

REITレポート

豪州リート市場動向と見通し (2023年10月号)

9月の市場動向

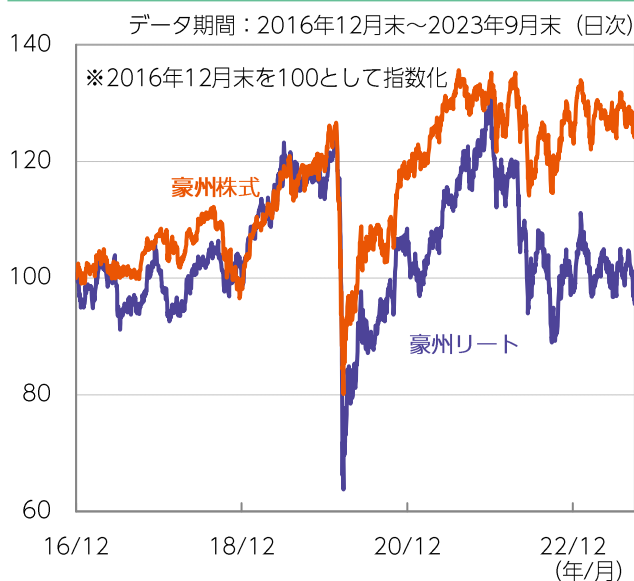
- 米連邦準備制度理事会(FRB)は、9月19～20日開催のFOMCで2023年内に1回の追加利上げを示唆し、その後も長期にわたり高水準の政策金利を維持する姿勢を示しました。また、米連邦議会で新会計年度の予算案がまとまらない可能性が浮上し、米国の政府機関の閉鎖懸念が強まったことなどから、米10年国債利回りが一時4.64%台に上昇（債券価格は下落）し、豪10年国債利回りも前月末比0.46%上昇しました。月間を通して豪10年国債利回りが上昇したことや、今後も米政策金利が高止まりする懸念が強まったことなどを受けて、市場のリスク回避姿勢が強まったことなどから、9月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は前月末比8.8%下落しました。
- 為替市場は、日豪金利差が拡大したことから豪ドルが前月末比で1.8%（豪ドル高・円安）上昇しました【図表1】。
- 米政策金利が高止まりする懸念が強まったことなどを受けて、時価総額上位5銘柄は前月末比全て下落しました【図表3】。
- 9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－豪10年国債利回り）は0.29%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9月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪州リート	-8.8	-2.7
	豪州株式	-3.6	-0.1
	差	-5.3	-2.6
配当込み	豪州リート	-8.7	0.3
	豪州株式	-2.9	3.5
	差	-5.8	-3.1
	円/豪ドル	1.8% 円安	7.5% 円安

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債利回り	4.49	4.03
	豪州リート予想配当利回り	4.78	4.40
	イールドスプレッド	0.29	0.37

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9月末時点）

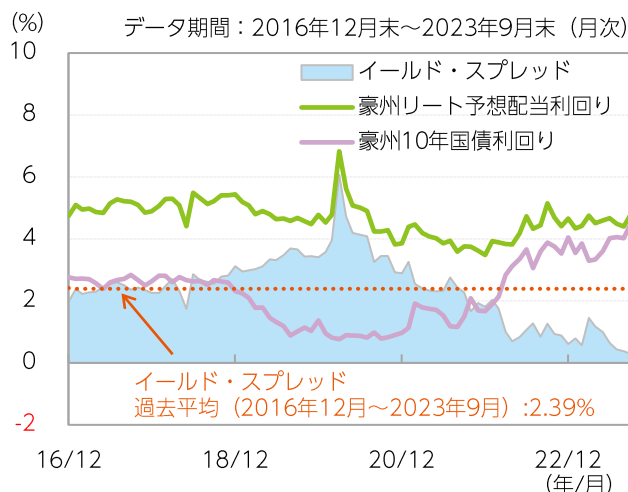
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	グッドマン・グループ	29.2%	6.4%	-7.1%
2	センター・グループ	9.2%	7.1%	-9.4%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.3%	---	-10.3%
4	ストックランド	6.7%	7.3%	-5.8%
5	ミルバック・グループ	6.0%	5.3%	-2.0%

*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

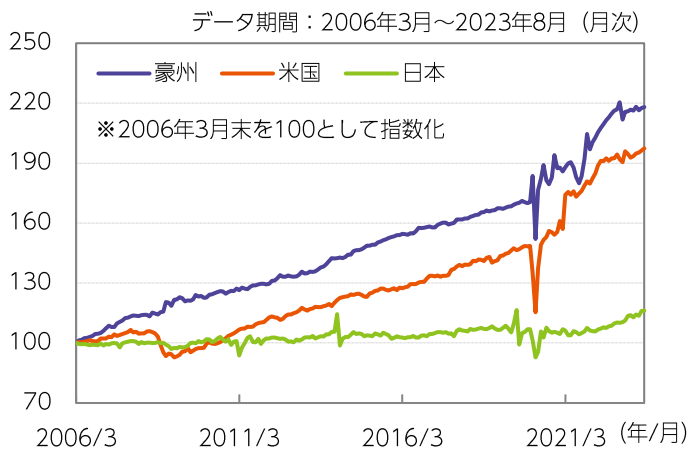
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

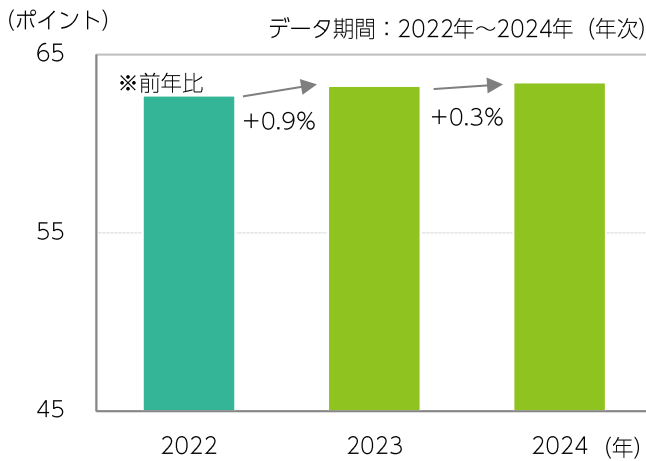
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



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

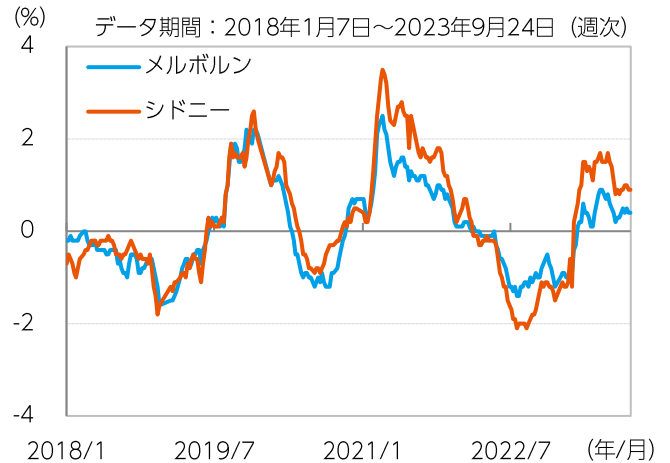


*S&P/ASX300 A - REIT指数

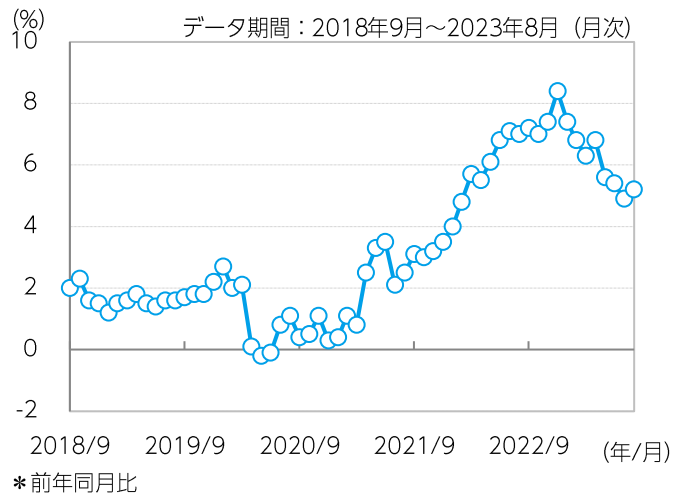
※2023～24年はブルームバーグの予想値（2023年10月時点）

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10月の理事会で、政策金利の誘導目標を4会合連続で4.1%に据え置くことを決定しました。8月の消費者物価指数(CPI)上昇率が市場予想と一致し、利上げ停止観測が強まったことや(以下①)、米政策金利が長期にわたって高止まりするとの見方が強まっていることなどから(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月の豪州リートは下記の要因から上下する展開となるものと予想します。

①8月豪CPIは市場予想と一致

豪州統計局が発表した8月のCPIは前年同月比5.2%と、7月の4.9%から加速したものの、市場予想と一致したことから、追加の利上げ観測がやや後退しました。ブロック新RBA総裁は10月の理事会後の声明で、「インフレ率が妥当な期間内に目標に戻るためには、金融政策のさらなる引き締めが必要になる可能性がある。追加の金融引き締めは引き続きデータやリスク動向次第である。」と述べており、インフレ率が市場予想と一致し、利上げ停止観測が強まることは豪州リートにはプラスの材料となりそうです。

②米10年国債利回りは上昇基調で推移

米連邦議会で新会計年度の予算案がまとまらない可能性が浮上し、米国の政府機関の閉鎖懸念が強まったことなどから米10年国債利回りが4.6%近辺まで上昇(債券価格は下落)しました。10月1日には懸念されていた米国の政府機関の閉鎖が一旦回避されたものの、24年度本予算の協議は続く見通しで、財政懸念や原油高を背景に、米長期金利が高止まりすると警戒感根強く残る可能性が考えられます。米金利の高止まりをうけて、豪金利が上昇基調となることは豪州リーートの業績悪化に繋がる懸念があります。

【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/>