

REITレポート

豪州リート市場動向と見通し (2023年7月号)

6月の市場動向

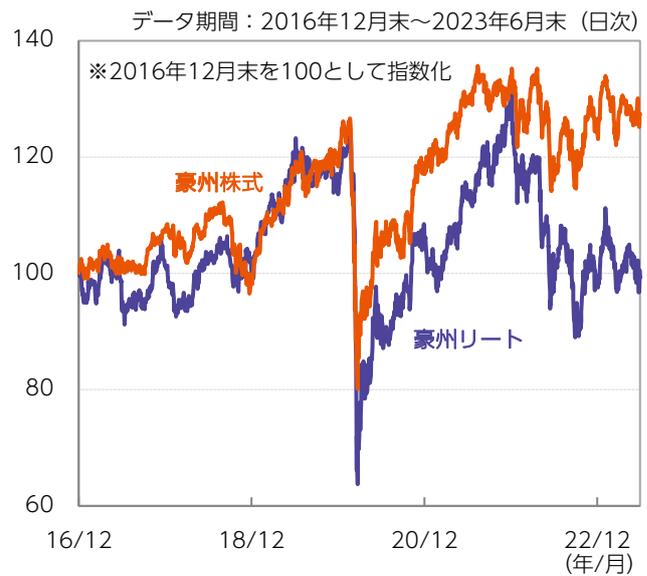
- ▶ 6月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は、豪州準備銀行 (RBA) が6月の定例理事会で市場予想に反し0.25%の利上げを決定したことや、公表された議事要旨がタカ派 (金融引き締め推進派) 的な内容であったと受け止められたことなどを受け、月後半まで軟調な展開となりました。28日に発表された5月の消費者物価指数 (前年同月比) が、前月から大幅に低下したことから反発する場面もあったものの、月間では前月末比1.7%の下落となりました。豪州10年国債利回りはRBAが6日の定例理事会で利上げを決定し、7月の理事会における追加利上げの可能性を示唆したことなどから前月末比で0.42%上昇しました(債券価格は下落)。為替市場は、豪ドルが前月末比で6.1% (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、ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドを除く3銘柄が下落しました。ショッピングセンターなど商業用不動産を中心に手掛けるユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは前月に大幅下落した反動などから前月末比+10.0%上昇しました【図表3】。
- ▶ 6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10年国債利回り) は0.69%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6月末時点)

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	-1.7	1.1		
	豪州株式	1.6	2.2		
	差	-3.2	-1.1		
配当込み	豪州リート	-0.1	3.5		
	豪州株式	1.7	4.4		
	差	-1.8	-0.9		
円/豪ドル		6.1% 円安	7.6% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債利回り	4.02	3.61
	豪州リート予想配当利回り	4.72	4.65
	イールドスプレッド	0.69	1.05

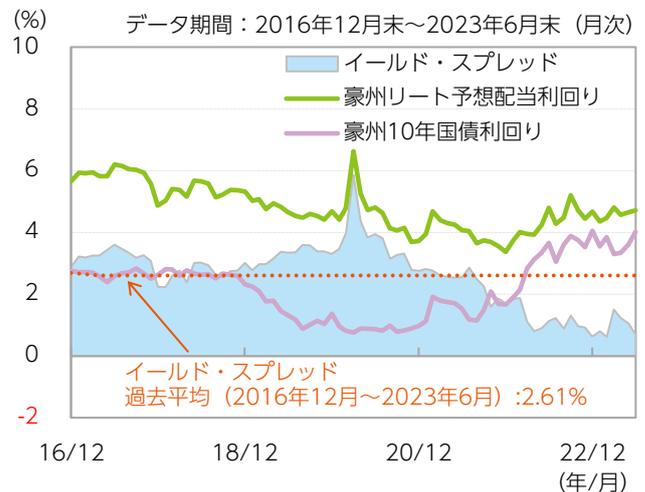
図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：指数組入上位5銘柄 (2023年6月末時点)

順位	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	26.3%	1.5%	2.2%
2	センター・グループ	9.6%	6.7%	-2.2%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.5%	—	10.0%
4	ストックランド	6.7%	6.5%	-5.4%
5	ミルバック・グループ	6.2%	4.6%	-1.7%

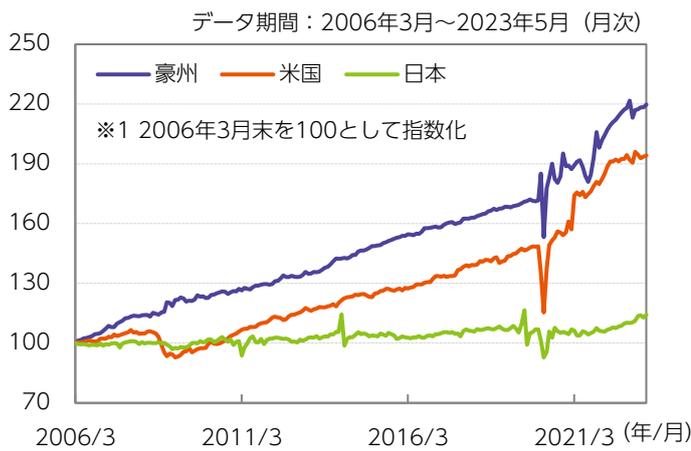
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



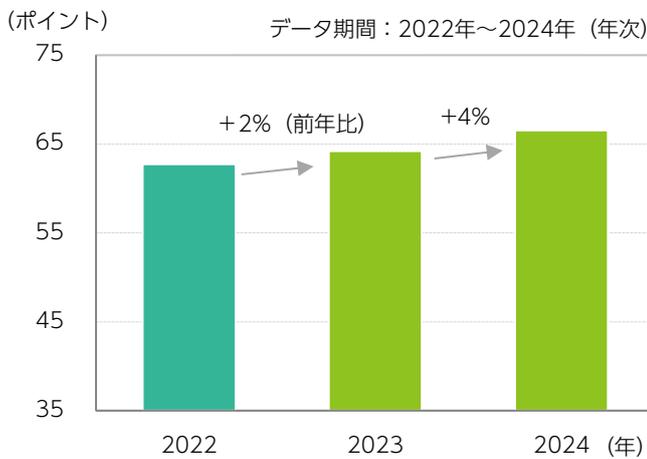
*ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは無配当
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

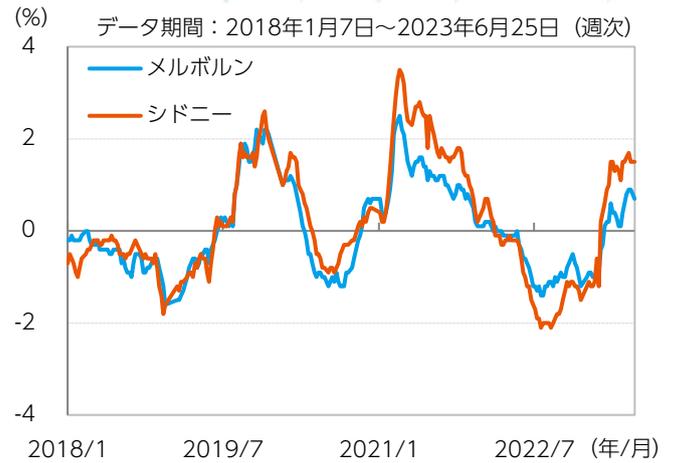


* S&P/ASX300 A - REIT指数

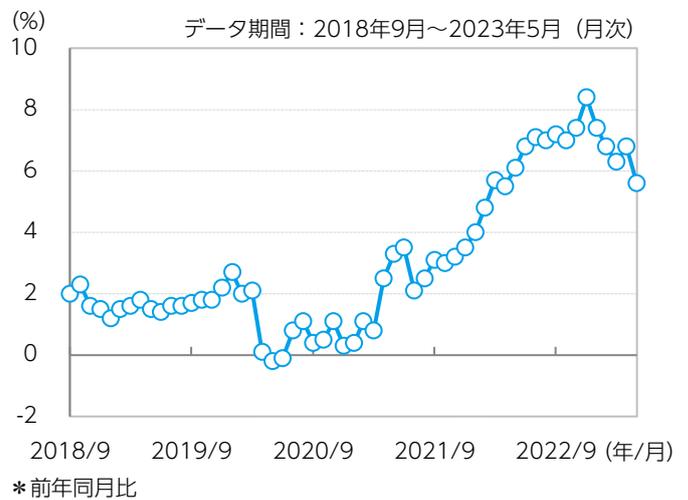
※2023～24年はブルームバークの予想値（2023年7月時点）

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

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

豪州準備銀行（RBA）の金融引き締めによる豪経済の成長鈍化が意識されるなかでも、インフレ鎮静化のためRBAが利上げ再開の可能性を示唆していることなどから（以下①）、投資家の不動産投資に対する慎重姿勢は当面継続するものと思われます（マイナス要因）。一方、堅調な豪労働市場（以下②）やコロナ禍で急減した外国人観光客数の回復が、個人消費を中心に豪経済を下支えすることが期待されます（プラス要因）。7月の豪州リートは、上述のマイナス要因とプラス要因がきつ抗し、6月末の終値近辺でもみ合う展開になると予想します。

① RBAは7月の定例理事会で政策金利の据え置きを決定するも、追加利上げの可能性を示唆していること

- ・ RBAは7月4日の理事会において、政策金利を4.1%に据え置くことを決定しました。声明文には「インフレ率は依然として高水準であり、まだしばらくはこの状態が続くだろう。」と記され、ロウ総裁は「インフレを目標値に戻すため、さらなる金融引き締めが必要になる可能性がある」と利上げ再開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、豪州リートの業績悪化が懸念されます。

② 5月の就業者数は史上最高を更新、失業率も3.6%と歴史的な低水準

- ・ 豪州統計局（ABS）が6月15日発表した5月の雇用統計によると、就業者数（季節調整済み）が7万5,900人増の1,401万1,800人となり、初めて1,400万人の大台を超え史上最高を更新しました。失業率も歴史的な低水準が続いており、豪労働市場は底堅い回復が継続してしています。堅調な労働市場を背景とした賃金上昇により、豪経済成長の屋台骨である個人消費の活性化が期待されます。

【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。

<設定・運用>



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/>