

豪州リート市場動向と見通し (2020年3月号)

市場動向

- 2020年2月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比5.1%下落しました。市場予想を上回る銘柄が目立った7~12月期の決算発表や金利低下等が支援材料となり、月央にはリーマン・ショック後の戻り高値を更新しました。しかし、2月下旬に入り、新型コロナウイルスの感染が世界的規模で拡大し始めると、投資家のリスク性資産圧縮の動きが強まり、世界的な株安の流れの中で、豪州リートも月末にかけ急落して引けました【図表1、2】。
- 時価総額上位5銘柄の内、経営陣から業績見通しの引上げが発表された物流施設系リーートのグッドマン・グループ以外は下落しました。小売り施設系リーートのユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールドやセンター・グループ、小売り施設も保有する多角セクターのミルバック・グループは、新型コロナウイルスの感染拡大による業績悪化懸念等から、前月末比で10%を越す下落となりました【図表3】。
- 2月末のイールド・スプレッド（予想配当利回り-10年国債金利）は3.96%と、月末値ベースとしては2009年6月末（4.17%）以来、約11年ぶりの大きさとなりました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2020年2月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	-5.1	0.9		
	豪州株式	-8.3	-3.8		
	差	3.2	4.7		
配当込み	豪州リート	-4.7	1.3		
	豪州株式	-7.8	-3.3		
	差	3.1	4.6		
円/豪ドル		3.0% 円高	7.7% 円高		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	0.82	0.95
	豪州リート予想配当利回り	4.78	4.53
	イールドスプレッド	3.96	3.58

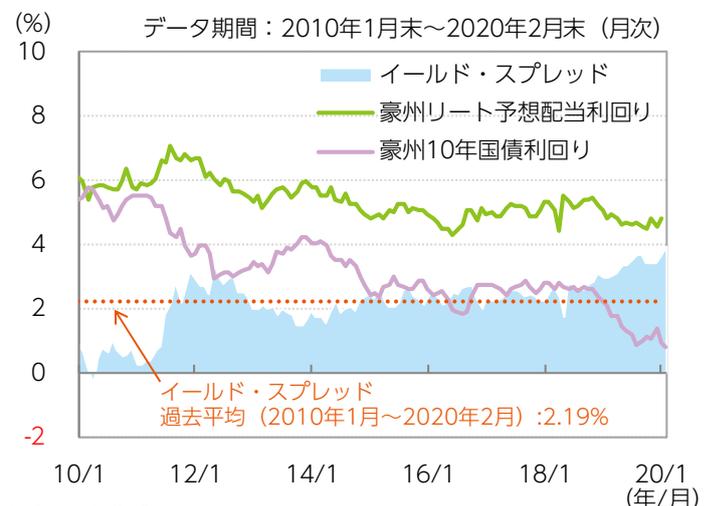
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2020年2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	16.5%	2.0%	0.6%
2	ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	15.2%	11.5%	-10.8%
3	センター・グループ	10.9%	6.9%	-10.4%
4	デクサス	8.0%	4.6%	-4.4%
5	ミルバック・グループ	7.2%	3.9%	-10.6%

図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



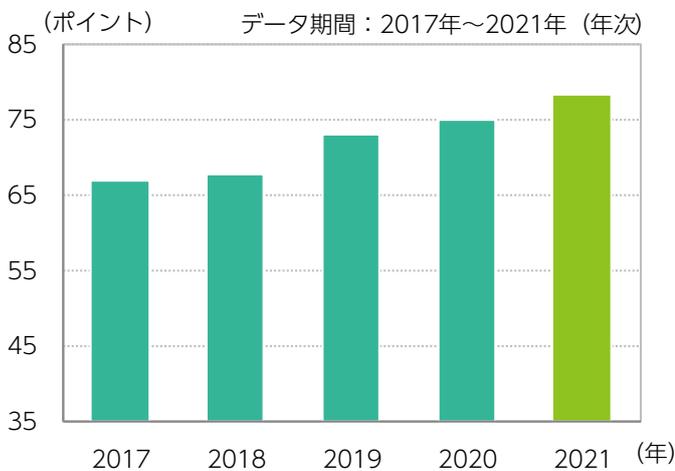
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

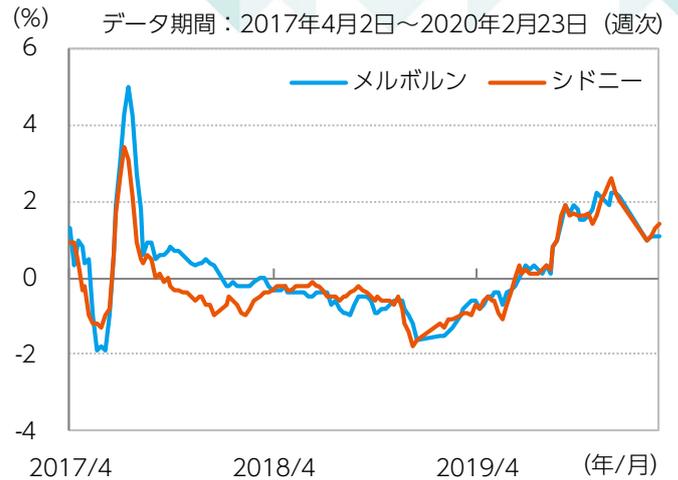


*S&P/ASX300 A - REIT指数

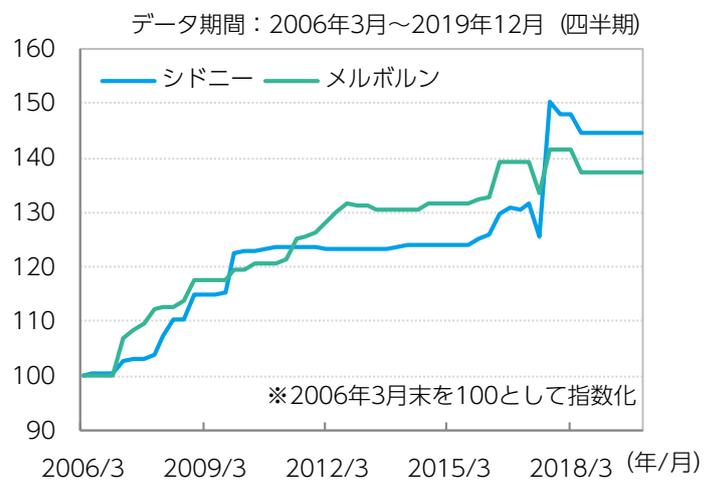
※2020年、2021年はブルームバーグの予想値（2020年3月3日時点）

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：豪州小売り施設賃料の推移



今後の見通しについて

- 2020年3月の豪州リートは、新型コロナウイルスの感染拡大の影響が懸念されるものの、主要国の政府・中央銀行が協調姿勢を強めていることやRBA（豪州準備銀行）が利下げを決定したこと等を背景に、荒い値動きを伴いながら下値を切り上げる展開になるものと見ています。2020年2月末時点で約11年ぶりの大きさ（月末値ベース）に拡大したイールド・スプレッド【図表4】等から判断して、足元の豪州リートが売られ過ぎ感や割安感の強い状態にあると思われることも支援材料となりそうです。
- G7（主要7カ国）の財務相・中央銀行総裁は3月3日、緊急の電話会議を開き、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う景気下振れリスクに対応するため「あらゆる適切な政策手段を用いる」とする共同声明を発表。世界の金融市場の安定に向けてG7が財政・金融政策を総動員する姿勢を明らかにしました。同共同声明発表を受け、FRB（米連邦準備制度理事会）は3日に約11年半ぶりとなる緊急利下げを実施しました。G7が協調姿勢を強めたことで、2月末にかけて悪化した投資家心理が今後大きく改善するものと思われそうです。
- RBAは3日の理事会で政策金利を0.25%引き下げ、過去最低の0.5%にすると決定しました。会見においてロウ総裁は、更なる緩和の準備があるとし、追加利下げの可能性にも言及しました。豪州経済は一般的な景気後退の定義である「2四半期連続のマイナス成長」を経験していない期間が2019年10～12月期で114四半期となり、世界最長記録を更新し続けています。しかし、足元では豪州森林火災や新型コロナウイルスの感染拡大の影響で豪州経済が減速し、拡大が予想されている豪州リーートの業績（1株当たり配当金）【図表7】が下方修正されるとの見方も出始めていました。G7の協調姿勢強化に加え、RBAの利下げ実施や追加利下げ期待等がその懸念を後退させ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

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/>