

REITレポート

豪州リート市場動向と見通し (2024年5月号)

4月の市場動向

- 4月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は前月末比-7.6%となりました。米国の3月CPIや雇用統計の結果により米国の早期利下げ観測が後退したことや中東情勢が緊迫化したことで、投資家のリスク回避姿勢が強まったことなどから下落しました。豪10年国債利回りは米国の早期利下げ観測後退などによる米長期金利の上昇をうけて、前月末比0.46%上昇(債券価格は下落)しました。3月の豪消費者物価指数(CPI)が市場予想を上回り、豪州準備銀行(RBA)による年内の利下げ観測が後退したことなども豪金利の上昇要因となりました。為替市場は、前月比で3.6%上昇(豪ドル高・円安)しました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄のうち4銘柄は、米長期金利の上昇をうけて豪10年国債利回りが上昇したことなどが要因となり下落しました【図表3】。
- 豪州REITの予想配当利回りは上昇しましたが、豪10年国債利回りの上昇幅を下回ったことなどから4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-豪10年国債利回り)は-0.54%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 (2024年4月末時点)

		当月	年初来
配当除き	豪州リート	-7.6	6.6
	豪州株式	-2.9	1.1
	差	-4.7	5.6
配当込み	豪州リート	-7.6	7.3
	豪州株式	-2.9	2.3
	差	-4.7	4.9
円/豪ドル		3.6% 円安	6.3% 円安

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債利回り	4.42	3.96
	豪州リート予想配当利回り	3.88	3.58
	イールドスプレッド	-0.54	-0.38

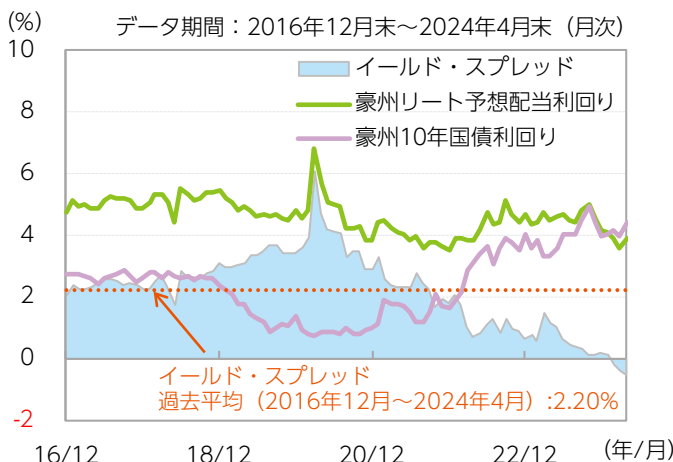
図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：指数組入上位5銘柄 (2024年4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	33.6%	0.9%	-6.3%
2	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.9%	---	3.1%
3	センター・グループ	9.2%	5.4%	-6.2%
4	ストックランド	5.9%	5.0%	-8.2%
5	ビシニティ	4.9%	6.3%	-9.6%

図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



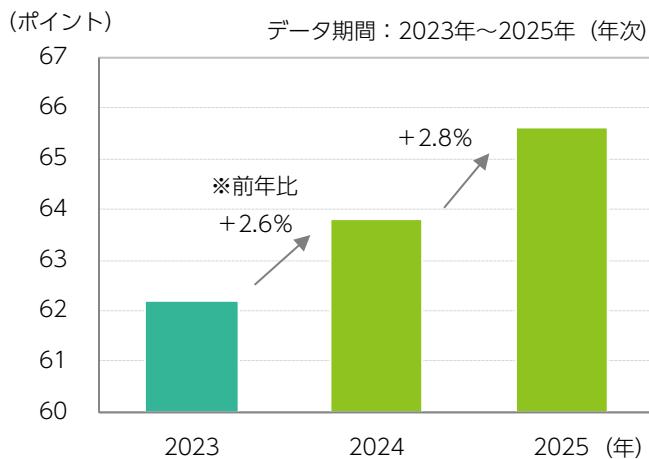
*ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは無配当
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

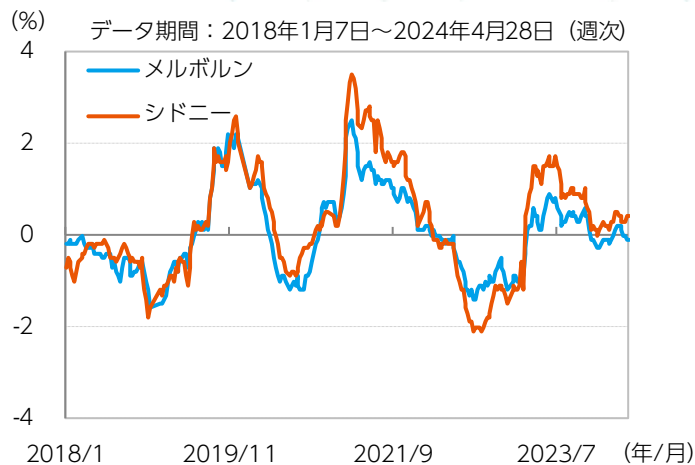


* S&P/ASX300 A - REIT指数

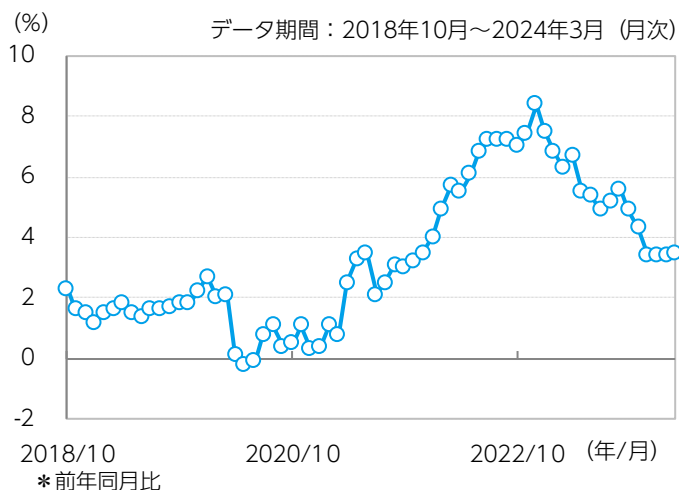
※2024～25年はブルームバーグの予想値（2024年5月時点）

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：豪州消費者物価指数*の推移



今後の見通しについて

3月の豪消費者物価指数（CPI）が市場予想を上回ったことなどから（以下①）、市場ではRBAが年内にも利下げを実施するとの見方が後退しています。RBAは5月の定例理事会で政策金利を据え置き（以下②）、引き続きRBAによる今後の金融政策の方向性が注目されます。5月の豪州リートはRBAの政策スタンスを確認しながら慎重に上値を探る展開となりそうです。

①3月の豪CPIは上昇

豪州統計局(ABS)が発表した3月の消費者物価指数(CPI)上昇率は前年同月比+3.5%（市場予想：同+3.4%）、第1・四半期のCPIは前期比+1.0%（市場予想：同+0.8%）となり、どちらも市場予想を上回りました。今後、インフレ圧力が根強いことが示されRBAの利下げ開始観測が後退することとなれば、豪州リーートのマイナス材料となりそうです。

②RBAは4会合連続で政策金利を据え置き

RBAは5月も政策金利の据え置きを決定しました。ブロックRBA総裁は声明文で「最近のデータによると、インフレは緩和しつつあるものの、そのペースは以前の予想よりも遅く、依然として高水準にある。理事会は、インフレ率が持続的に目標範囲内に収まるにはまだ時間がかかると予想している。」と述べており、インフレを警戒しつつも、金融政策の方向性は示されていません。引き続きインフレ指標の動向とRBAによる金融政策の舵取りに注目が集まりそうです。

【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

NISSAY
ASSET MANAGEMENT

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/>