

# 豪州リート市場動向と見通し（2023年2月号）

## 市場動向

- 1月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は、前月末比8.1%上昇しました。2022年12月の雇用者数が市場予想に反して前月比マイナスとなったことなどを背景に、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年国債利回りが大幅に低下したことを受け、金利の影響を受けやすい豪州リートは上昇しました。1月の日銀金融政策決定会合で政策変更が行われるとの思惑から、日豪の金利差縮小観測により円高豪ドル安が進んでいたものの、日銀が政策変更を見送ると日本の10年国債利回りが低下し、豪ドル買いが優勢となりました。豪ドルは前月末比2.7%上昇(豪ドル高・円安)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、フランス等の商業施設に投資するユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドで、フランスの金利低下による借入コストの低下期待等が好感されて大きく上昇しました【図表3】。
- 1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0.79%と、価格上昇により予想配当利回りは低下したものの、10年国債利回りの低下がそれを上回り、前月末より拡大しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2023年1月末時点）

		(%)	
		当月	年初来
配 当 除 き	豪州リート	8.1	8.1
	豪州株式	6.3	6.3
	差	1.8	1.8
配 当 込 み	豪州リート	8.1	8.1
	豪州株式	6.3	6.3
	差	1.8	1.8
円／豪ドル		2.7% 円安	2.7% 円安

		(%)	
		当月末	前月末
参 考	豪州10年国債利回り	3.55	4.05
	豪州リート予想配当利回り	4.34	4.66
	イールドスプレッド	0.79	0.61

図表3：指数组入上位5銘柄（2023年1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	23.2%	1.5%	15.0%
2	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	13.0%	赤字	17.9%
3	センター・グループ	9.8%	5.1%	5.9%
4	ストックランド	5.8%	6.6%	8.3%
5	ビシニティ	5.8%	5.2%	3.0%

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

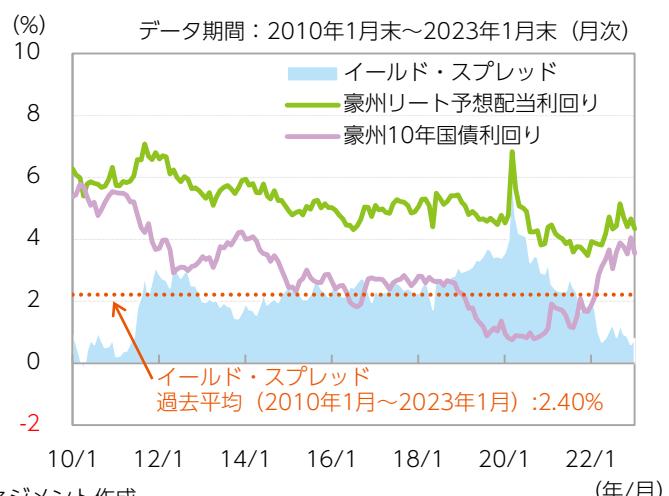
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

\*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）

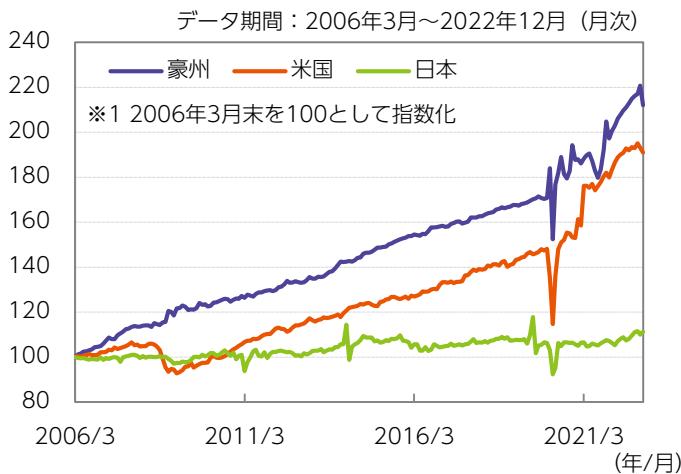
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



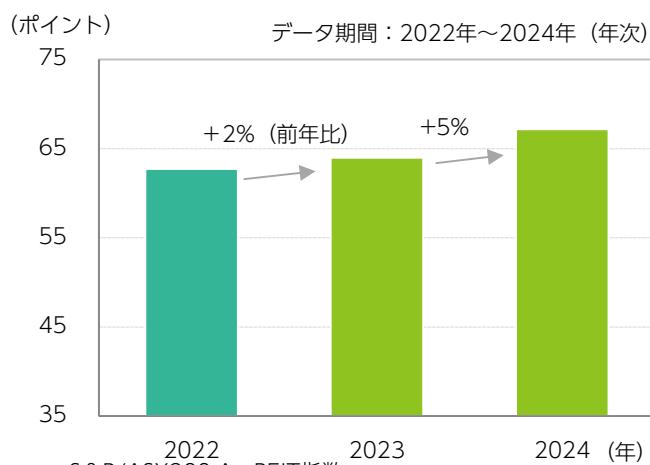
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



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

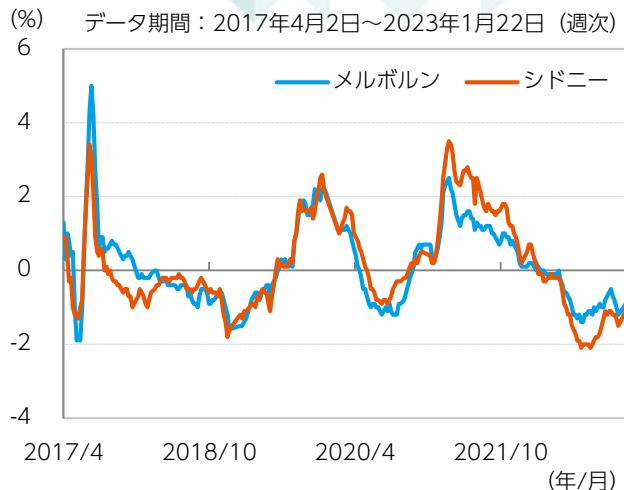


\*S&P/ASX300 A - REIT指数

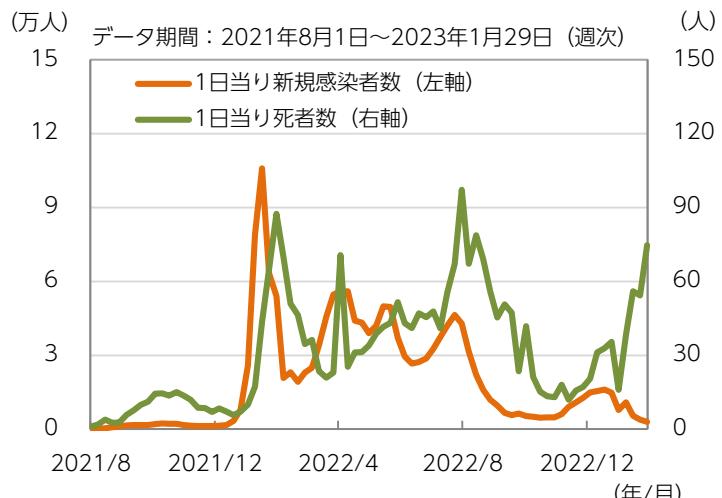
※2023～24年はブルームバーグの予想値（2023年2月1日時点）

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

- 2月の豪州リートは、2022年12月のCPI（消費者物価指数）が前年同月比+8.4%と11月の同+7.3%から急上昇し、RBA（豪州中央銀行）が目標とする同2～3%の水準を上回りインフレの高止まりが続いていることはマイナス材料となるものの、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
  - 1月19日発表の2022年12月の就業者数が前月比で予想外のマイナスを記録したものの、失業率は3.5%と約48年ぶりの低水準を維持しており、労働市場の堅調さは続いているとみられます。1月31日に発表された2022年12月の小売売上高は2022年11月がクリスマス商戦の前倒しなどで過去最高を記録した反動もあり、前月比ではマイナスとなったものの【図表5】、前年同月比では+7.5%の水準となっており、個人消費も堅調さを維持しているものと思われます。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ことが考えられます。
- ② インフレ圧力は高いもの、利上げ終了時期が近いとみられること
  - RBAは7日の理事会で0.25%の利上げを決定しました。9会合連続の利上げで0.25%の利上げ幅は4会合連続となります。RBAは声明文で「インフレ抑制のために追加利上げが必要だが、この高インフレは一時的なものと予想している。」とし、今後も利上げを継続する方針を示唆したものの、インフレ圧力は徐々に低下していく可能性に言及しています。足元では、利上げ終了が視野に入ったとの見方などから豪10年国債利回りは低下しており【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トの業績改善期待が、豪州リ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/>