

豪州リート市場動向と見通し (2021年9月号)

市場動向

- 8月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比5.9%上昇しました。上昇率は2021年3月の6.2%以来の大きさとなりました。シドニー大都市圏に適用されている都市封鎖措置が9月末まで延長され、景気悪化懸念から金利が低下したことや、2021年6月期決算発表を受けて商業施設リート等の業績底打ち期待が高まったことが支援材料となりました。尚、8月末の配当込み指数は2020年1月末終値を超え、史上最高値を更新しました。豪ドルの対円での動きはほぼ横ばいとなりました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄（前月末比）は全て上昇しました。上昇率トップは商業施設に投資するセンター・グループで、2021年6月期決算発表を受けて大手証券会社が目標株価を引き上げたこと等を材料に9.6%上昇しました。一方、7月末時点で年初から20%近く上昇していた物流施設に投資するグッドマン・グループの上昇率は2.2%と、利益確定売り等に押され、他銘柄より小さくなりました【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－豪州10年国債金利）は2.54%と、前月末比0.31%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（2021年8月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	5.9	14.8		
	豪州株式	2.0	14.6		
	差	3.9	0.1		
配当込み	豪州リート	6.4	17.7		
	豪州株式	2.6	17.2		
	差	3.8	0.5		
円/豪ドル		0.1% 円高	1.3% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	1.16	1.18
	豪州リート予想配当利回り	3.69	4.03
	イールドスプレッド	2.54	2.85

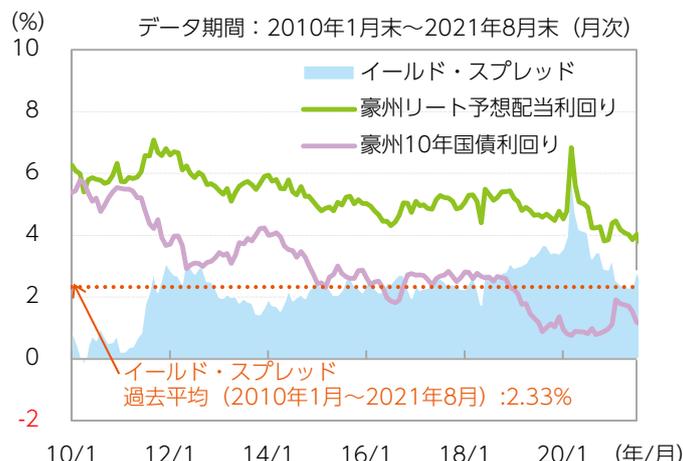
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2021年8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	24.1%	1.3%	2.2%
2	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.5%	赤字	4.6%
3	センター・グループ	8.3%	4.7%	9.6%
4	ミルバック・グループ	6.9%	3.3%	9.1%
5	Dexus/AU	6.4%	5.0%	3.5%

図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

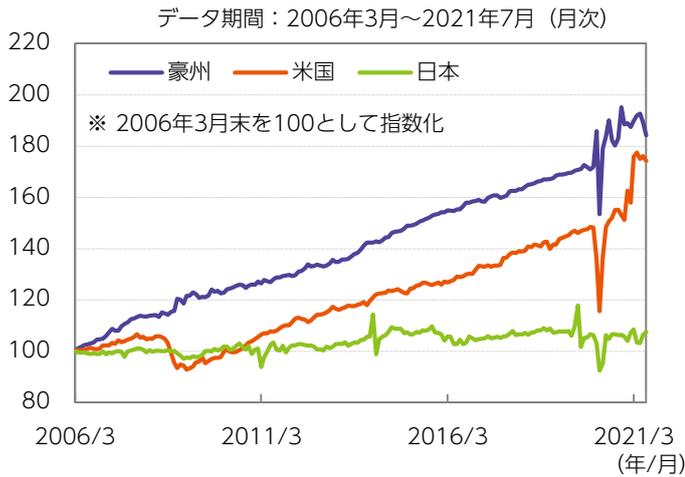


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

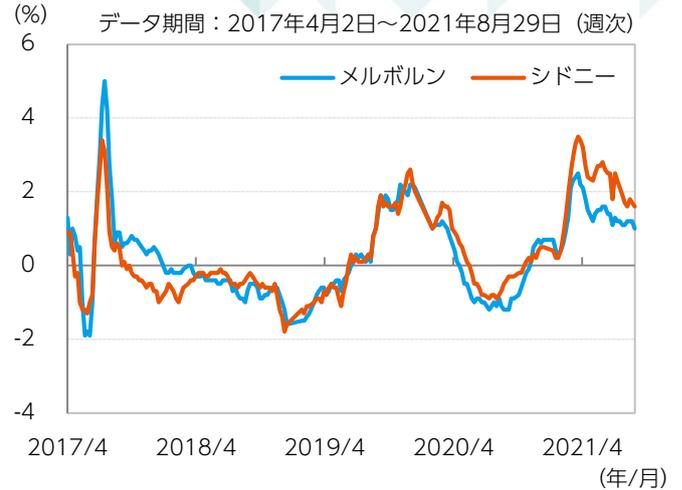
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

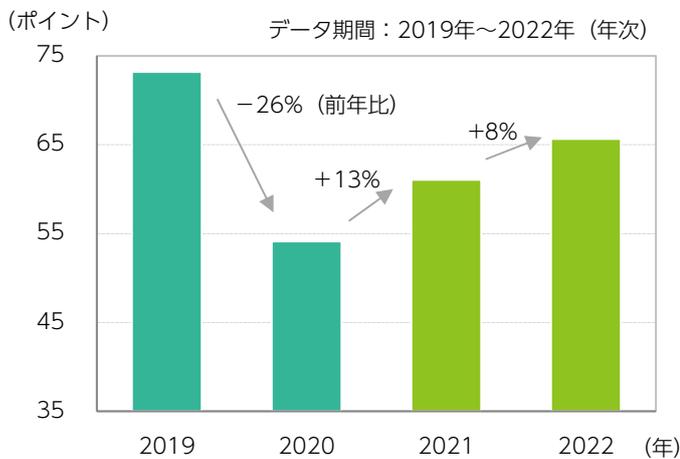
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



図表6：コロナジック住宅価格指数（前月比）

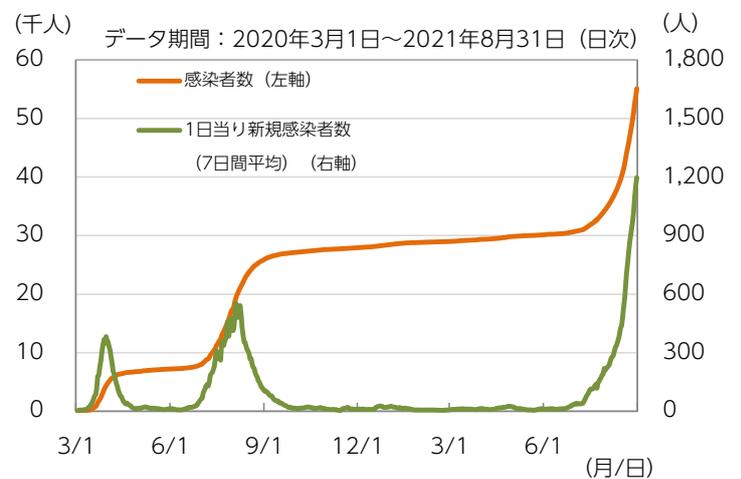


図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移



*S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2021年、2022年はブルームバークの予想値（2021年9月1日時点）

図表8：豪州の新型コロナウイルス感染者数の推移



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

今後の見通しについて

- 9月の豪州リートは、以下の強弱材料が交錯する中、8月末終値を中心にボックス圏で推移するものと思われます。
- 豪州統計局が9月1日に発表した2021年4～6月期の実質GDP（国内総生産）は前期比0.7%増となりました。プラス成長は維持したものの、前期の同1.9%増からは減速し、経済回復の勢いが鈍化しつつあることを示しました。足元では新型コロナウイルスの感染拡大を受けシドニー大都市圏等で都市封鎖や外出規制が続いており、7～9月期は前期比でマイナス成長になるとの予想が増えつつあるようです。経済回復を支えるためにRBA（豪州準備銀行）が金融緩和姿勢を続けるとの見方が豪州リーートの支援材料になるものと思われます。
- 一方、新型コロナウイルスの感染状況によっては豪州リーートの業績下方修正懸念が高まる可能性があることや、8月の急騰を受けて短期的な過熱感が強まりつつあると見られることは、豪州リーートの重荷となりそうです。Our World in Dataによると、8月末時点で豪州でワクチンの2回接種を完了した人の全人口に占める割合は約30%と、欧米に比べて遅れ気味となっています。ワクチン接種が先行する欧米ではデルタ株が猛威を振るい、感染が再び拡大傾向となっています。8月末までにはほぼ一巡した2021年6月期の決算発表において、業績の底打ちを示す銘柄が多く見られたことや、ワクチン接種の普及による経済活動の正常化見通し等から、市場では豪州リーートの業績が回復基調入りしたとの見方が増えつつあるようです。しかし、足元では感染の拡大傾向が続いており【図表8】、都市封鎖の期限が9月末から更に延長される可能性もあります。感染拡大にピークアウトの兆しが現れない場合、豪州リーートの業績下方修正懸念が高まることも予想されます。

【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

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/>