

豪州リート市場動向と見通し (2021年5月号)

市場動向

- 4月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、金利の低下や新型コロナウイルスワクチンの接種普及による景気回復見通し、5月11日発表予定の2021会計年度（21年7月～22年6月）予算案に対する期待感等を背景に、前月末比3.1%上昇しました。経済活動の正常化が進む中、3月の企業景況感指数が過去最高となる、また、4月の消費者態度指数が約11年ぶりの高水準を記録する等、豪州経済は回復傾向を強めつつあります。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等により、対円で前月末比0.3%上昇しました（円安・豪ドル高）【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。上昇率トップは物流施設やオフィス等複数の用途物件に投資するストックランドで、ネット通販の拡大見通しや入社制限の解除によるオフィス稼働率改善期待等が支援材料となりました【図表3】。
- 4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ー10年国債金利）は2.32%と前月末より0.08%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4月末時点）

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
配当除き	豪州リート	3.1	1.8
	豪州株式	3.7	6.8
	差	-0.6	-5.0
配当込み	豪州リート	3.1	2.5
	豪州株式	3.7	8.0
	差	-0.6	-5.5
円/豪ドル		0.3% 円安	6.1% 円安

		参考 (%)	
		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	1.75	1.79
	豪州リート予想配当利回り	4.07	4.19
	イールドスプレッド	2.32	2.40

図表3：指数組入上位5銘柄（2021年4月末時点）

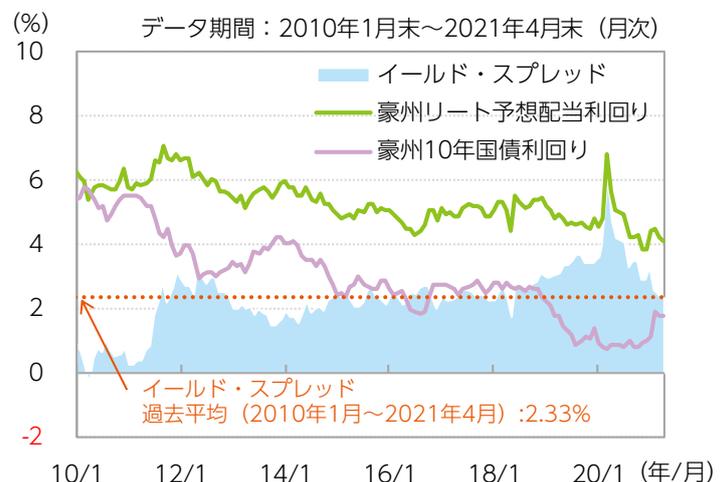
順位	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	グッドマン・グループ	22.3%	1.6%	4.4%
2	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.4%	赤字	-0.9%
3	センター・グループ	9.0%	5.1%	-3.5%
4	ストックランド	7.1%	5.4%	6.4%
5	デクサス	7.0%	4.6%	4.3%

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

図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



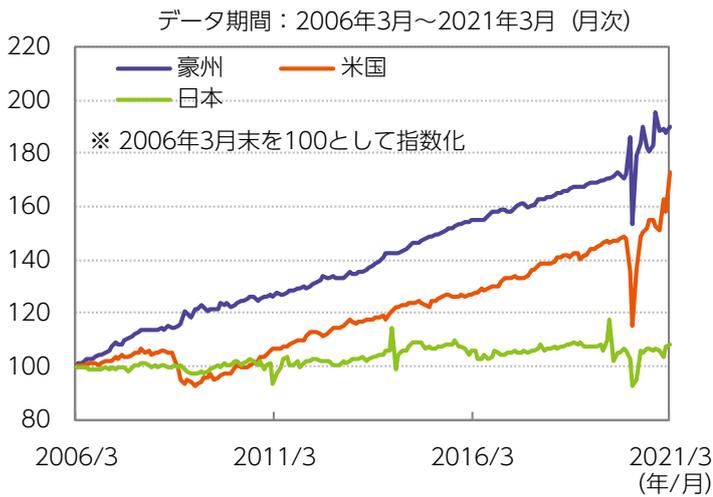
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



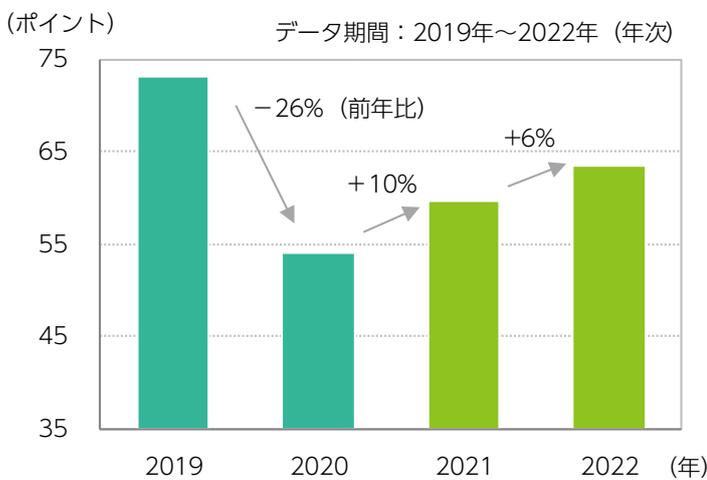
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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

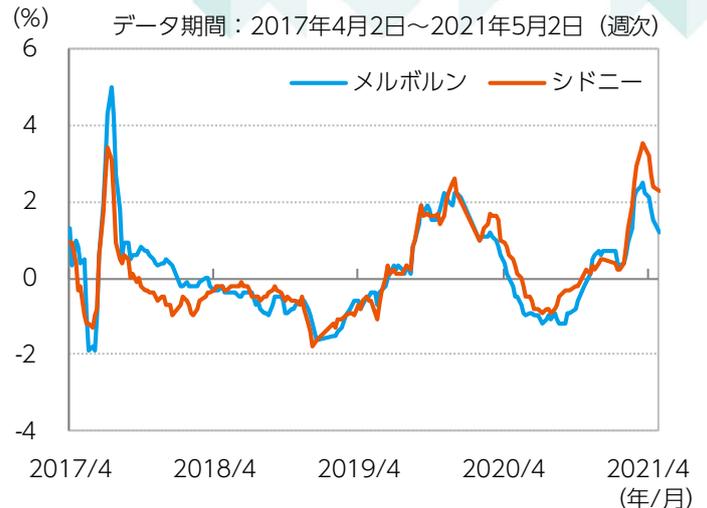


*S&P/ASX300 A - REIT指数

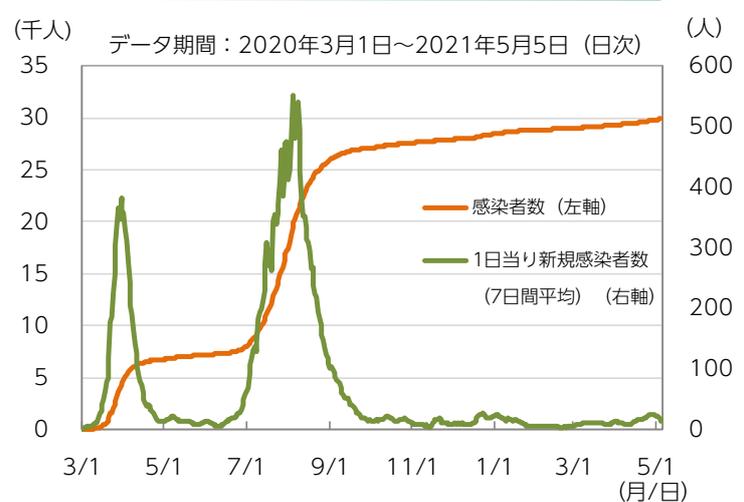
※2021年、2022年はブルームバーグの予想値（2021年5月6日時点）

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

➤ 5月の豪州リートは、戻り待ちの売り等を消化しつつ、以下を支援材料に徐々に上値を切上げて行く展開になるものと見ています。

① 低金利下で景気回復が続くとの期待の高まり

・ R B A（豪州準備銀行）は5月4日の金融政策決定会合で、政策金利を過去最低の0.1%に据え置くと共に、四半期経済見通しの中で、2021年度の実質GDP（国内総生産）成長率（前年度比）を前回（21年1月）の+3.50%から+4.75%に上方修正しました。一方、利上げについては2024年までないであろうとの見方を示しました。当会合結果を受け、低金利下で景気回復が続くとの期待が高まるものと思われます。

② 経済活動の正常化見通しや2021会計年度予算案における観光・航空業界支援策

・ 新型コロナウイルスの感染落ち着き【図表8】等を背景に、オフィスの出社制限が解除される等、豪州では規制緩和が進みつつあります。豪州政府はワクチン接種を普及させるため、50歳以上への接種開始を前倒しました。豪州のワクチン接種率（1回以上の接種を受けた人口の割合）は5月9日時点で10%程度ですが、接種率が上がれば経済活動の正常化期待が一段と高まるものと思われます。

・ 豪州政府は5月11日、中小企業保護やインフラ整備の加速等を柱とする2021会計年度予算案を発表しました。その中には、観光・航空業界支援として12億豪ドル（約1000億円）の歳出が盛り込まれており、時価総額（21年4月末）の約3割を商業施設リートが占める豪州リーートの支援材料になるものと思われます。

③ 豪州リーートの豪州株式に比した出遅れ感

・ 4月末時点で、豪州株式は年初から6.8%上昇しているのに対し、豪州リートは1.8%上昇と、株式に比べて出遅れています【図表1】。景気回復のすそ野が広がることで、出遅れ感のある豪州リートへの資金流入が増加するものと考えています。

【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。

<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/>