

REITレポート

# 豪州リート市場動向と見通し (2023年6月号)

## 5月の市場動向

- 5月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は、前月末比1.8%下落しました。豪州準備銀行 (RBA) が5月の理事会で利上げを決定したことから、金融引き締め長期化による豪景気の減速が意識されたことや、米政府の債務上限引き上げをめぐる、先行き不透明感が強まったことなどが重石となりました。豪州10年国債利回りはRBAが2日の定例理事会で利上げを決定し、追加の利上げの可能性を示唆したことなどから前月末比で0.27%上昇しました(債券価格は下落)。為替市場は、豪ドルが前月末比で0.5% (豪ドル高・円安) 上昇しました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄では、グッドマン・グループを除く4銘柄が下落しました。なかでも商業用不動産を中心に投資を行うユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは、13.4%下落しました(前月末比)【図表3】。
- 5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ー豪10年国債利回り)は1.05%となりました。豪州10年国債利回りが上昇したことから、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5月末時点)

		当月		年初来	
		%		%	
配 当 除 き	豪州リート	-1.8	2.9		
	豪州株式	-3.0	0.6		
	差	1.2	2.2		
配 当 込 み	豪州リート	-1.8	3.6		
	豪州株式	-2.5	2.6		
	差	0.7	1.0		
円/豪ドル		0.5% 円安	1.4% 円安		

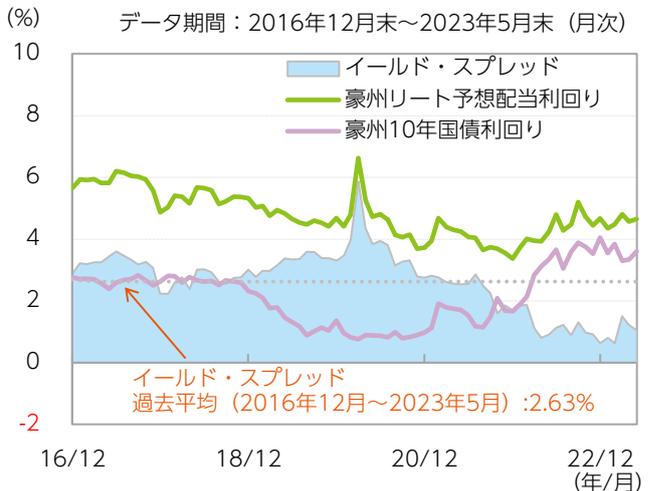
  

		当月末	前月末
		%	
参 考	豪州10年国債利回り	3.61	3.34
	豪州リート予想配当利回り	4.65	4.57
	イールドスプレッド	1.05	1.23

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3：指数組入上位5銘柄 (2023年5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	25.6%	1.5%	1.7%
2	センター・グループ	9.7%	6.6%	-5.9%
3	ストックランド	7.0%	6.2%	-4.3%
4	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	6.7%	---	-13.4%
5	ミルバック・グループ	6.3%	4.5%	-4.6%

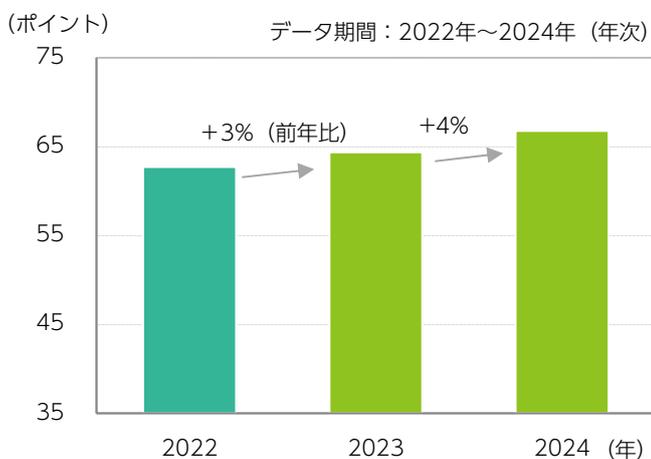
\*ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは無配当  
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

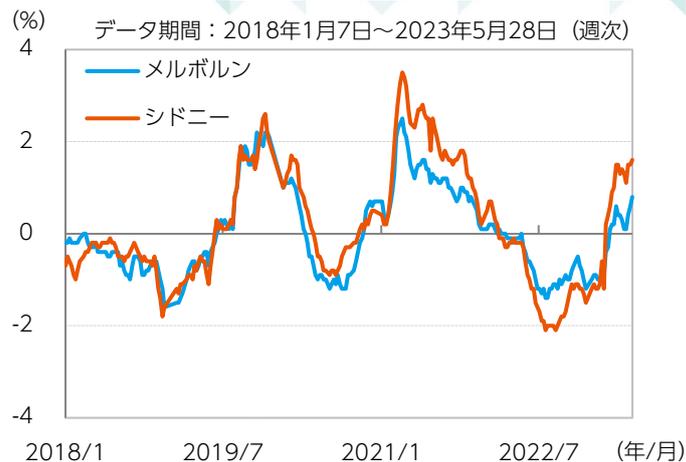


\* S&P/ASX300 A - REIT指数

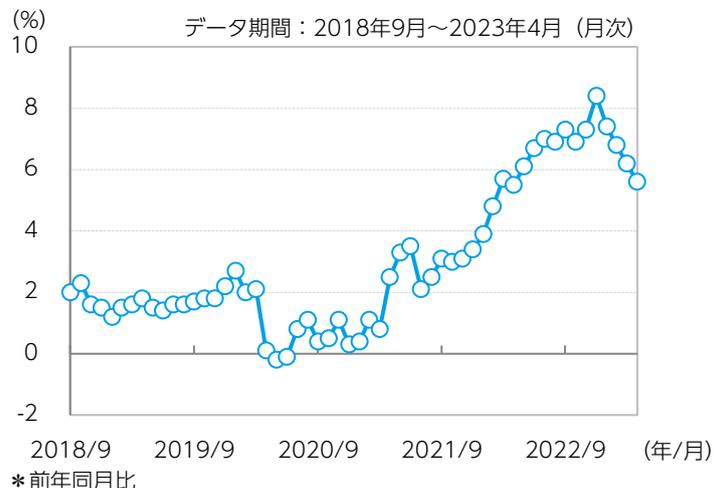
※2023～24年はブルームバーグの予想値（2023年6月時点）

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

豪経済成長の屋台骨である個人消費の低迷により、豪州景気の成長鈍化が意識されるなかでも（以下①）、豪州準備銀行（RBA）が追加利上げの可能性を示唆していることなどから（以下②）、投資家は不動産投資に慎重になるとみられます。豪州リートは、当面、RBAの金融政策の動向を睨みながら神経質な展開となると予想します。

### ① 個人消費の低迷などを背景に2023年の経済成長は減速する見通し

・RBAは、2023年6月期末の実質国内総生産（GDP）の成長率予測を前年同期比1.75%と、2022年12月期末時点の同2.70%から減速するとの見通しを公表しました。RBAは報告書において『新型コロナパンデミックの行動制限からの回復が一巡し、豪州の経済成長は2022年下期に緩やかになった。生活コストの上昇と高金利が、家計に打撃を与え、個人消費は減速のペースを早めている。』と指摘しました。これまで成長の原動力であった個人消費の低迷により、豪州の経済成長が鈍化すると懸念は、豪州リーートのマイナス要因となりそうです。

### ② RBAは6月の定例理事会で政策金利を0.25%引き上げることを決定、追加利上げの可能性も示唆

・RBAは6月6日の理事会において、0.25%の利上げを決定しました。2022年5月からの累計利上げ幅は4.0%に達しており、現在の政策金利は4.1%と高水準となっています。ロウRBA総裁は声明で「インフレ率はピークを過ぎたが、7.0%では依然高すぎ、目標レンジ内に戻るまで一定の時間がかかる」と指摘し、追加利上げの可能性も示唆しました。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、豪州リーートの業績悪化が懸念されます。

## 【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

NISSAY  
ASSET MANAGEMENT

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/>