

REITレポート

豪州リート市場動向と見通し (2023年12月号)

11月の市場動向

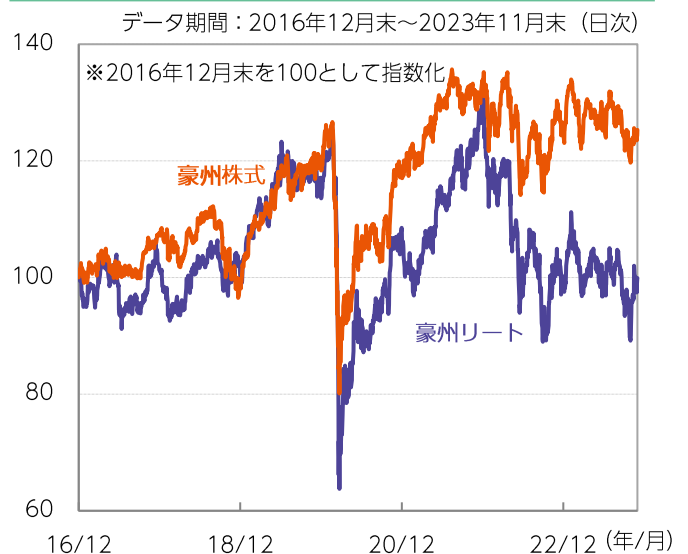
- 11月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は前月末比+10.9%となりました。米雇用統計や米消費者物価指数(CPI)、豪小売売上高などのインフレ関連指標の結果が市場予想を下回ったことなどによって、投資家のリスク選好姿勢が強まり、月間を通じて堅調に推移しました。豪10年国債利回りが前月末比0.52%低下(債券価格は上昇)したことで、リートの利回り面での魅力が相対的に高まったことも、上昇要因となりました。
- 為替市場は米インフレが鈍化傾向にあることなどを受けて米利上げ終了観測が再燃したことや15日に発表された中国の10月の鉱工業生産と小売売上高が市場予想を上回ったことなどから、投資家のリスク選好姿勢が強まり、前月末比で3.0%(豪ドル高・円安)上昇しました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄は前月末比で全て上昇しました。【図表3】。月間を通して豪10年国債利回りが低下したことにより、REITの資金借り入れコストの低下とそれに伴う財務状況の健全化が見込まれ上昇しました。
- 豪州REITの予想配当利回りは低下したものの、豪10年国債利回りの低下幅がそれを上回ったことから、11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0.11%と、前月末から拡大しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率 (2023年11月末時点)

		当月	年初来
配 当 除 き	豪州リート	10.9	1.8
	豪州株式	4.6	0.5
	差	6.4	1.3
配 当 込 み	豪州リート	10.9	4.9
	豪州株式	5.1	4.6
	差	5.9	0.4
	円/豪ドル	3.0% 円安	9.5% 円安

		当月末	前月末
参 考	豪州10年国債利回り	4.41	4.93
	豪州リート予想配当利回り	4.52	5.02
	イールドスプレッド	0.11	0.09

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11月末時点)

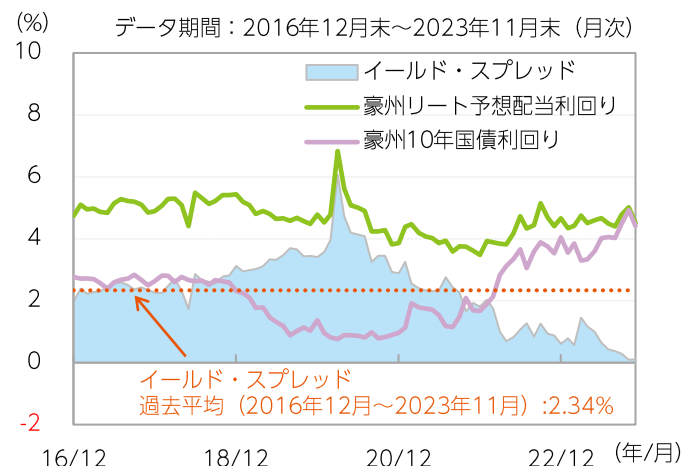
	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	グッドマン・グループ	29.1%	1.3%	11.1%
2	センター・グループ	9.3%	7.0%	10.9%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	8.9%	—	27.8%
4	ストックランド	6.6%	6.3%	18.0%
5	ビシニティ	5.8%	6.3%	12.1%

*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

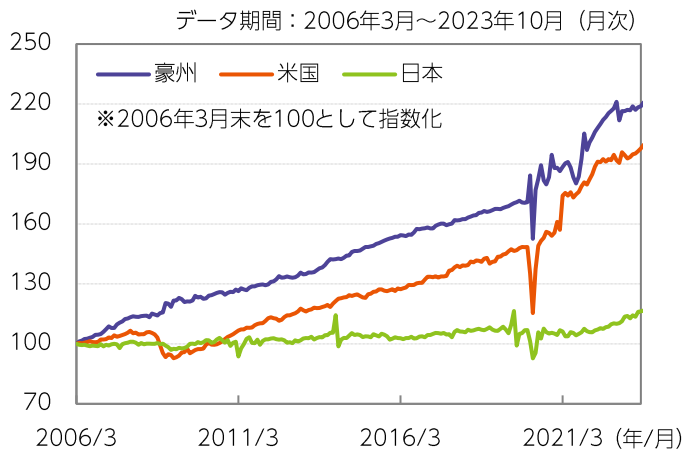
出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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)

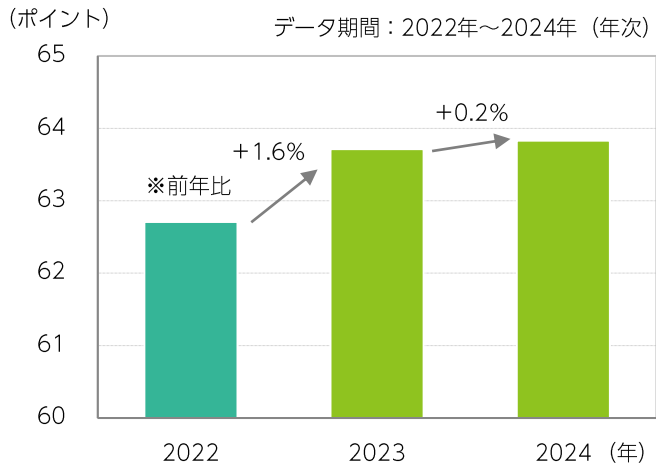
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



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

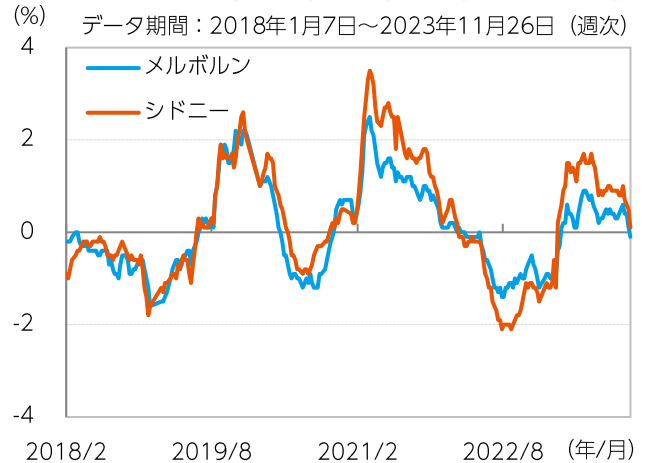


*S&P/ASX300 A - REIT指数

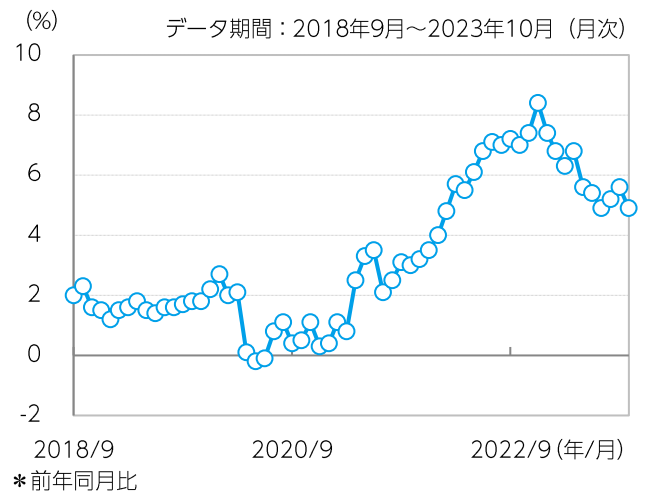
※2023～24年はブルームバーグの予想値（2023年12月時点）

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12月の定例理事会で政策金利の誘導目標を4.35%に据え置くことを決定しました。10月の消費者物価指数(CPI)上昇率が市場予想を下回り、利上げ停止観測が強まったことや(以下①)、米長期金利が低下傾向にあり(以下②)、豪長期金利も連れて低下したことなどから12月の豪州リートは堅調に推移するものと予想します。

①10月豪CPIは市場予想を下回る

豪州統計局(ABS)が発表した10月のCPIは前年同月比4.9%（市場予想：5.2%）の上昇と、市場予想を下回りました。RBAが12月の定例理事会で政策金利の誘導目標を4.35%に据え置くことを決定すると、ブロックRBA総裁は「インフレ率が妥当な期間内に目標に戻るために、追加の金融引き締めが必要かどうかは、引き続きデータとリスク動向次第である。」と述べています。インフレ率が市場予想を下回り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になりそうです。

②米10年国債利回りは低下基調で推移

米国では11月に景気の減速を示す経済指標の発表が相次いだことや、米連邦準備理事会（FRB）高官のハト派（金融緩和推進派）的な発言を受け、FRBの利上げ打ち止めや2024年内の利下げ観測が高まったことなどから、米長期金利は大幅に低下しました。米長期金利の低下を受け、豪長期金利も前月から大幅に低下しました。

一般に、市場金利の低下によりリートの資金借入れコスト等も低下することが期待されるため、豪州リートの業績改善に繋がる可能性があります。また、長期金利の低下により、リートの利回り面での相対的な魅力が高まることも豪リート市場の下支え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/>