

REITレポート

豪州リート市場動向と見通し (2023年4月号)

3月の市場動向

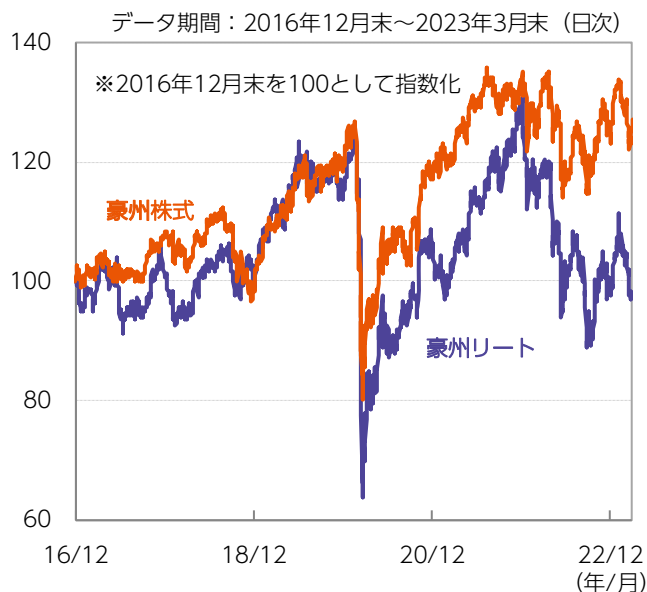
- 3月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は、前月末比7.0%下落しました。7日の豪州準備銀行(RBA)の定例理事会のロウRBA総裁の講演で、利上げの終了時期が近づいていることが示唆されたことから、豪州10年国債利回りが低下したことが好感され、月初は上昇しました。10日の米シリコンバレーバンク(SVB)の経営破綻を受け、欧米を中心に世界的に金融システム不安が広がると、投資家のリスク回避姿勢が強まり、月末にかけて豪州リートは下落しました。金融機関への信用不安により、相対的に安産資産とされる債券が選好されたことから日豪の10年国債利回りは低下しました。日本に比べ豪州の金利低下幅が大きかったことから日豪金利差縮小が意識され、豪ドルは前月末比-3.2%(豪ドル安・円高)と、下落しました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄(前月末比)は、米国銀行の経営破綻やスイス金融大手の信用不安拡大などを受け、時価総額トップで主に物流施設を有するグッドマン・グループをはじめ、4銘柄が下落しました【図表3】。
- 3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1.51%となりました。予想配当利回りは上昇した一方、豪州10年国債利回りが大幅に低下したことから、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3月末時点)

		当月	年初来
配 当 除 き	豪州リート	-7.0	-0.4
	豪州株式	-1.2	1.9
	差	-5.8	-2.2
配 当 込 み	豪州リート	-6.8	0.3
	豪州株式	-0.2	3.3
	差	-6.6	-3.0
	円/豪ドル	3.2% 円高	0.7% 円高

		当月末	前月末
参 考	豪州10年国債利回り	3.30	3.85
	豪州リート予想配当利回り	4.80	4.47
	イールドスプレッド	1.51	0.62

図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



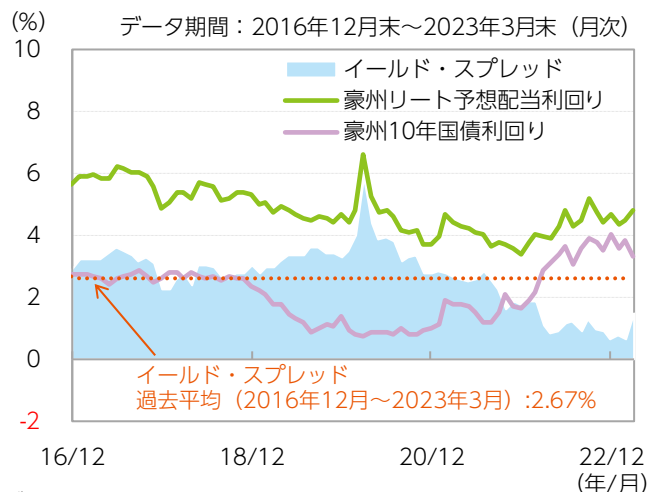
図表3：指数組入上位5銘柄 (2023年3月末時点)

	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	25.0%	1.6%	-5.4%
2	センター・グループ	10.1%	6.5%	-7.7%
3	ユニベイル・ロダムコ・ ウエストフィールド	7.8%	---	-13.4%
4	ストックランド	6.7%	6.6%	3.6%
5	ビシニティ	6.3%	5.9%	-4.7%

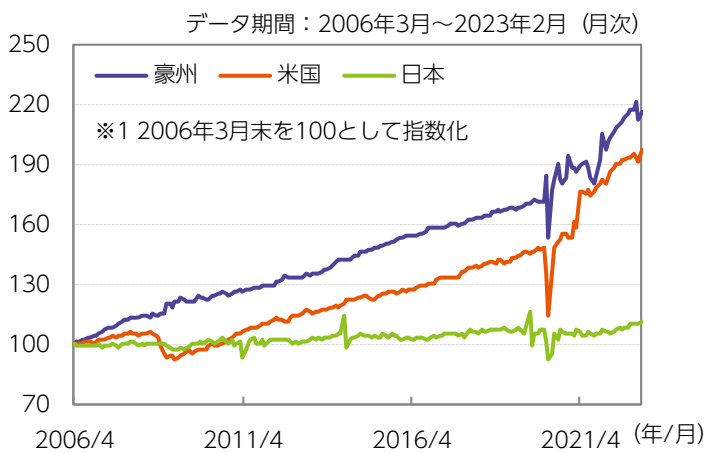
*ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは無配当
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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)

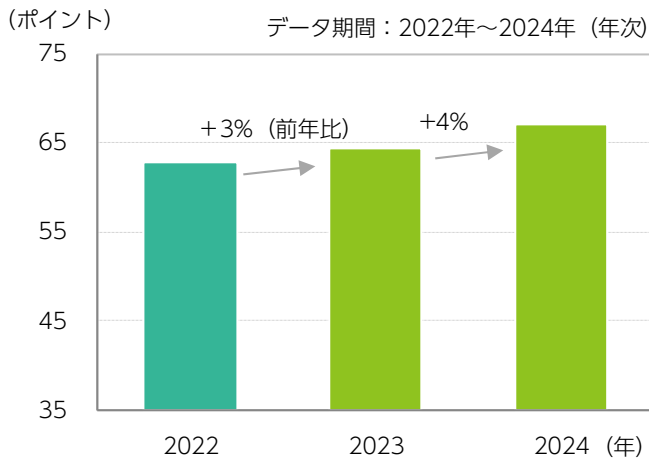
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



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

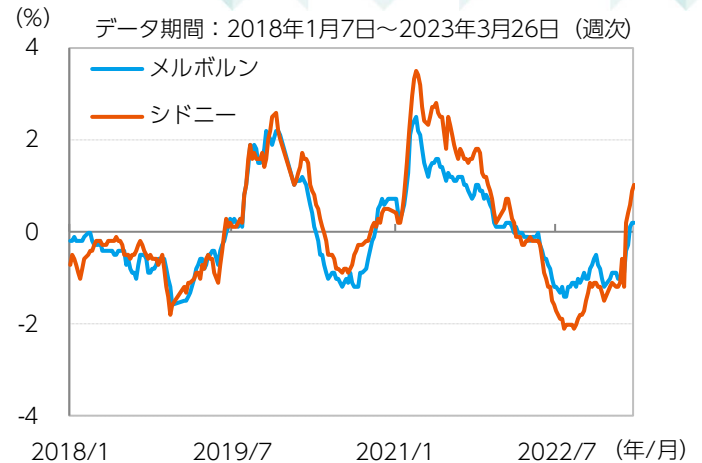


*S&P/ASX300 A - REIT指数

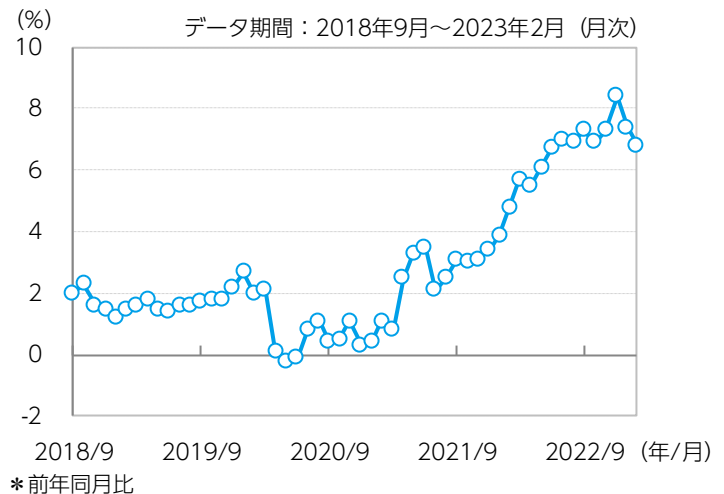
※2023～24年はブルームバーグの予想値（2023年4月3日時点）

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：豪州消費者物価指数*の推移



今後の見通しについて

- 4月の豪州リートは、市場でRBAによる利下げが意識され始めるなか（以下①）、金利の動向を睨みながら慎重に上昇余地を探るものと思われます【図表4】。インフレ圧力が次第に低下すれば、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。ただし、欧米の金融システム不安を受け、中小銀行を中心に融資態度を厳格化していることなど豪州リートの上値を抑えることとなりそうです（以下②）。

① RBAが4月の定例理事会で、利上げの休止を決定したこと

- RBAは4月4日の理事会において、政策金利を3.60%で据え置き、2022年5月から継続してきた利上げの休止を決定しました。2月の豪消費者物価指数（CPI）が前年比+6.8%に一段と低下したことなどを受け【図表8】、これまでの利上げの影響を見極めるため、政策の様子見姿勢に転じたとみられます。しかし、ロウRBA総裁は、追加利上げの可能性にお含みを持たせており、今後、RBAは物価や雇用などの経済データを確認しながら金融政策を決定していくものと思われます。一般に、金利の低下は資金の借入コストの低下が見込まれることから、豪州リートの業績が改善に向かうことが期待されます。

② 欧米を中心とした金融システム不安の広がり、中小金融機関などを中心に業績悪化への懸念があること

- スタートアップ企業向けの融資で知られるシリコンバレーバンクをはじめ、米国で相次いで中小銀行が経営破綻し、経営不振が続いていたクレディ・スイス・グループがスイス金融大手のUBSに買収されるなど、金融機関への信用不安は欧州にも波及しました。欧米を中心に、金融機関の財務状況や業績悪化への懸念が広がるなか、銀行の融資態度の厳格化から資金調達に困難となる可能性があることは、リート市場への逆風となりそうです。

【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/>