しについて

➤ 3月の豪州リートは、ウクライナ情勢を巡り、値動きの荒い展開になるものと思われます。ウクライナ情勢の緊迫度が増す場合には、下値模索の展開になることも想定されます。一方、停戦合意の可能性が強まる等、ウクライナ情勢に改善の兆しが出始める場合には、投資家のリスク回避姿勢が後退し、以下を支援材料に上昇基調に転じるものと見ています。

① 新型コロナウイルス感染の落ち着き

• 1月中旬に一時10万人を超えた1日当り新規感染者数（7日間平均）は、2月末時点では2万人程度に減少しています【図表8】。同状況を受け、ニューサウスウェールズ州政府等は2月18日から出社制限等の規制を緩和しました。また、豪州政府は2月21日から2回目のワクチン接種を終えた有効なビザ（査証）保有者に対し、原則としてすべての国からの入国に関する隔離規制を全面撤廃しました。経済活動の正常化が進めば、前年比1%増と予想されている2022年豪州リート業績【図表7】の上方修正期待が高まるものと思われます。

② 3月1日の定例理事会でRBA(豪州準備銀行)が政策金利の据え置きを決めたこと

• RBAは3月1日の定例理事会で政策金利を過去最低の0.1%に据え置くことを決めました。据え置きは14会合連続となります。RBAのロウ総裁は声明で、ウクライナでの戦争は大きな新しい不透明要因だと指摘するとともに、RBAは金融引き締め動く前に賃金上昇の加速を待つ用意があると改めて表明しました。当声明を受けてRBAの早期利上げ観測が後退することも考えられ、豪州リーートの支援材料となりそうです。尚、豪州統計局が2月23日発表した2021年10～12月期の賃金価格指数は、前年同期比で2.3%上昇となり、前期の同2.2%増を上回ったものの、RBAが目標とする3%には届きませんでした。

【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/>