

豪州リート市場動向と見通し (2023年9月号)

8月の市場動向

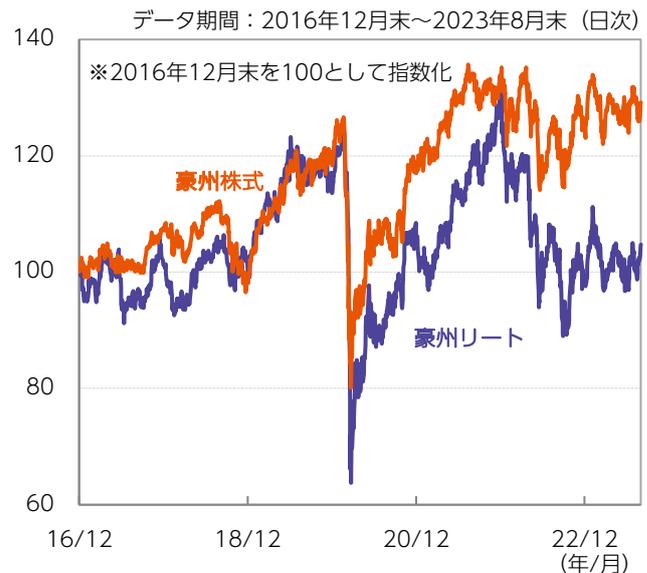
- 8月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は上昇しました。前半は、中国経済の減速懸念や米国の金利先高警戒観から市場のリスク回避姿勢が強まり下落しました。その後は中国の景気刺激策への期待感や30日発表の7月の豪州消費者物価指数が1年半ぶりに5.0%を割り込むなど、市場において豪州準備銀行(RBA)の利上げ停止観測が強まったことなどをを受け、前月末比で1.6%上昇しました。
- RBAは8月1日の理事会で政策金利の据置きを決定するも、ロウRBA総裁が「インフレを合理的な水準に戻すために、さらなる金融引き締めが必要になるかもしれない」と述べ、追加利上げの可能性を示唆したことなどから、豪州10年国債利回りは上昇しました。後半は7月の消費者物価指数の伸びが前月から大幅に低下したことなどにより、RBAの利上げ停止観測が強まったことなどをを受け上昇、前月末比で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1.2%(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銘柄のうち3銘柄が上昇しました。なかでもグッドマン・グループは17日の決算発表が好感されたことなどをを受けて前月末比で13.7%上昇しました。
- 8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0.37%となりました。予想配当利回りが下落したことから、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8月末時点)

		当月	年初来
配当除き	豪州リート	1.6	6.8
	豪州株式	-1.4	3.6
	差	3.0	3.1
配当込み	豪州リート	2.2	9.9
	豪州株式	-0.8	6.6
	差	2.9	3.3
円/豪ドル		1.2% 円高	5.6% 円安

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債利回り	4.03	4.06
	豪州リート予想配当利回り	4.40	4.49
	イールドスプレッド	0.37	0.43

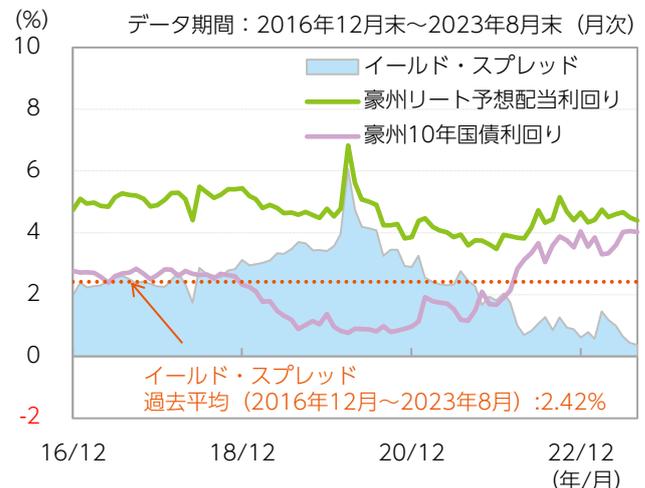
図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：指数組入上位5銘柄 (2023年8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	29.0%	1.3%	13.7%
2	センター・グループ	9.4%	6.8%	-2.1%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.5%	—	-1.4%
4	ストックランド	6.6%	6.2%	0.5%
5	ミルバック・グループ	6.3%	4.3%	3.4%

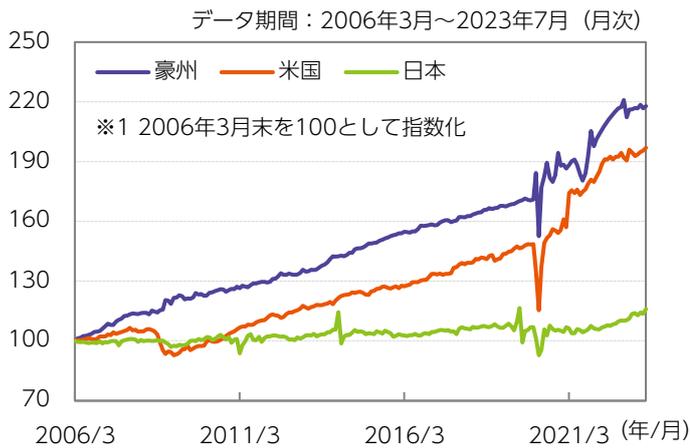
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



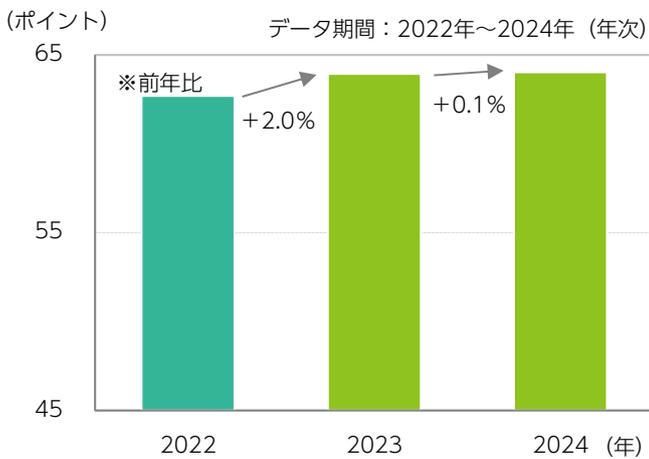
*ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは無配当
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

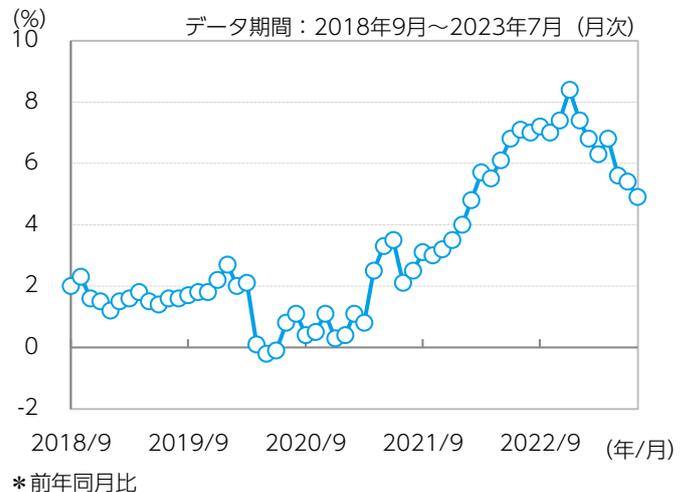
※2023～24年はブルームバーグの予想値（2023年9月時点）

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9月の理事会で、3会合連続となる政策金利の据え置きを決定しました。鈍化傾向のインフレ率を背景に、追加の利上げ観測が後退していることや(以下①)、豪州最大の輸出相手国の中国の経済減速懸念により、豪州経済の鈍化が意識されることなどから(以下②)、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。9月の豪州リートは上記の要因から上下する展開となるものと予想します。

①消費者物価指数（CPI）の伸び鈍化を受け、豪利上げ停止観測が強まる

豪州統計局が発表した7月のCPIは、前年同月比+4.9%と前月から大幅に低下し、インフレ率は1年5カ月ぶりの低水準となりました。インフレ率の低下や労働市場の緩和を背景に、RBAは9月も政策金利の据え置きを決定しました。ロウRBA総裁は「インフレ率が合理的な時間枠で目標に戻るためには、金融政策をさらに引き締める必要があるかもしれないが、それは引き続きデータとリスクの進展する評価次第である。」と述べており、引き続きインフレ指標の動向とRBAによる金融政策の舵取りに注目が集まりそうです。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中国経済の低迷が豪州経済の重石に

不動産開発大手の「中国恒大集団」や「碧桂园」の経営不安などを巡り中国経済の先行き不透明感が強まっています。豪州のチャーメーズ財務相は先月27日に「中国は経済成長の鈍化に対処しており、デフレが起きている。不動産や銀行セクターに対する懸念があり、輸出も減速している。」と述べています。豪州最大の輸出相手国である中国経済の低迷は、豪州の経済成長の鈍化に繋がる可能性があり、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/>