

投資のヒント

2021年初来の豪州REIT市場と今後の注目点

※以下、レッグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社提供のレポートをご紹介します。

- 年初の豪州REITは金利上昇により軟調な滑り出しに。もっとも、新型コロナ危機後の豪州REIT回復基調は依然持続。
- 新型コロナの国内感染収束が豪州REITを下支え。豪州の小売店・娯楽施設の客足は他国に比べ早期に回復。
- 豪州の消費者心理は既に新型コロナ前の水準に改善。2021年の豪州景気は個人消費主導の底堅い回復が予想される。
- 消費者心理の改善は住宅価格の上昇にも波及。豪州REITの割安感や配当利回りの面から見直される余地あり。

年初の豪州REITは金利上昇により軟調地合い

2021年の豪州REITは軟調な滑り出しとなりました。豪州REIT(S&P/ASX300REIT指数)の1月27日時点の年初来パフォーマンスは-3.0%と下落しました。足元の調整の主な要因としては、米バイデン政権誕生への思惑から世界的に長期金利が上昇したことが挙げられます。米国の金利上昇に連動し、豪州の10年国債利回りは1月12日には1.15%まで上昇しました。

もっとも、2020年からの豪州REITの値動きを見ると、新型コロナ危機からの回復基調は大きく崩れてはいません。

新型コロナの国内感染収束がREIT市場を下支え

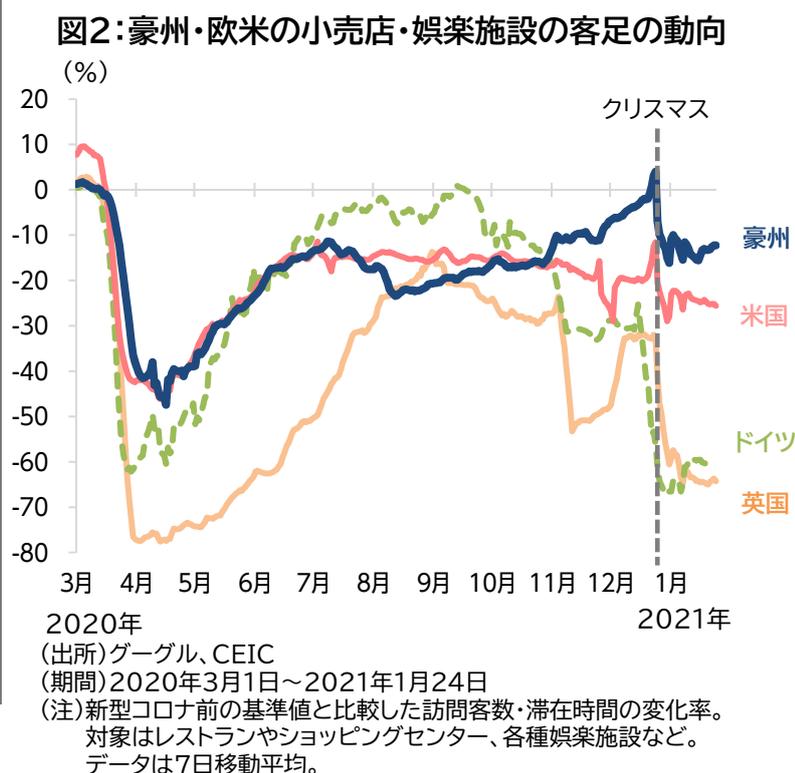
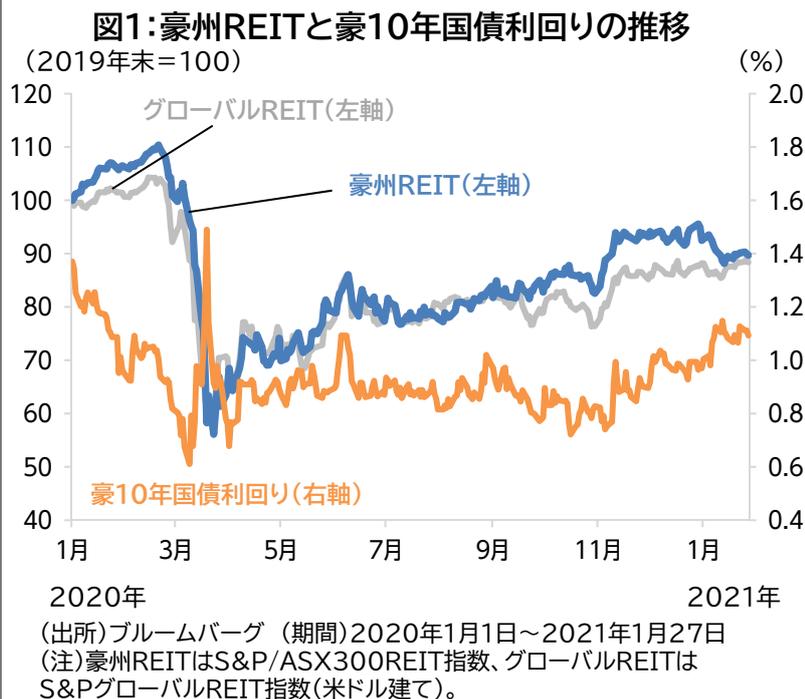
豪州REITの底堅い回復を支えた背景として、豪州が新型コロナの早期感染収束に成功しつつあることが挙げられます。

2020年10月以降の欧米での感染拡大とは対照的に、豪州では新規感染者数の抑制が定着化し、すでに経済活動再開との両立も進み始めています(3頁図6)。

豪州では小売店・娯楽施設の客足が早期に回復

国内での感染収束に伴って、豪州REITにとって重要なショッピングセンターなどの小売店・娯楽施設への客足も欧米諸国と比べても早期の回復が進んでいます。

グーグルが集計した豪州における小売店・娯楽施設の客足の動向は、2020年のクリスマス直前にかけて一時的に新型コロナ前の水準を上回るまで回復を示しました(図2)。一方、欧米諸国では、感染抑制のためのロックダウンの影響などから、小売店・娯楽施設の客足の低迷が続いています。



豪州景気は消費主導の底堅い回復が見込まれる

豪州では新型コロナの感染収束が進み、経済活動の再開が広がる中、消費者心理の改善も顕著となっています。

豪州の消費者信頼感指数は足元で新型コロナ前の水準を上回るなど、消費者の楽観姿勢が強まりつつあります(図3)。さらに、2021年には新型コロナ・ワクチンの本格的な普及が後押しする要因となり、豪州景気は個人消費主導の底堅い回復が予想されます(3頁図7)。

今後、新型コロナの感染抑制とワクチン接種による予防体制が整備されれば、豪州国内の経済活動の正常化が豪州REITにも追い風になることが期待されます。

住宅市場の活性化は豪州REITにも恩恵及ぼす

また、消費者心理の回復や政府の住宅建設支援策を通じて、個人の住宅取得意欲にも改善が見られ住宅価格の上昇にも寄与し始めています。豪州の主要5都市平均の住宅価格は2020年10月を底に上昇に転じ、足元では5月上旬のピークの水準も視野に入りつつあります(図4)。

都市別では、2020年後半に新型コロナの感染第二波が広がったメルボルン(ビクトリア州)やシドニー(NSW州)では住宅価格の回復は依然として緩やかな一方、早期に感染収束が定着化したアデレード(南オーストラリア州)やブリスベン(クイーンズランド州)ではすでに新型コロナ前を大きく上回る住宅価格の上昇が顕著です。

こうした住宅市場の活性化は、二つの面から豪州REITにも恩恵を及ぼすと考えられます。第一に、住宅販売の回復は住宅開発を行う複合系REITにとっての業績の追い風要因となります。実際、2020年12月の新規住宅販売件数は政府の住宅建設支援策の効果もあり、過去20年間で2番目に高い水準を記録しました。

第二に、住宅セクターを契機に不動産市場全体に取引活性化が広がれば、保有資産価格の上昇の面で豪州REITへの見直し機運が高まる可能性があります。

豪州REITの価格には割安感が残されている

豪州REITの価格にはバリュエーションの面でも割安感が残されています。1月27日時点の豪州REITの予想配当利回りは4.50%と、豪州株の予想配当利回り(3.28%)や豪10年国債利回り(1.09%)を上回る水準にあります(図5)。

相対的に高いインカム収益が期待される投資対象としても、豪州REITの見直しの余地は大きそうです。

図3:豪州と米国の消費者信頼感指数の推移

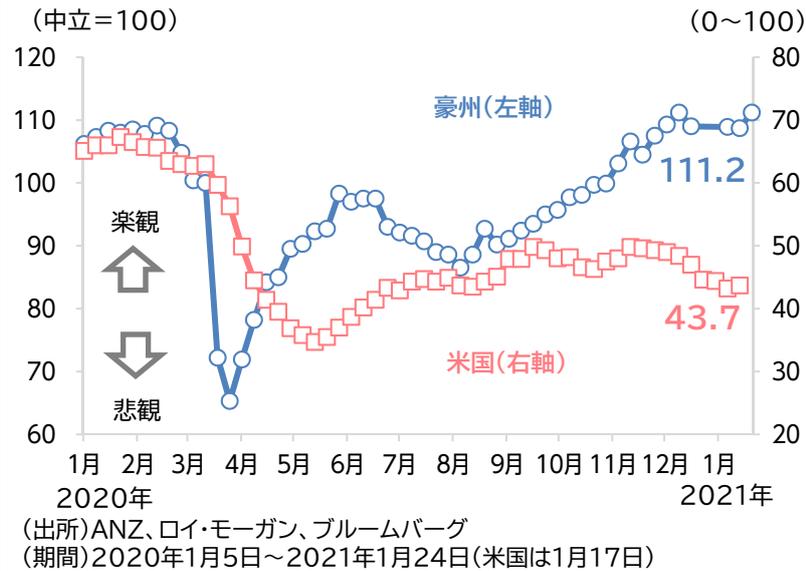


図4:豪州の主要都市の住宅価格の推移

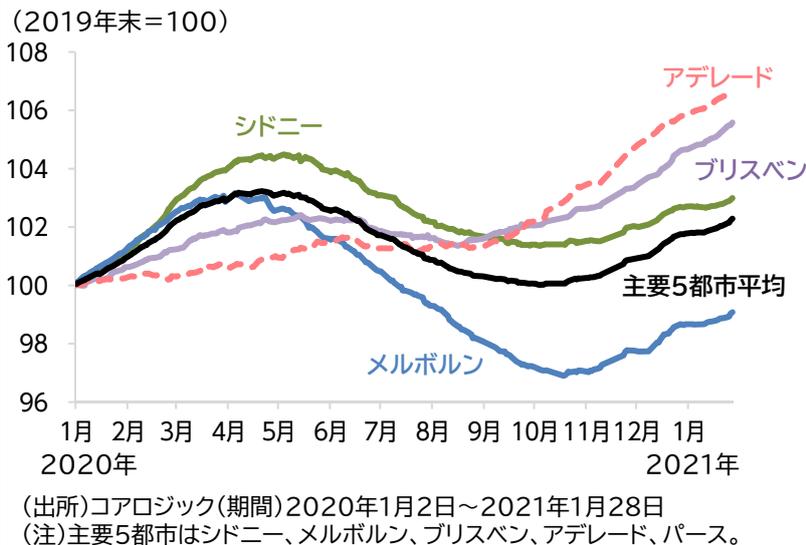


図5:豪州REIT・豪州株の予想配当利回り
と豪10年国債利回りの推移

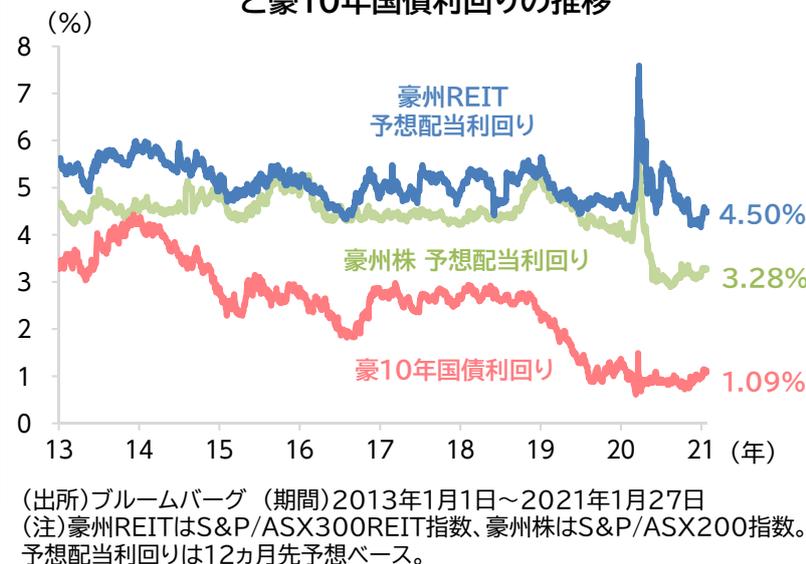
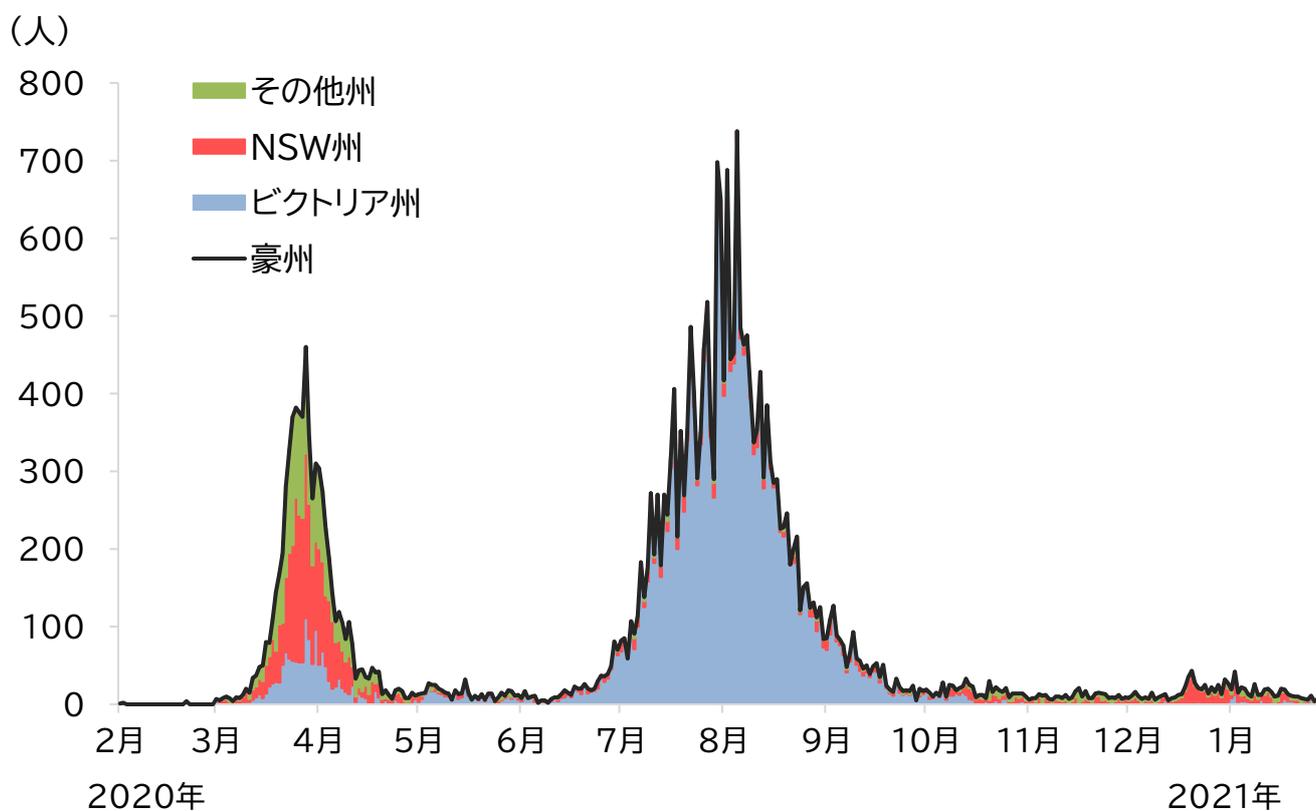
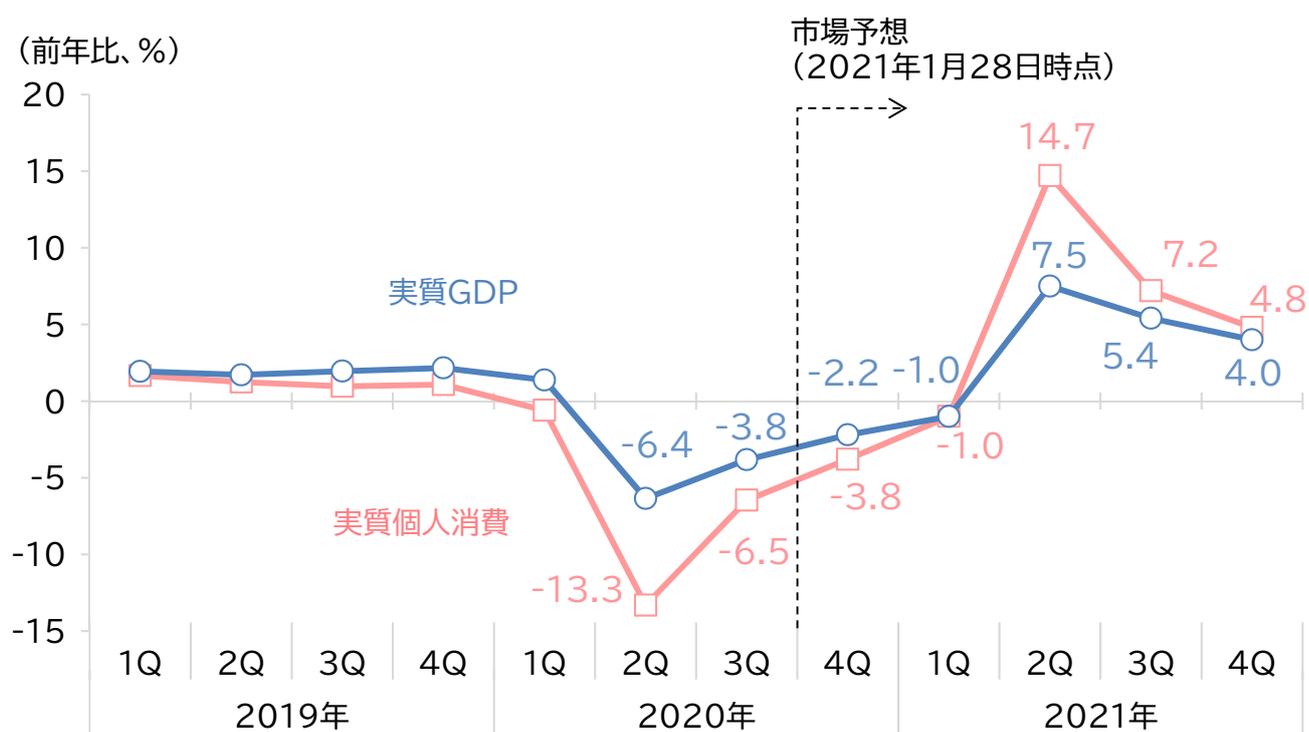


図6:豪州の新型コロナの新規感染者数の推移



(出所)豪公共放送ABC (期間)2020年2月1日~2021年1月27日

図7:豪州の実質GDPと個人消費の推移(実績と市場予想)



(出所)豪州政府統計局、ブルームバーグ (注)市場予想はブルームバーグ集計。

【ご留意事項】

- 当資料はレッグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社の情報を基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。