

豪州リート市場動向と見通し (2020年9月号)

市場動向

- 2020年8月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、1日当りの新型コロナウイルス新規感染者数（7日間平均）が7月末頃をピークに減少傾向をたどったこと【図表8】や、8月中旬から本格化した2020年6月期決算発表を受けて業績の先行きに対する懸念が後退したこと等が支援材料となり、前月末比7.8%上昇しました【図表1、2】。新型コロナウイルスワクチンの開発期待等を受けた投資家のリスク回避姿勢の後退で、相対的に安全な通貨とされる円が売られ、豪ドルは対円で前月末比3.3%上昇しました（円安・豪ドル高）【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄の内、前月末比で下落したのは業績悪化が嫌気された商業施設リートのユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドのみで、他は上昇しました。上昇率が最も大きかったのが複数の用途物件に投資する多角セクターのストックランドで、2020年6月期決算実績や2021年6月期業績見通しが市場予想を上回ったことが好感されました【図表3】。
- 8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－10年国債金利）は3.27%と、7月末より0.82%低下しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2020年8月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	7.8	-16.1		
	豪州株式	2.5	-9.1		
	差	5.3	-7.0		
配当込み	豪州リート	7.9	-14.2		
	豪州株式	3.0	-7.3		
	差	4.9	-6.9		
円/豪ドル		3.3% 円安	2.5% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	0.98	0.82
	豪州リート予想配当利回り	4.25	4.90
	イールドスプレッド	3.27	4.09

図表3：指数組入上位5銘柄（2020年8月末時点）

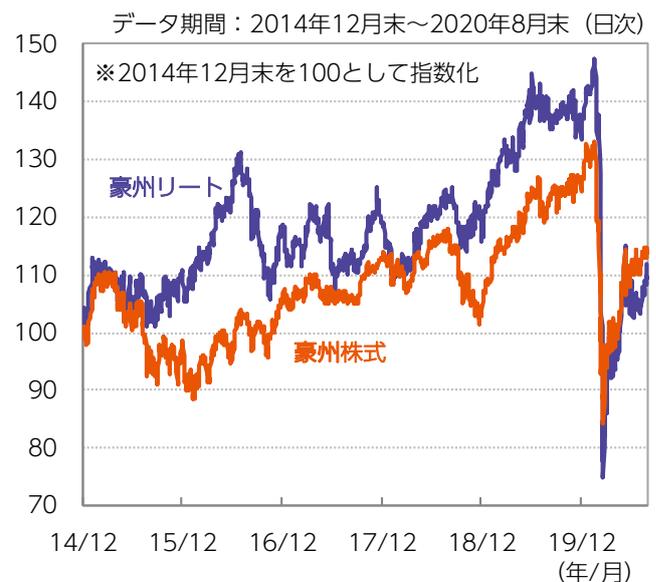
順位	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	グッドマン・グループ	25.5%	1.6%	8.2%
2	センターグループ	8.8%	8.9%	10.8%
3	デクサス	7.3%	5.9%	3.8%
4	ストックランド	7.1%	6.1%	24.1%
5	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	6.9%	8.1%	-8.6%

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

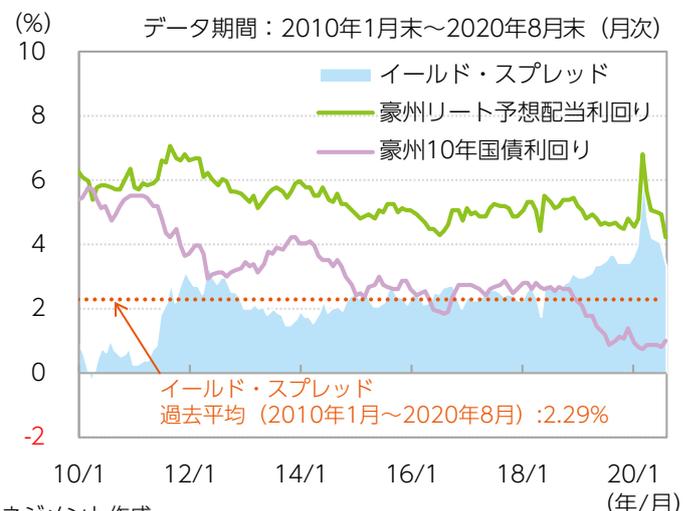
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）



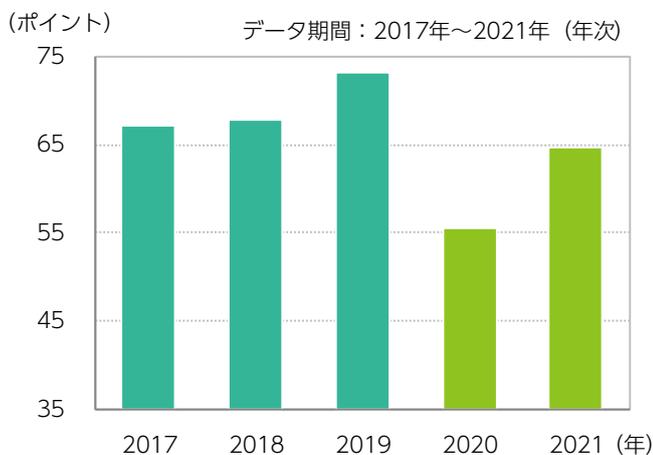
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



図表5：日米豪の小売り売上高の推移



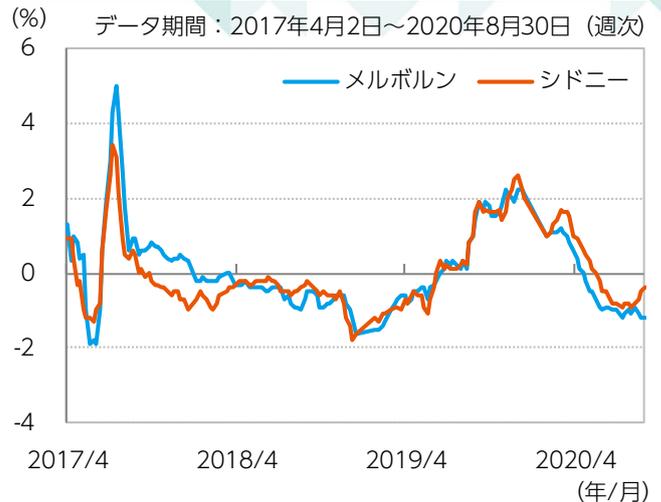
図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移



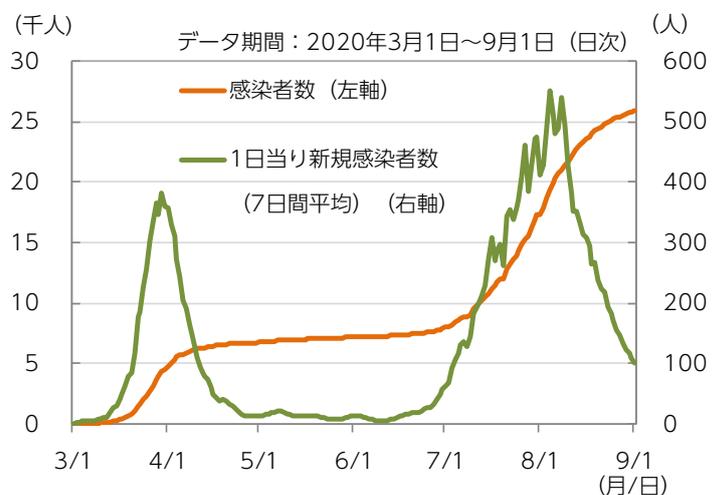
*S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2020年、2021年はブルームバーグの予想値（2020年9月1日時点）

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

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9月の豪州リートは、新型コロナウイルスワクチンの開発期待や以下の材料等に支えられ、堅調な展開になるものと見ています。
 - ① R B A（豪州準備銀行）の中小企業向け融資支援策の拡充によるテナント退去リスク等の後退
 - R B Aは9月1日の理事会で、中小企業への融資支援を目的とする金融機関への低利資金供給枠をこれまでの900億豪ドル（約7兆円）から2,000億豪ドル（約15兆円）に増額し、期限を2021年6月末まで9ヵ月間延長することを決めました。資金繰りの改善による入居テナントの退去リスクや賃料減免リスクの後退で、豪州リート業績の上方修正期待が高まる可能性があります。
 - ② 低金利の持続観測と豪州政府の追加経済対策期待
 - 豪州統計局が9月2日に発表した2020年4～6月期の実質GDP（国内総生産）成長率は、前期比7.0%減となりました。マイナス成長は2四半期連続で、豪州は1991年以来29年ぶりの景気後退に陥りました。早期に景気を回復させるため、R B Aが低金利政策を続けるとの見方や、豪州政府が10月6日の予算案公表に合わせて追加経済対策を発表するとの期待も豪州リーートの支援材料となりそうです。
- 尚、豪州が新型コロナウイルスの発生源の独立調査を求めたことから、中国が同国向け豪州産大豆に80%超の追加関税をかける等、豪州の最大輸出相手国である中国との関係が悪化しています。その動向によっては投資家がリスク回避姿勢を強め、豪州リートが調整局面入りすることも考えられます。

【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/>