

REITレポート

# 豪州リート市場動向と見通し (2024年4月号)

## 3月の市場動向

- ▶ 3月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は前月末比+9.4%となりました。主要国の株高により投資家のリスク選好姿勢が強まるなか、2月の豪消費者物価指数(CPI)は市場予想を下回りました。物価が市場予想を下回り、豪州準備銀行(RBA)による年内の利下げ期待が高まったことなどから上昇しました。豪10年国債利回りは、豪州の2023年10-12月期の実質GDP成長率が小幅な上昇にとどまり、豪州経済の鈍化が意識されたことなどから前月末比0.17%低下(債券価格は上昇)となりました。為替市場は、前月比で1.2%上昇(豪ドル高・円安)しました。【図表1】。
- ▶ 時価総額上位5銘柄が全て上昇しました【図表3】。なかでも大手総合不動産グループのグッドマン・グループは、米モルガン・スタンレーが同社の目標株価を引き上げたことなどを受けて前月末比13.1%上昇しました。
- ▶ 豪州REITの予想配当利回りは低下し、豪10年国債利回りの低下幅を上回ったことなどから3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-0.38%となりました。【図表1、4】。

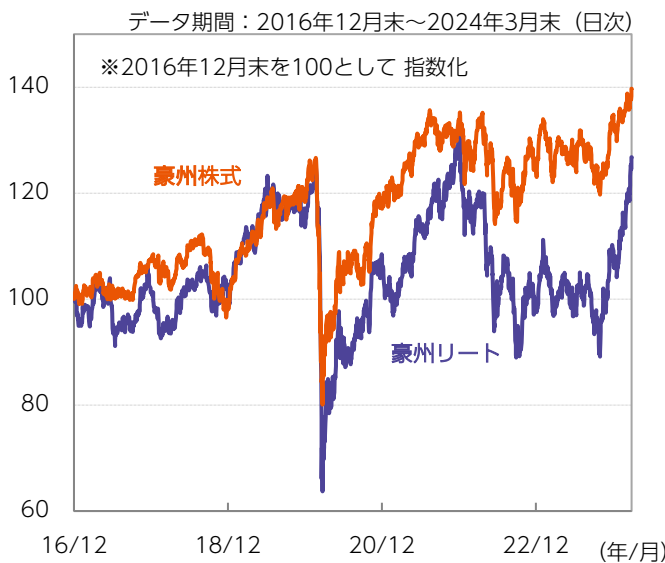
図表1：豪州リートと株式の騰落率 (2024年3月末時点)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配当除き	豪州リート	9.4	15.5		
	豪州株式	2.6	4.1		
	差	6.8	11.3		
配当込み	豪州リート	9.6	16.2		
	豪州株式	3.3	5.4		
	差	6.3	10.7		
円/豪ドル		1.2% 円安	2.6% 円安		

		当月末	前月末
		騰落率 (%)	
参考	豪州10年国債利回り	3.96	4.14
	豪州リート予想配当利回り	3.58	3.92
	イールドスプレッド	-0.38	-0.22

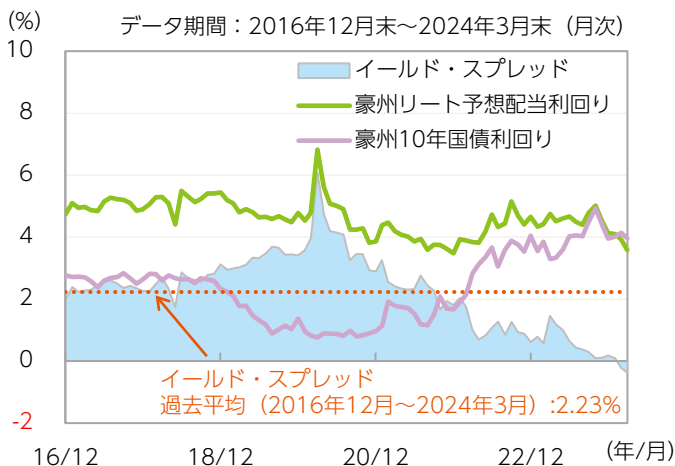
図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：指数組入上位5銘柄 (2024年3月末時点)

順位	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	33.9%	0.9%	13.1%
2	センター・グループ	9.3%	5.1%	9.0%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.1%	—	10.5%
4	ストックランド	6.1%	4.6%	8.0%
5	ビシニティ	5.1%	5.7%	9.8%

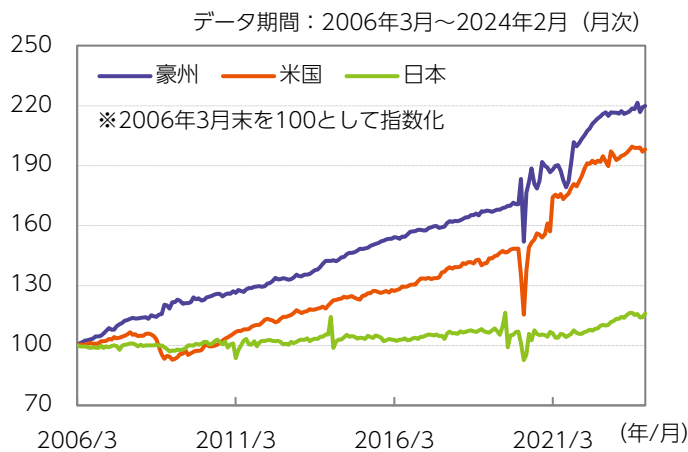
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



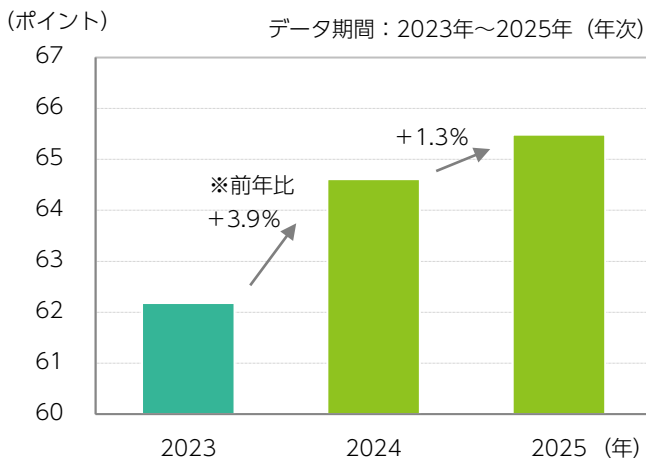
\*ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは無配当  
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

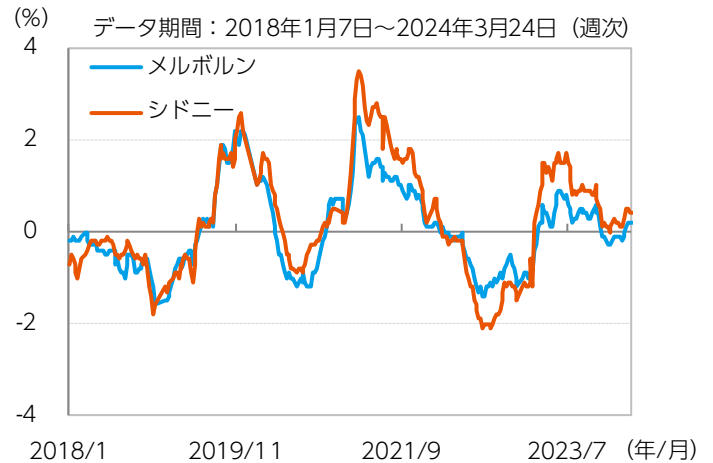


\* S&P/ASX300 A - REIT指数

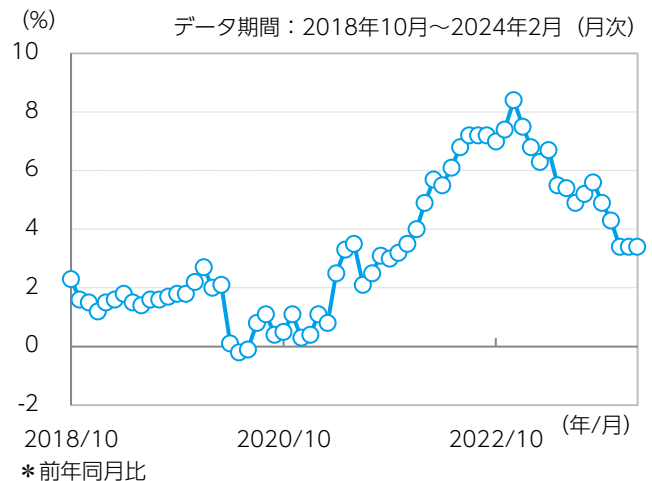
※2024～25年はブルームバーグの予想値（2024年4月時点）

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

豪消費者物価指数（CPI）が今後落ち着いていくとの観測から（以下①）、市場ではRBAが年内にも利下げを実施するとの見方が強まっています。RBAは3月の定例理事会で政策金利を据え置き（以下②）、引き続きRBAによる今後の金融政策の方向性が注目されます。主要国の株高が続き投資家のリスク選好姿勢が強まるなか、4月の豪州リートはRBAの政策スタンスを確認しながら慎重に上値を探る展開となりそうです。

### ①2月の豪CPIは横ばい、雇用統計では雇用者数が急増

豪州統計局(ABS)が発表した2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+3.5%）と、前月から横ばいとなりました。雇用統計では雇用者数の伸びが前月比で11万6,500人増となりました(市場予想：4万人増)。失業率は前月から低下し3.7%となりました。今後、インフレ率の低下や堅調な雇用環境をうけて、RBAの利下げ開始観測が強まることとなれば、豪州リートのプラス材料となりそうです。

### ②RBAは3会合連続で政策金利を据え置き

RBAは3月も政策金利の据え置きを決定しました。ブロックRBA総裁は声明文で「最近のデータはインフレが和らぎつつある様子を示しているが、依然として高い。理事会は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。」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/>