

REITレポート

豪州リート市場動向と見通し（2023年8月号）

7月の市場動向

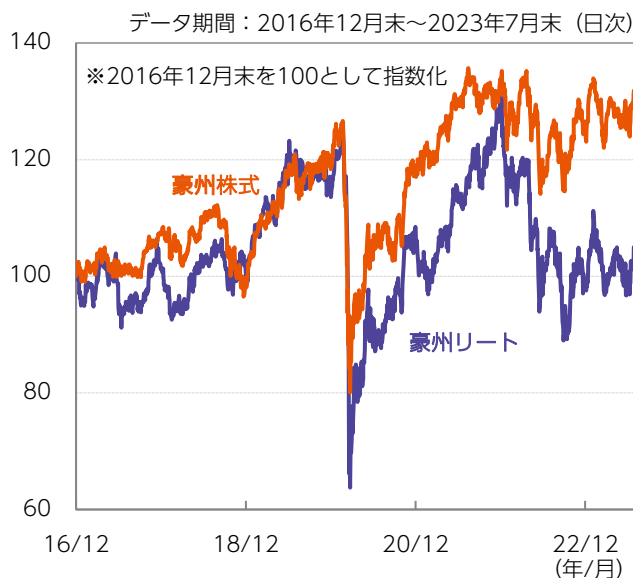
- 7月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は上昇しました。豪州準備銀行(RBA)は7月4日の定例理事会で政策金利を据え置くことを決定しました。理事会後のロウRBA総裁の発言を受け、追加利上げの可能性が意識されると下落したものの、月末にかけて豪10年国債利回りが低下すると、REITの利回り面での魅力が高まったことなどから上昇し、月間では前月末比3.9%の上昇となりました。
- 7月のRBA定例理事会で政策金利が据え置かれたものの、今後の追加利上げの可能性を示唆されたことから、豪州10年国債利回りは一時4.3%に迫る水準まで上昇しましたが、その後は、インフレや雇用関連指標や、公表された7月RBA理事会の議事要旨の解釈をめぐり乱高下しながら月末にかけて低下に転じ、前月末比ではほぼ横ばいとなりました。為替市場は、豪ドルが前月末比で0.6%（豪ドル安・円高）低下しました【図表1】。
- 7月は時価総額上位5銘柄すべて上昇しました。ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは、今後の業績改善を見越し、米大手金融が買いを推奨したことなどが好感され、前月末比で7.5%上昇しました【図表3】。
- 7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10年国債利回り）は0.43%となりました。予想配当利回りが低下したこと、スプレッドは前月末から縮小しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2023年7月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪州リート	3.9	5.1
	豪州株式	2.9	5.2
	差	1.0	-0.1
配当込み	豪州リート	3.9	7.5
	豪州株式	2.9	7.4
	差	1.0	0.1
円/豪ドル		0.6% 円高	6.9% 円安

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債利回り	4.06	4.02
	豪州リート予想配当利回り	4.49	4.67
	イールドスプレッド	0.43	0.65

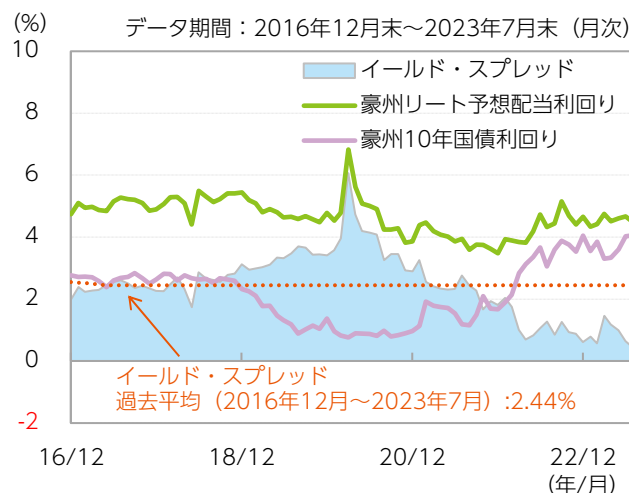
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2023年7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	25.9%	1.5%	2.3%
2	センター・グループ	9.8%	6.3%	6.0%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.7%	—	7.5%
4	ストックランド	6.7%	6.2%	4.7%
5	ミルバック・グループ	6.2%	4.5%	3.5%

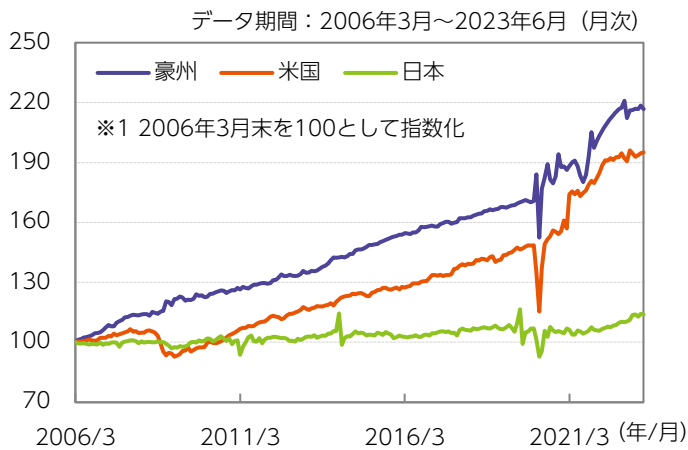
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



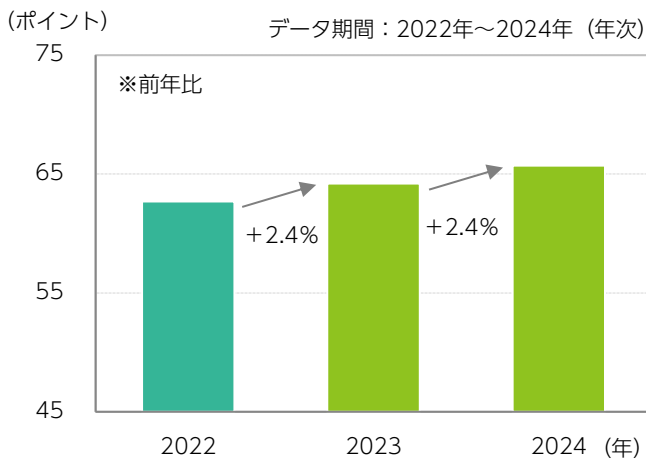
*ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは無配当
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

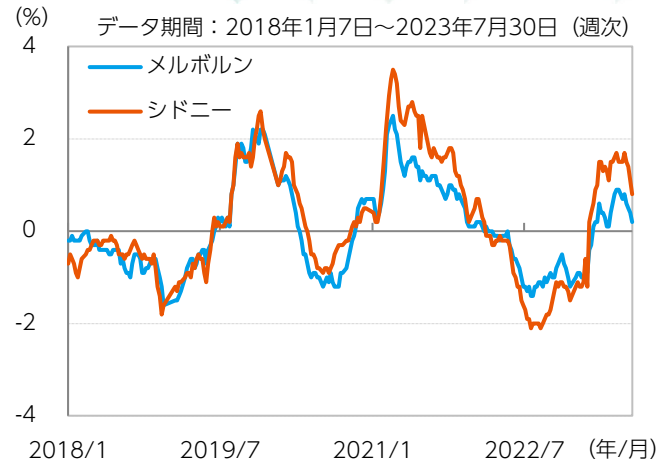


*S&P/ASX300 A - REIT指数

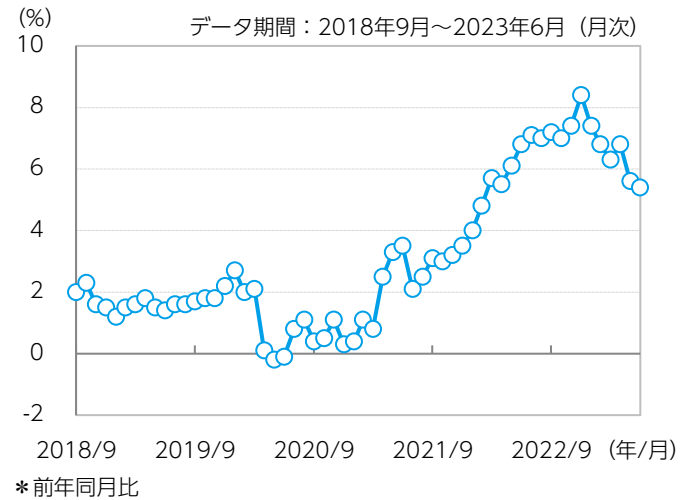
※2023～24年はブルームバーグの予想値（2023年8月時点）

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

豪州準備銀行（RBA）は8月の理事会において、政策金利の据え置きを決定したものの、追加利上げの可能性を示唆しています（以下①）。利上げサイクルは終盤に近づきつつあるとみられるものの、追加利上げ観測から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。また、足元では、長引くインフレにより豪州経済の屋台骨である個人消費が低迷しており（以下②）、豪州景気の成長鈍化が意識されています。8月の豪州リートは、上記要因から軟調な展開になると予想します。

① RBAは8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8月1日の理事会において、7月の理事会に続き政策金利を4.1%に据え置くことを決定しました。ロウ RBA総裁は「6%のインフレ率は依然として高すぎる」と指摘し、「インフレを合理的な水準に戻すために、さらなる金融引き締めが必要になるかもしれない」と述べ、追加利上げの可能性を示唆しました。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 6月の小売売上高は2023年最大の落ち込みを記録

- ・オーストラリア統計局が7月28日発表した6月の豪小売売上高は、前月比-0.8%と今年最大の落ち込みとなりました【図表5】。長期化するインフレによる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ものとみられます。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の懸念は、豪州リートのマイナス要因となりそうです。

【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/>