

豪州リート市場動向と見通し（2022年12月号）

市場動向

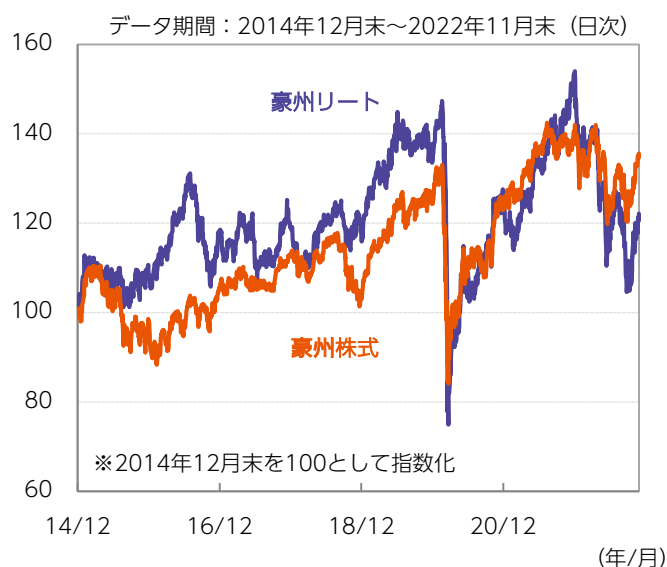
- 11月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比5.8%上昇しました。10月に続き11月の利上げ幅も0.25%にとどまったことから、利上げ終了時期が近づきつつあるとの見方が強まりました。4.0%を超える水準まで上昇していた豪州10年国債利回りが3.5%台まで低下したことなどを受けて、金利の影響を受けやすい豪州リートは上昇しました。豪州10年国債利回りの低下により、日豪の金利差が縮小したことなどを背景に、対豪ドルで円買いが優勢となり、豪ドルは前月末比1.5%下落（豪ドル安・円高）しました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄（前月末比）は、全銘柄が上昇しました。上昇率トップは、クリスマス商戦においてオンラインショッピングが好調であり、物流施設に投資するグッドマン・グループが業績拡大期待から10%を超える上昇となりました【図表3】。
- 11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年国債利回り）は0.88%と、10年国債利回りは低下したものの、価格上昇による予想配当利回りの低下がそれを上回り、前月末より縮小しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2022年11月末時点）

（%）			
		当月	年初来
配当除き	豪州リート	5.8	-19.1
	豪州株式	6.1	-2.7
	差	-0.2	-16.5
配当込み	豪州リート	5.8	-16.7
	豪州株式	6.5	1.6
	差	-0.7	-18.3
円/豪ドル		1.5% 円高	12.0% 円安

（%）			
		当月末	前月末
参考	豪州10年国債利回り	3.53	3.76
	豪州リート予想配当利回り	4.41	4.69
	イールドスプレッド	0.88	0.94

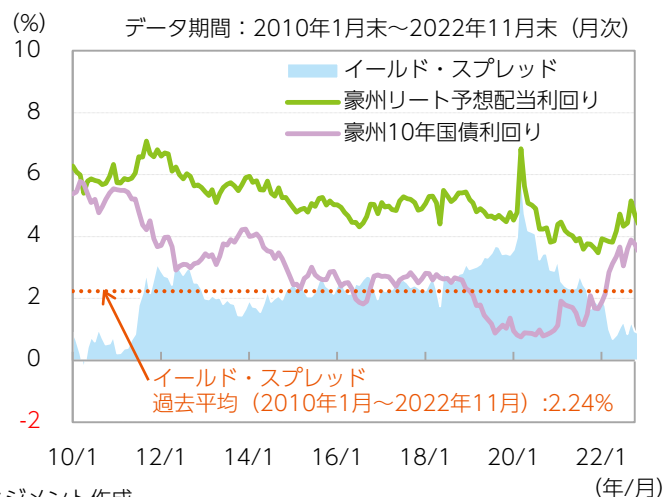
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2022年11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%	1.6%	12.5%
2	センター・グループ	10.3%	5.1%	2.4%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.5%	赤字	9.5%
4	ビシニティ	6.2%	5.5%	4.4%
5	ストックランド	6.1%	7.0%	5.6%

図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

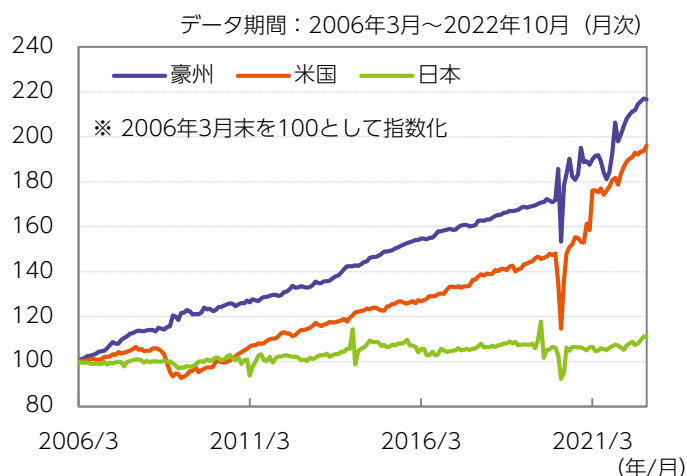


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

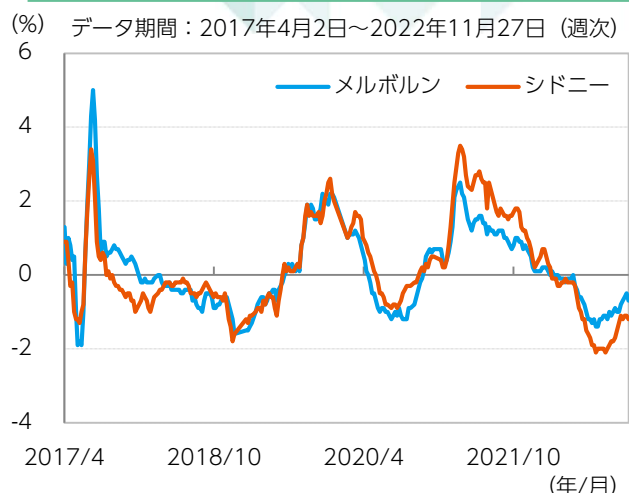
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

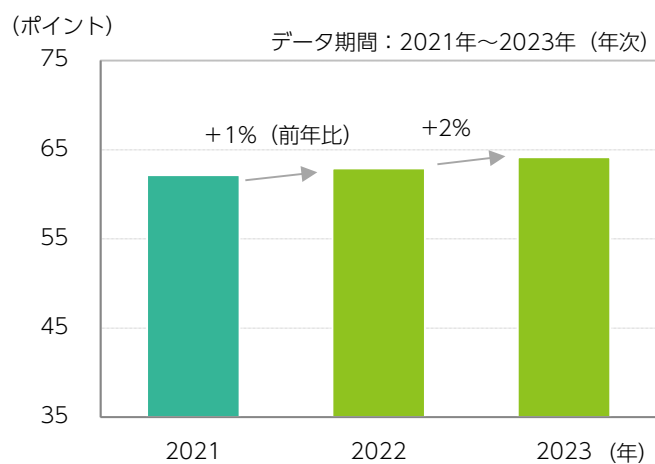
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



図表6：コアロ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

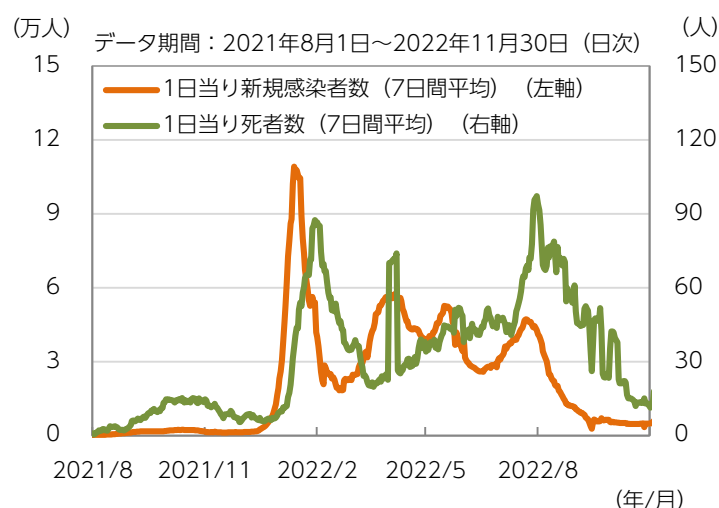


*S&P/ASX300 A-REIT指数

※2022～23年はブルームバークの予想値（2022年12月1日時点）

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

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

➤ 12月の豪州リートは、10月のCPI（消費者物価指数）が前年同期比+6.9%と9月の同7.3%からは低下したものの、依然としてRBA（豪州中央銀行）が目標とする同2～3%の水準を上回っています。利上げの継続が見込まれることはマイナス材料であるものの、以下を材料に底堅い展開となるものと思われます。

① 足元発表された経済指標が豪州経済の底堅さを示唆していること

・ 11月17日に発表された10月の失業率は3.4%と48年ぶりの低水準となった7月の水準まで再び改善しました。さらに、就業者数は前月比+32,200人とプラスを維持しており、労働市場の堅調さを示唆する結果となりました。また、28日に発表された10月の小売売上高は前月比0.2%減と2021年12月以来のマイナスとなったものの、前年同月比では12.5%増と引き続き高水準を維持しており、個人消費も堅調とみられます。底堅い景気により豪州リーートの業績改善につながるとの期待が、豪州リーートのプラス要因となるものと思われます。

② 利上げが終了するとの見方が強まっていること

・ RBAは10月、11月、12月と3会合連続で利上げ幅を0.25%としました。理事会後の記者会見でロウRBA総裁は「インフレは高水準にあり、インフレ抑制のために、一段の利上げが必要とみられる。」と発言し、利上げ継続の方針を示唆しました。一方、市場では2023年にあと0.5%の利上げ（0.25%が2回）で、利上げは終了するとの見方が優勢になっており、足元では豪10年国債利回りは低下基調で推移しています【図表4】。金利低下を背景とした借入コストの低下による豪州リーートの業績改善期待が、豪州リーートの下値を支える要因となるものと思われます。

【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いませんので、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/>