

REITレポート

# 豪州リート市場動向と見通し (2024年2月号)

## 1月の市場動向

- ▶ 1月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は前月末比+1.2%となりました。月前半は12月の米雇用統計の結果を受けて米連邦準備制度理事会(FRB)の利下げ期待が後退し、投資家のリスク回避姿勢が強まりました。後半は12月の豪雇用統計で就業者数が増加予想に反して大幅に減少し、豪州準備銀行(RBA)の定例理事会で政策金利を据え置くとの見方が強まったことなどから、月末にかけて上昇しました。豪10年国債利回りは前月末比0.06%上昇(債券価格は下落)しました。
- ▶ 為替市場は、日銀の金融政策決定会合で金融緩和政策の現状維持が決定されると、早期の政策修正観測が後退したことなどから、前月比では0.5%上昇(豪ドル高・円安)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】。月末にかけて発表された豪経済指標で豪雇用情勢の悪化などが確認され、RBAによる追加利上げ観測が後退したことなどから投資家のリスク選好姿勢が強まり上昇しました。5銘柄は2月に決算発表を控えており、様子見ムードが強まり上昇幅は限定的でした。
- ▶ 豪州REITの予想配当利回りは低下した一方、豪10年国債利回りが上昇したことなどから1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0.09%と、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 (2024年1月末時点)

		当月	年初来
配当除き	豪州リート	1.2	1.2
	豪州株式	1.1	1.1
	差	0.1	0.1
配当込み	豪州リート	1.2	1.2
	豪州株式	1.1	1.1
	差	0.1	0.1
円/豪ドル		0.5% 円安	0.5% 円安

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債利回り	4.01	3.96
	豪州リート予想配当利回り	4.10	4.12
	イールドスプレッド	0.09	0.17

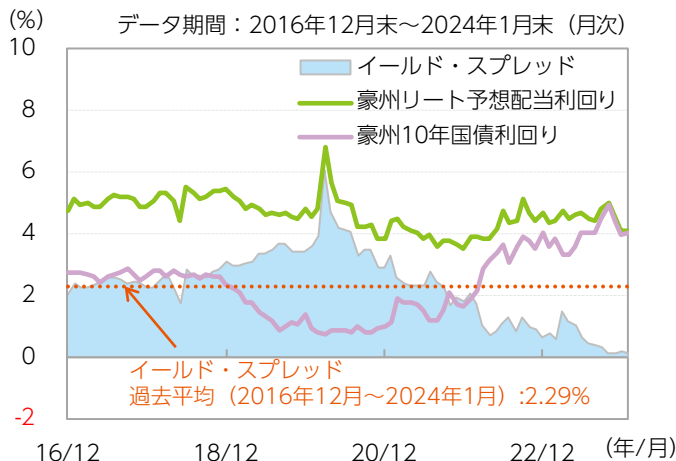
図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：指数組入上位5銘柄 (2024年1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	29.5%	1.2%	1.2%
2 センター・グループ	9.7%	6.0%	2.7%
3 ウニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.3%	—	2.2%
4 ストックランド	6.6%	4.9%	2.5%
5 ビシニティ	5.7%	5.9%	0.5%

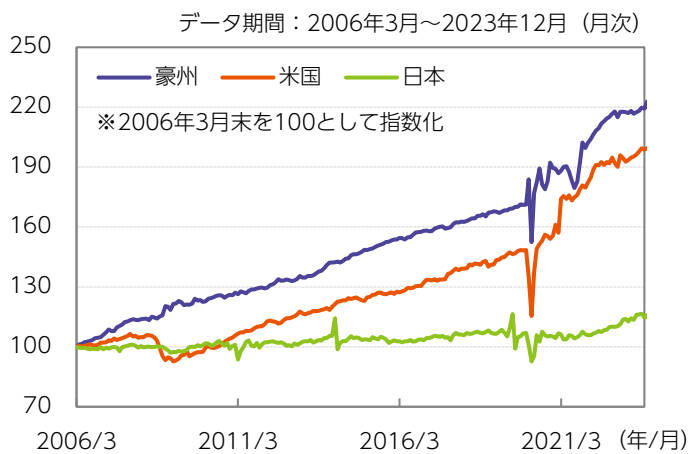
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



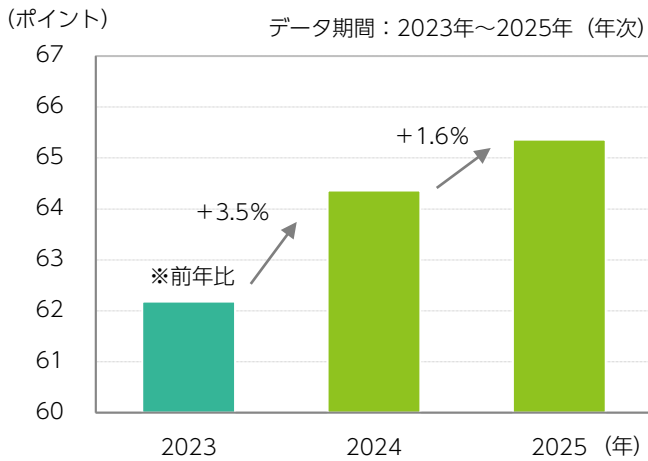
\*ウニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは無配当  
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

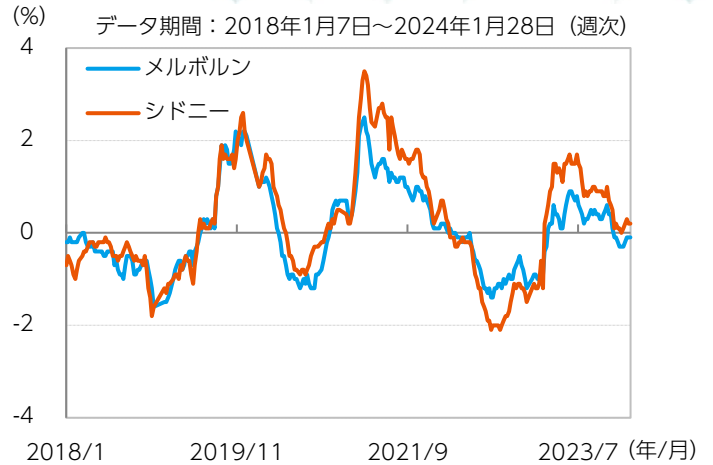


\* S&P/ASX300 A - REIT指数

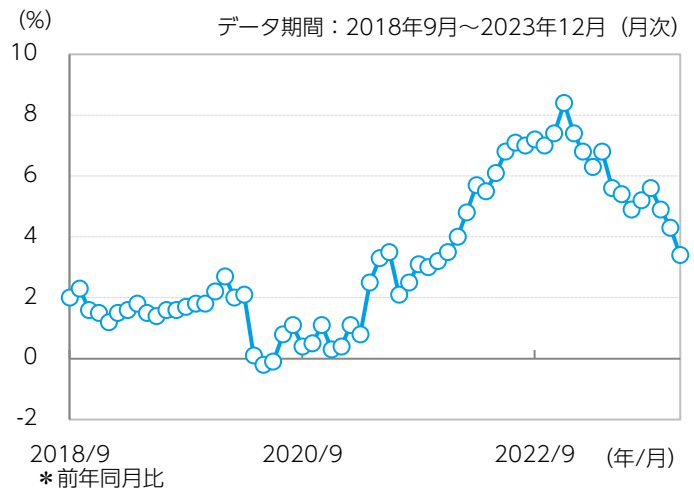
※2024～25年はブルームバークの予想値（2024年2月時点）

出所）図表5～8は、ブルームバーク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）が2月の定例理事会で政策金利を据え置いたものの、追加利上げの可能性を示唆しました（以下②）。RBAがタカ派（金融引き締め推進派）姿勢を継続するなか、2月の豪リートはRBAの政策スタンスを確認しながら一進一退の展開となりそうです。

### ①2023年12月の豪消費者物価指数（CPI）は低下基調、豪失業率は横ばい

豪州統計局(ABS)が発表した2023年12月の消費者物価指数(CPI)上昇率は前年同月比+3.4%（市場予想：同+3.6%）と、2021年11月以来の低い水準となりました。雇用統計では雇用者数が前月比で6万5,100人減少しました(市場予想：1万7,600人増)。失業率は前月から横ばいの3.9%と引き続き高水準となりました。今後、インフレ率の低下や労働市場の緩和が続き、RBAの追加利上げ停止観測が強まることとなれば、豪州リーートのプラスの材料となりそうです。

### ②RBAは政策金利の据え置きを決定

インフレ率の低下や労働市場の緩和を背景に、RBAは2月も政策金利の据え置きを決定しました。ブロックRBA総裁はその後の声明文で「インフレ率が持続的に目標範囲内に収まるにはまだ時間がかかると予想している。今後の金融政策の行方は引き続きデータとリスク評価次第であり、追加の利上げの可能性を排除することはできない。」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。

## 【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/>