

豪州リート市場動向と見通し (2020年12月号)

市場動向

- 2020年11月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、新型コロナウイルスワクチンの早期実用化期待や、RBA（豪州準備銀行）が11月3日の理事会で、追加利下げ及び3月から実施している国債買入れの金額拡大を決定したこと等が好感され、前月末比12.8%上昇しました。上昇率は2020年4月（同13.68%）以来の大きさ、また引値は月末値としては2020年2月末以来の高水準となりました【図表1、2】。ワクチンの早期実用化期待によるリスク回避姿勢の後退等を背景に円が売られ、豪ドルは対円で前月末比4.1%上昇しました（円安・豪ドル高）【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄すべてが前月末比で上昇しました。出遅れ銘柄物色の動きが強まりました。上昇率トップは欧州や米国等で商業施設を運営するユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドで、同73.1%上昇しました。当銘柄は10月末時点で74.1%下落（昨年末比）しており、押し目買いや買戻しの活発化から急反発しました。一方、物流施設を運営するグッドマン・グループの上昇率は、10月末までに37.6%上昇（同）していたこともあり、小幅に留まりました【図表3】。
- 11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2.90%と、10月末より0.53%縮小し、2018年11月末（2.82%）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（2020年11月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪州リート	12.8	-6.8
	豪州株式	10.0	-2.2
	差	2.9	-4.6
配当込み	豪州リート	12.9	-4.5
	豪州株式	10.2	0.4
	差	2.6	-4.9
円/豪ドル		4.1% 円安	0.5% 円安

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	0.90	0.83
	豪州リート予想配当利回り	3.80	4.26
	イールドスプレッド	2.90	3.43

図表3：指数組入上位5銘柄（2020年11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	22.7%	1.6%	1.5%
2	センターグループ	9.6%	6.8%	33.3%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.1%	5.3%	73.1%
4	ストックランド	7.1%	5.3%	18.2%
5	デクサス	7.0%	5.1%	13.5%

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

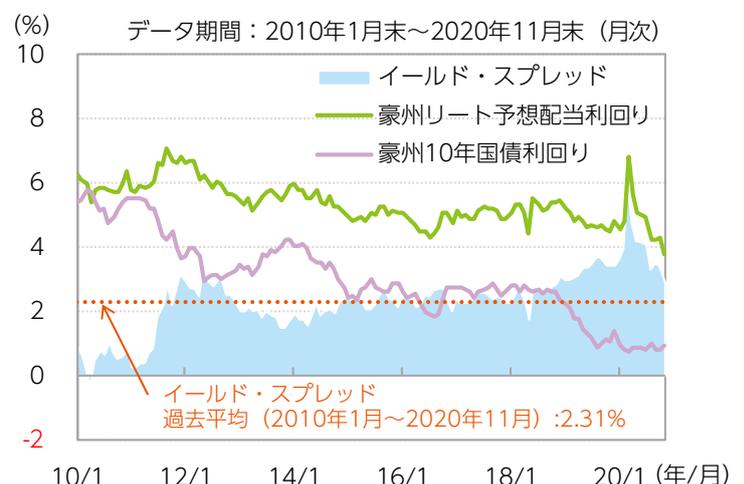
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）



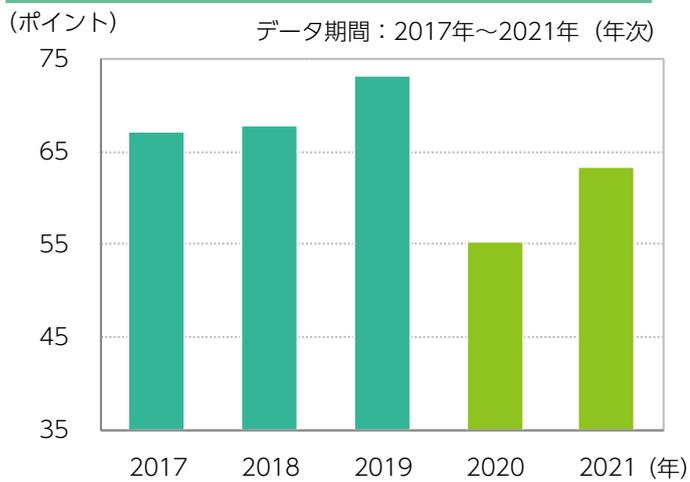
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



図表5：日米豪の小売り売上高の推移



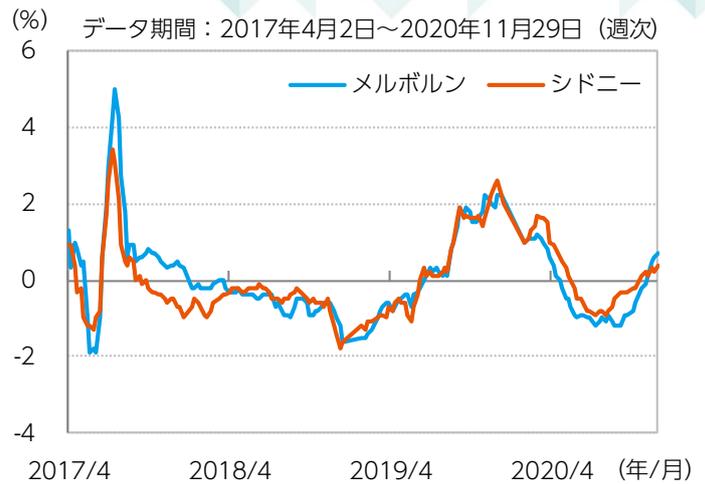
図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移



*S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2020年、2021年はブルームバークの予想値（2020年12月2日時点）

出所）図表5～8は、ブルームバーク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

- 2020年12月の豪州リートは、11月の大幅な上昇を受けた利益確定の売り等に押される場面も想定されますが、新型コロナウイルスワクチンの早期実用化期待や以下の支援材料を背景に、概ね堅調に推移するものと思われます。
 - ① 新型コロナウイルス感染の落ち着きによる経済活動活発化期待
 - ・ 新型コロナウイルスの1日当り新規感染者数の落ち着き【図表8】を背景に、ニューサウスウェールズ州など複数の州政府は12月1日、州境の開放等、感染対策規制を緩和しました。同措置等を受け、経済活動の活発化期待が一段と高まるものと思われます。
 - ② 経済や不動産市況の回復傾向鮮明化
 - ・ 豪州の2020年7～9月期の実質GDP（国内総生産）は前期比+3.3%と、市場予想（同+2.5%）を上回り、4～6月期まで2四半期続いたマイナス成長から脱却しました。新型コロナウイルスの感染抑制のために行われた都市封鎖等により一時大きく減少した小売り売上高も、規制緩和による消費者心理の改善等から急回復しています【図表5】。豪州大手調査機関によると、年末商戦は実店舗、オンラインともに順調なスタートとなったようです。主要都市の足元の住宅価格は前月を上回って推移しています【図表6】。豪州経済や不動産市況が回復傾向を強めつつあるようです。
- 足元の豪州10年国債金利は1.0%を下回る水準で推移しています【図表4】。リスク回避姿勢の後退で金利に上昇圧力が加わる可能性もありますが、11月3日の理事会でRBAのロウ総裁が「少なくとも3年間は利上げを行わないだろう」との見通しを表明したことや、今後半年間で国債を1,000億豪ドル（約7.7兆円）購入する方針が示されたこと等から判断して、上昇の余地は限られ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。

<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

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>