

**REITレポート**

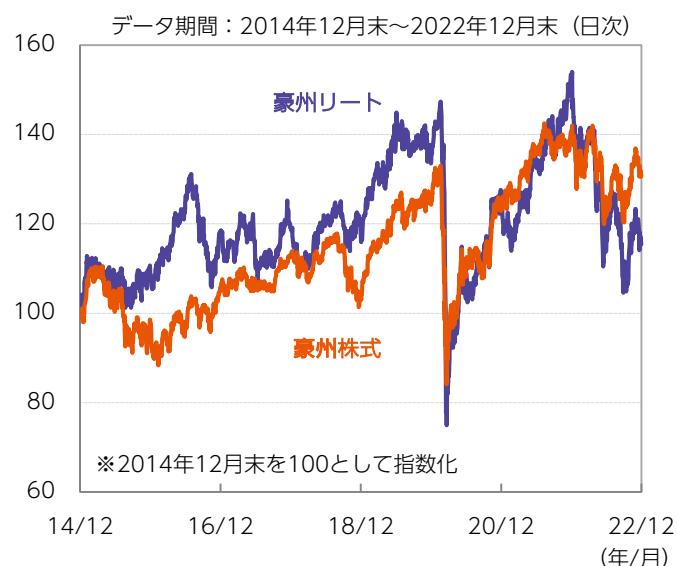
# 豪州リート市場動向と見通し (2023年1月号)

## 市場動向

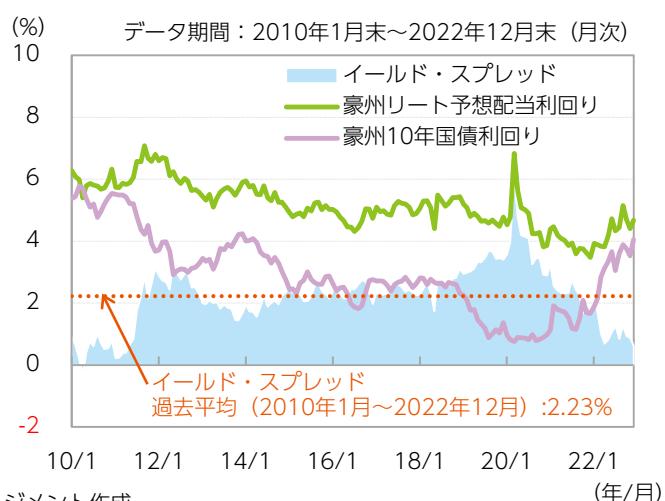
- 12月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は、前月末比5.6%下落しました。3ヶ月連続で利上げ幅が0.25%にとどまつたことから、利上げ終了時期が近づきつつあるとの見方が強まり、豪州10年国債利回りは11月以降低下基調で推移していました。しかし、日銀が10年国債利回りの許容変動幅拡大を決定し、国内長期金利が上昇したことを受け、豪州10年国債利回りも急騰し、金利の影響を受けやすい豪州リートは下落しました。日銀の政策変更を受けて、日豪の金利差縮小観測が強まつたことなどを背景に、対豪ドルで円買いが優勢となり、豪ドルは前月末比4.6%下落(豪ドル安・円高)しました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄(前月末比)は、全銘柄が下落しました。下落率トップは、好調なクリスマス商戦を受けた業績拡大期待から先月に大幅に上昇した反動もあり、物流施設に投資するグッドマン・グループが9%超える下落となりました【図表3】。
- 12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0.62%と、価格下落により予想配当利回りは上昇したもの、10年国債利回りの上昇がそれを上回り、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12月末時点)**

		(%)		
		当月	年初来	
配当除き	豪州リート	-5.6	-23.6	
	豪州株式	-3.5	-6.1	
	差	-2.1	-17.6	
配当込み	豪州リート	-4.0	-20.1	
	豪州株式	-3.3	-1.8	
	差	-0.7	-18.3	
円/豪ドル		4.6% 円高	6.8% 円安	
参考		(%)		
		当月末	前月末	
		豪州10年国債利回り	4.05	
		豪州リート予想配当利回り	4.67	
		イールドスプレッド	0.62	
		3.53	4.41	
		0.88	0.88	

**図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)**

**図表3：指数组入上位5銘柄 (2022年12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	22.0%	1.7%	-9.2%
2	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	12.1%	赤字	-4.0%
3	センター・グループ	10.1%	5.2%	-3.0%
4	ビシニティ	6.1%	5.5%	-1.5%
5	ストックランド	5.8%	7.4%	-4.5%

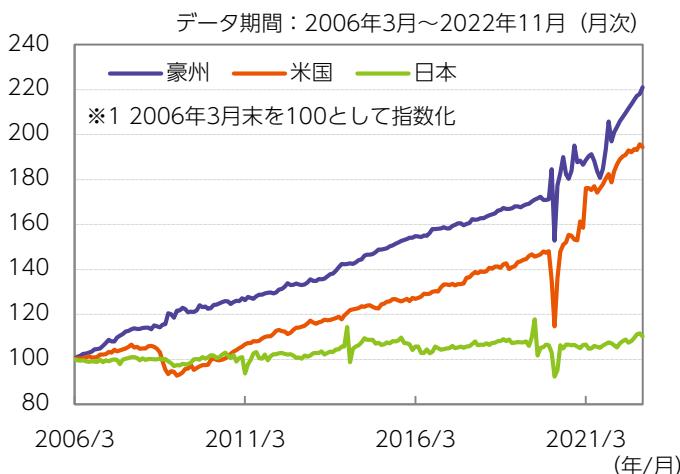
**図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移**


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

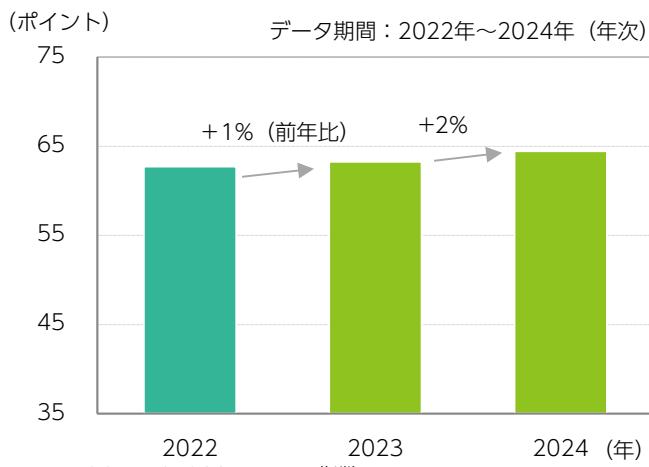
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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7：豪州リート\*の1株当たり配当金の推移

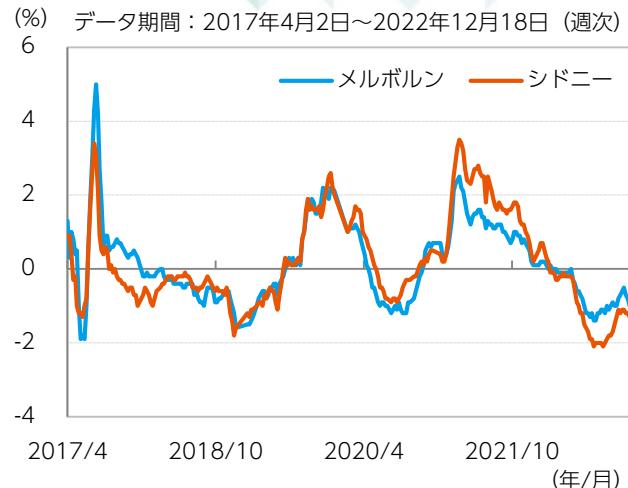


\*S&amp;P/ASX300 A - REIT指数

※2022～23年はブルームバーグの予想値（2023年1月4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

- 1月の豪州リートは、以下のプラス材料とマイナス材料により、12月末の終値近辺でもみ合う展開になるものと思われます。ただし、利下げ終了時期は近いとみられており、金利上昇圧力が弱まれば、豪州株式と比較して割安感が出てきた【図表2】豪州リートに資金が流入する可能性もありそうです。
- 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（プラス材料）
  - 12月15日発表の11月の失業率は3.4%と10月に引き続き48年ぶりの低水準となっています。さらに、就業者数は前月比+64,000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。1月11日に発表された11月の小売売上高は前月比1.4%増と10月の同0.4%増から伸びが加速し、統計を遡ることができる1982年4月以降で最高を更新する【図表5】など、個人消費も堅調とみられます。底堅い景気を背景に豪州リートの業績が改善するとの期待が、豪州リートのプラス要因となるものと思われます。
- ② 利上げ終了時期は近いとみられるものの、インフレ圧力の高まりが続いていること（マイナス材料）
  - RBA（豪州中央銀行）は10月、11月、12月と3会合連続で利上げ幅を0.25%に縮小しており、市場では2023年にあと0.75%（0.25%が3回）で利上げは終了するとの見方が優勢になっています。一方、日銀が10年国債利回りの許容変動幅を拡大したことを受け、一時3.3%前後まで低下していた豪10年国債利回りは4.0%に迫る水準まで上昇しました【図表4】。また、1月11日発表の11月のCPI（消費者物価指数）は前年同月比+7.4%と10月の同+6.9%から伸びが加速しており、インフレ圧力の高まりから利上げが長期化するとの懸念が強まる可能性がありそうです。金利上昇を背景とした借入コストの増加による豪州リートの業績悪化懸念が、豪州リートの上値を抑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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>