

豪州リート市場動向と見通し（2023年3月号）

市場動向

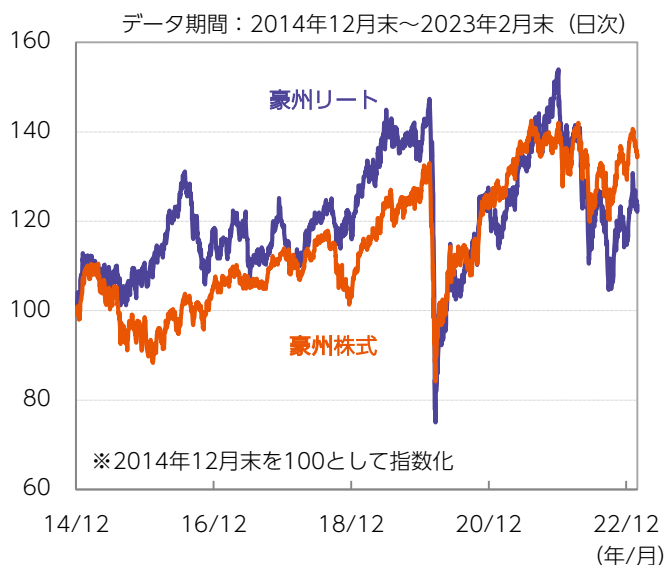
- 2月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は、前月末比0.9%下落しました。2月の金融政策理事会後の会見でロウ中央銀行総裁が利上げ継続姿勢を示したことや米国をはじめ世界的に金利が上昇基調にあったことから、豪州10年国債利回りが大幅に上昇したことを受けて、金利の影響を受けやすい豪州リートは下落しました。豪州10年国債利回りは上昇したものの、金融緩和解除の思惑から日本の10年国債利回りも日銀が許容する変動幅の上限近辺での推移となったことなどを受けて、小幅に円買いが優勢となり、豪ドルは前月末比0.1%下落(豪ドル安・円高)しました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄(前月末比)は、フランス等の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のみ上昇しました。サービス業の景況感が改善するなどフランスで景気回復の兆しが表れ始めたことなどが好感されたとみられます【図表3】。
- 2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ー豪州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（2023年2月末時点）

		当月	年初来
配 当 除 き	豪州リート	-0.9	7.1
	豪州株式	-3.0	3.1
	差	2.2	4.1
配 当 込 み	豪州リート	-0.4	7.7
	豪州株式	-2.5	3.6
	差	2.2	4.1
	円/豪ドル	0.1% 円高	2.6% 円安

		当月末	前月末
参 考	豪州10年国債利回り	3.85	3.55
	豪州リート予想配当利回り	4.47	4.35
	イールドスプレッド	0.62	0.80

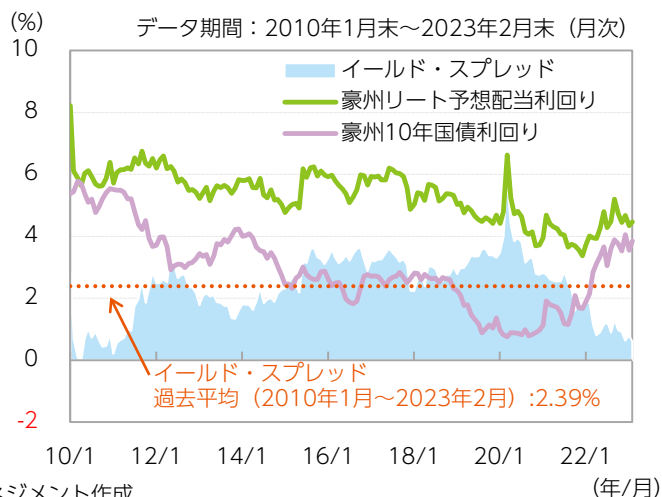
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2023年2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	24.5%	1.5%	-0.6%
2	センター・グループ	10.1%	5.6%	-2.3%
3	ユニベイル・ロダムコ・ ウエストフィールド	8.4%	赤字	1.5%
4	ビシニティ	6.1%	5.6%	-1.0%
5	ストックランド	6.0%	7.1%	-2.3%

図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

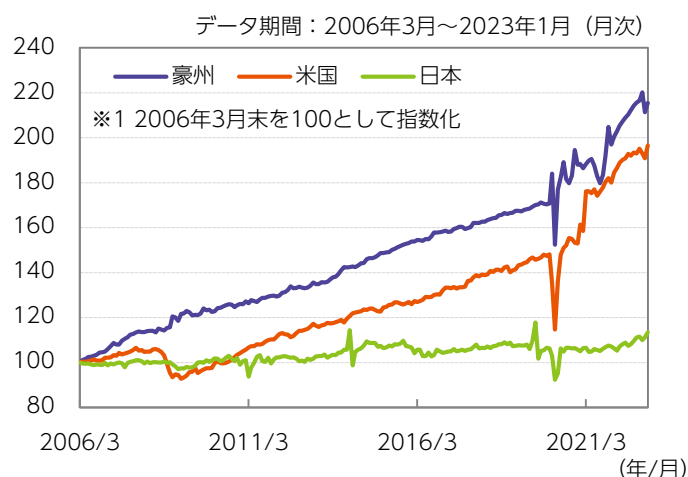


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

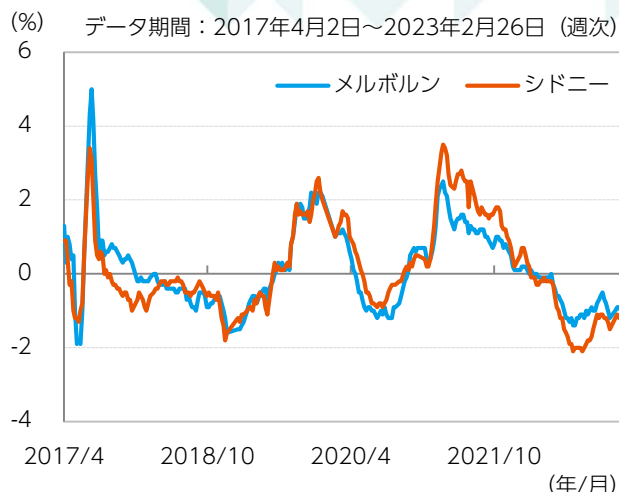
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

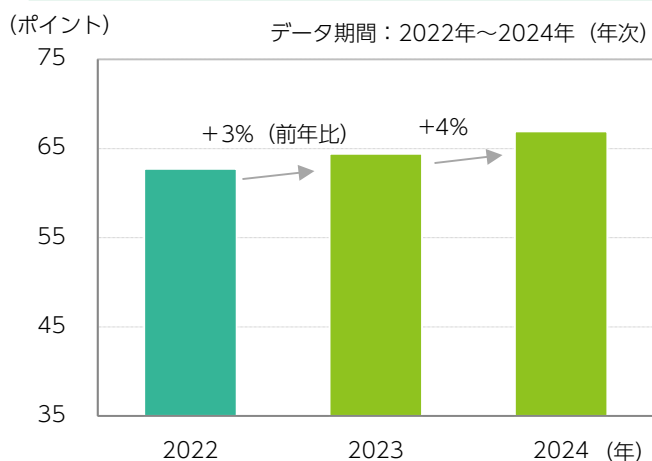
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



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

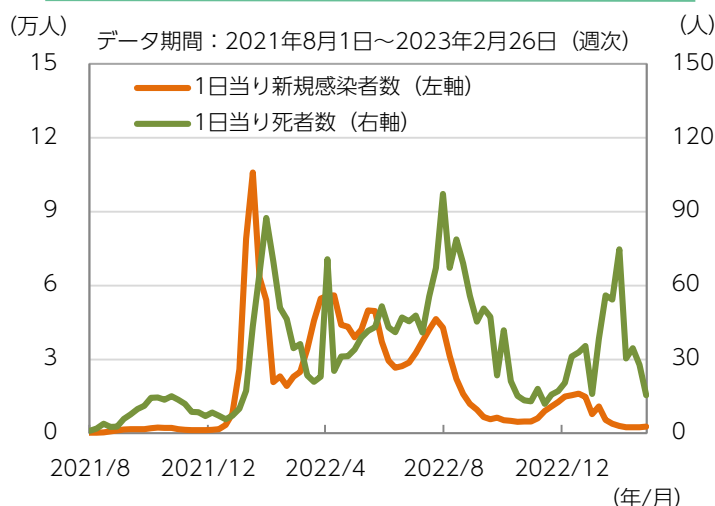


*S&P/ASX300 A - REIT指数

※2023～24年はブルームバーグの予想値（2023年3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

➤ 3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、2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、インフレ圧力が低下し、金利上昇圧力が弱まれば、豪州株式と比較して割安感がある【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）

・ 2月16日発表の1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3.7%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。2月28日に発表された1月の小売売上高は前月比で+1.9%、前年同月比でも+7.5%を記録しており【図表5】、個人消費の堅調さは維持されているものと思われます。底堅い景気を背景に豪州リーートの業績が改善するとの期待が、豪州リーートのプラス要因になると考えられます。

② 高インフレを受けて、利上げ終了時期が先延ばしになったとみられること（マイナス材料）

・ RBAは7日の理事会で0.25%の利上げを決定しました。10会合連続の利上げで0.25%の利上げ幅は5会合連続となります。RBAは声明文で「インフレはピークを超えたと思われるものの、インフレ率を目標（前年比+2.0～3.0%）に戻すために、さらなる利上げが必要である。」とし、目標を大幅に上回るインフレ率を受けて、今後も利上げを継続する方針を示唆しています。足元では、利上げの長期化懸念や米国をはじめ世界的に金利上昇傾向となっていることなどから豪10年国債利回りは上昇しており【図表4】、金利上昇を受けた借入コストの増加による豪州リーートの業績悪化懸念が、豪州リーートの重石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/>