

REITレポート

# 豪州リート市場動向と見通し (2024年1月号)

## 12月の市場動向

- ▶ 12月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は前月末比+9.9%となりました。豪州準備銀行(RBA)が12月の定例理事会で政策金利の据え置きを決定したことや、米国でインフレ率が鈍化傾向にあり米連邦準備制度理事会(FRB)による追加利上げの可能性が後退していることなどから、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0.45%低下(債券価格は上昇)したことで、リー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、12月の米連邦公開市場委員会(FOMC)を受け、追加利上げの可能性が後退し、円高・米ドル安が進むと、豪ドルも対円で下落し、前月比では1.9%下落(豪ドル安・円高)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期待されたことなどから上昇しました。
- ▶ 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、12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0.17%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12月末時点)

		当月	年初来
配当除き	豪州リート	9.9	11.9
	豪州株式	7.1	7.6
	差	2.9	4.3
配当込み	豪州リート	11.4	16.9
	豪州株式	7.2	12.1
	差	4.2	4.8
円/豪ドル		1.9% 円高	7.5% 円安

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債利回り	3.96	4.41
	豪州リート予想配当利回り	4.12	4.52
	イールドスプレッド	0.17	0.11

図表3：指数組入上位5銘柄 (2023年12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	29.4%	1.2%	11.2%
2	センター・グループ	9.5%	6.2%	12.8%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.2%	—	14.2%
4	ストックランド	6.5%	5.0%	7.7%
5	ビシニティ	5.7%	5.9%	7.7%

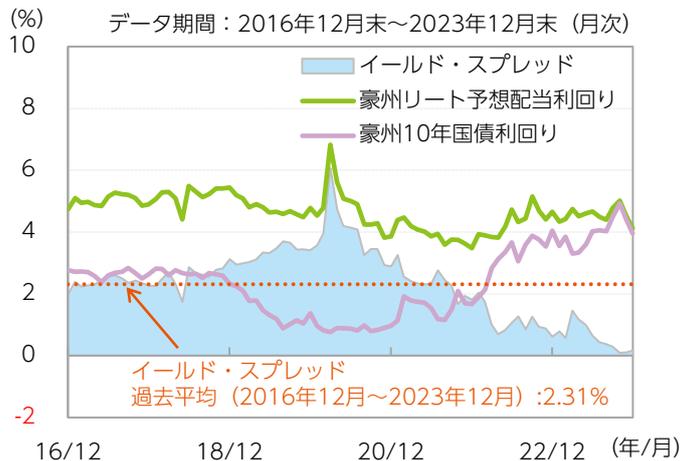
\*ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは無配当  
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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)

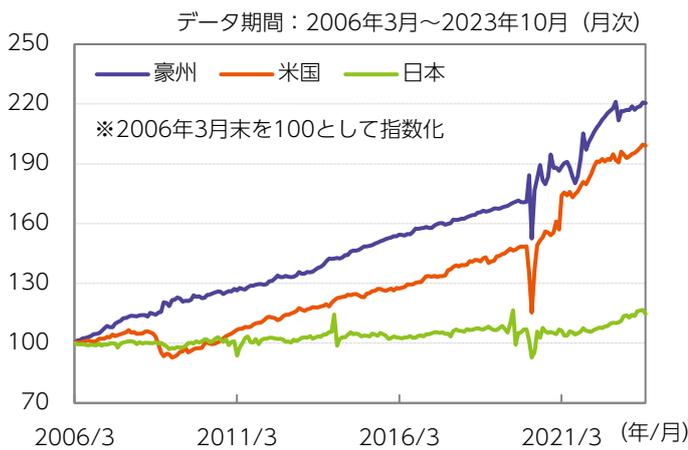
図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



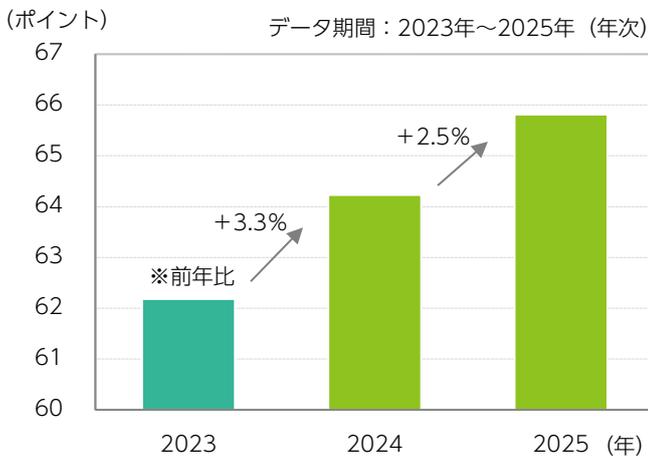
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



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

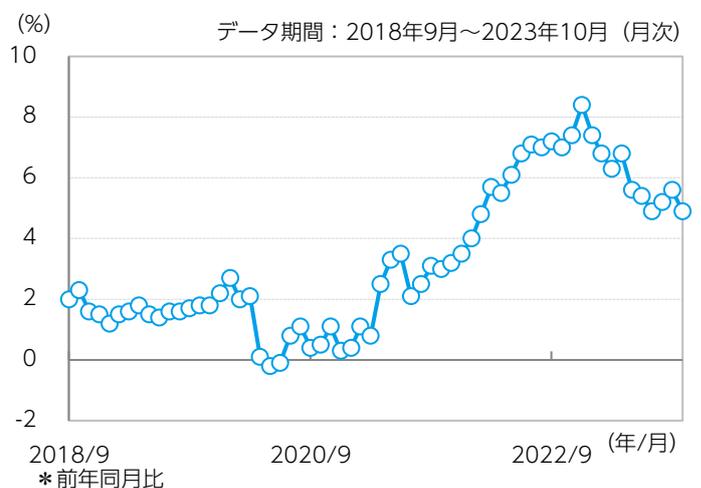
※2024～25年はブルームバーグの予想値（2024年1月時点）

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

米国でインフレ率が鈍化傾向にあることなどを受け、FRBが2024年内に利下げに転じるとの見方が強まっていることや（以下①）、米長期金利の大幅な低下や豪州のインフレ率の低下により（以下②）、豪長期金利が低下傾向にあることなどから、1月の豪州リートは堅調に推移するものと予想します。

### ①FRBによる追加利上げ観測の後退により米10年国債利回りは低下基調で推移

米連邦準備理事会(FRB)が金融引き締め政策の終了と来年の利下げを示唆したことなどから、米長期金利はおよそ4ヵ月ぶりに4%台を割り込みました。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り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。

### ②10月の豪消費者物価指数（CPI）は低下

豪州統計局(ABS)が発表した2023年10月のCPIは前年同月比+4.9%（市場予想：5.2%）と、前月から低下しました。これまでインフレの高止まりの要因の1つとなっていた、ガソリンなどの燃料価格や、住居費の伸びが緩和しつつあるようです。今後、インフレ率の低下が続き、RBAの追加利上げ停止観測が強まることとなれば、豪州リートのプラスの材料となりそうです。

## 【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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>