

REITレポート

豪州リート市場動向と見通し (2023年5月号)

4月の市場動向

- 4月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は、前月末比5.2%上昇しました。欧米の金融機関への信用不安が和らぐなか、豪州準備銀行(RBA)が4日の定例理事会で、政策金利を3.60%に据え置いたことから、利上げ継続による景気減速懸念が後退し、投資家のリスク選好姿勢が強まったことなどから上昇しました。為替市場では投資家のリスク選好姿勢が強まったことや日銀の金融緩和策の継続意向が示され、日豪の金融政策の方向性の違いなどが意識され、豪ドルは前月末比+1.6%(豪ドル高・円安)上昇しました。尚、豪10年国債利回りは前月末比でほぼ横ばいとなりました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄は、時価総額トップのグッドマン・グループをはじめ、全銘柄が上昇しました(前月末比)【図表3】。
- 4月末のイールド・スプレッド(豪州リー트의予想配当利回り-豪10年国債利回り)は1.21%となりました。予想配当利回りが低下したことから、スプレッドは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4月末時点)

		(%)	
配 当 除 き	豪州リート	当月	年初来
	豪州株式	1.8	3.7
	差	3.3	1.0
配 当 込 み	豪州リート	当月	年初来
	豪州株式	1.8	5.2
	差	3.3	0.3
円/豪ドル		1.6% 円安	0.9% 円安

		(%)	
参 考	豪州10年国債利回り	当月末	前月末
	豪州リート予想配当利回り	4.54	4.78
	イールドスプレッド	1.21	1.48

図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



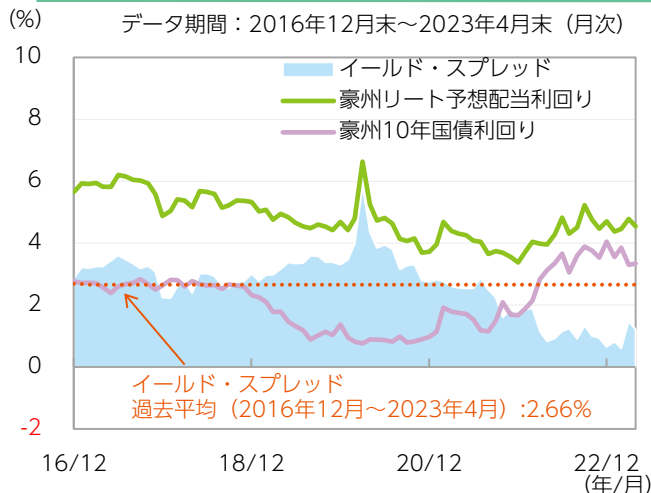
図表3：指数組入上位5銘柄 (2023年4月末時点)

	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%	2.8%
2	センター・グループ	10.1%	6.2%	4.7%
3	ユニベイル・ロダムコ・ ウエストフィールド	7.8%	—	1.0%
4	ストックランド	6.7%	5.9%	11.8%
5	ビシニティ	6.3%	5.5%	8.0%

*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

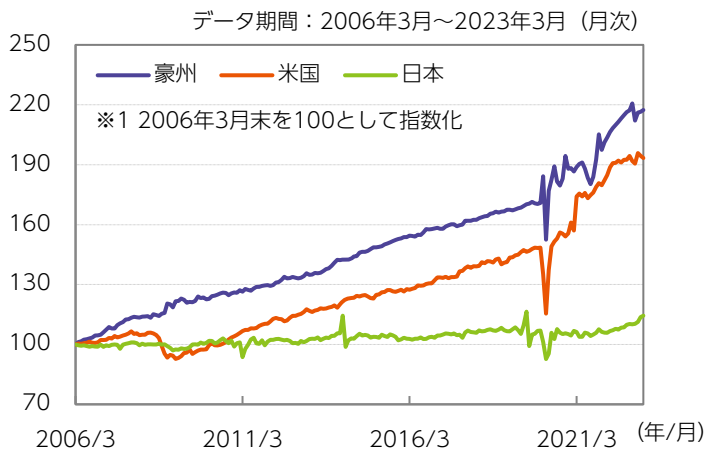
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



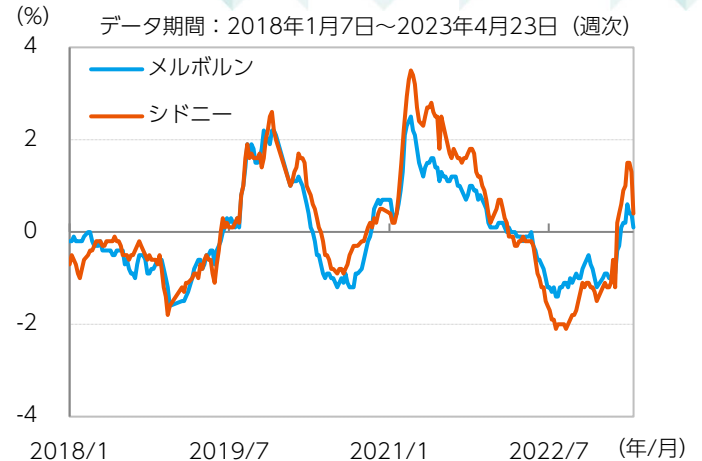
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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)

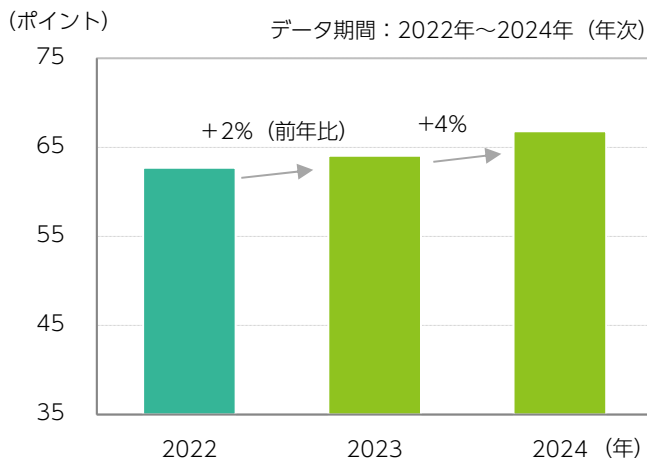
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



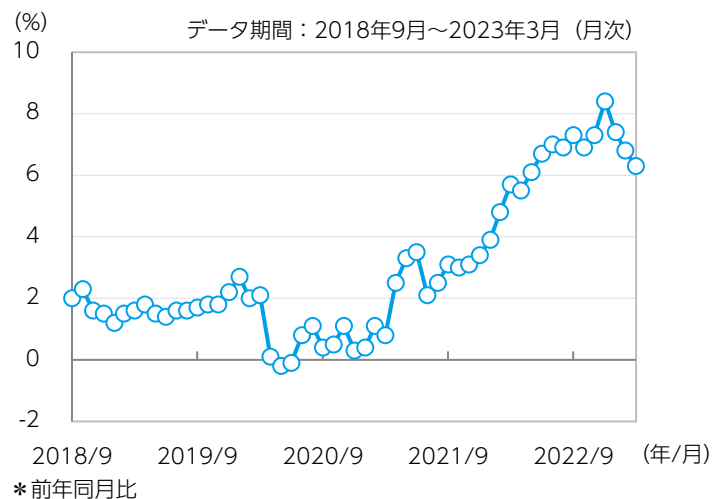
図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移



図表8：豪州消費者物価指数*の推移



*S&P/ASX300 A - REIT指数

※2023～24年はブルームバークの予想値（2023年5月時点）

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

今後の見通しについて

➤ 豪州リートは、オーストラリア準備銀行（RBA）の今後の金融政策の方向性を見極めながら、当面、長期金利の動向に左右される展開が続くものと思われます。なお、5月の豪州リートは、以下①、②などのマイナス材料により、一進一退の展開となるものと予想します。

① 3月の豪小売売上高は前月比+0.4%の上昇にとどまり、高インフレの影響が鮮明となったこと

- オーストラリア統計局が発表した3月の小売売上高は前月比+0.4%と、前年比で14ヵ月ぶりの低い伸びとなりました。【図表5】。長引く高インフレによる、生活費や金利の上昇により、消費者の節約志向が継続していることが示されました。なお、3月の豪消費者物価指数（CPI）は前年比+6.3%と、2022年12月（同+8.4%）をピークに低下基調にあるものの【図表8】、RBAが目標とする水準（2～3%）を依然大幅に上回っています。高インフレによりこれまで堅調であった個人消費が減速し豪州経済成長が鈍化すると懸念は、豪州リートにとってマイナス要因となりそうです。

② RBAが5月の定例理事会で0.25%の利上げを決定し、政策金利が2012年来の高水準となったこと

- RBAは5月2日の理事会において、市場予想に反し0.25%の利上げを決定しました。政策金利は3.85%と、2012年4月来、およそ11年ぶりの高水準となっています。ロウRBA総裁は、「インフレ率を目標水準に戻すためには、金融引き締めが必要になる可能性があるが、それは景気およびインフレ動向次第」と述べ、追加の利上げに含みを持たせています。一般に、金利上昇は資金の借入コストの上昇要因となることから、豪州リートの業績を圧迫することが懸念されます。

【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/>