

# REITレポート 豪州リート市場レポート (2024年10月号)

## 9月の市場動向

- 9月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は前月末比+6.3%となりました。4日に発表された4~6月期の豪国内総生産(GDP)は、高水準の借り入れコストや根強いインフレが消費者を圧迫し軟調な内容となりました。高インフレを背景に豪州準備銀行(RBA)による早期利下げ観測が後退し、豪州リートは一時下落しましたが、その後は18日に控えた米連邦公開市場委員会(FOMC)で大幅利下げが決定することへの期待などを背景に上昇しました。FOMCで0.5%の利下げが決定すると豪州リートも上昇しましたが、24日に豪州準備銀行(RBA)が政策金利を据え置いた【図表5】一方でタカ派的な姿勢を維持し、12月の利下げ観測が後退したことなどを背景に下落し、月末は方向感を欠いた展開となりました。為替市場は、前半は低調な中国経済指標等を背景に下落(豪ドル安・円高)しましたが、後半は米国と比較して豪州の利下げが遠いことや中国の景気回復期待などから上昇(豪ドル高・円安)し、前月比で0.4%上昇(豪ドル高・円安)しました【図表1】。
- 指数組入上位5銘柄のうち、4銘柄が上昇しました【図表3】。データセンターを保有している指数組入1位のグッドマン・グループは年初来でも46%上昇しており、豪州リート指数よりも大きく上昇しています。
- 豪州リート予想配当利回りが低下したこと等から9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-0.65%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9月末時点)

		(%)	
		当月	年初来
配当除き	豪州リート	6.3	22.1
	豪州株式	2.3	8.9
	差	4.0	13.1
配当込み	豪州リート	6.5	25.3
	豪州株式	3.1	12.3
	差	3.4	13.0
円/豪ドル		0.4% 円安	3.4% 円安

		(%)	
		当月末	前月末
参考	豪州10年国債利回り	3.97	3.97
	豪州リート予想配当利回り	3.32	3.53
	イールドスプレッド	-0.65	-0.44

図表3：指数組入上位5銘柄 (2024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	35.3%	0.8%	10.7%
2	センター・グループ	9.5%	4.8%	6.1%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	8.9%	3.2%	10.5%
4	ストックランド	6.2%	4.7%	4.4%
5	ビシニティ	5.0%	5.3%	-0.5%

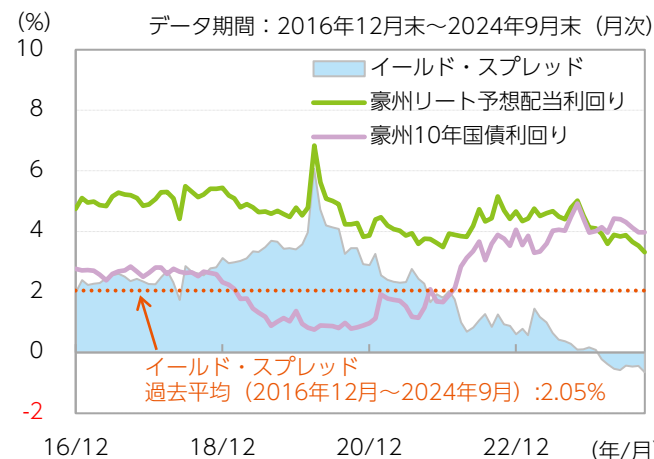
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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)

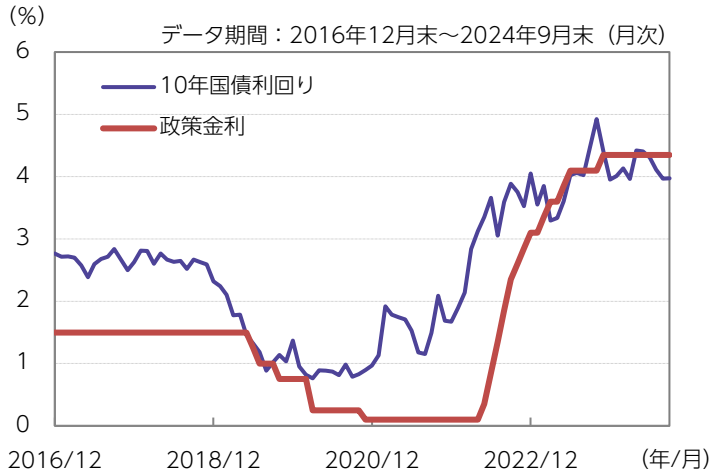
図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



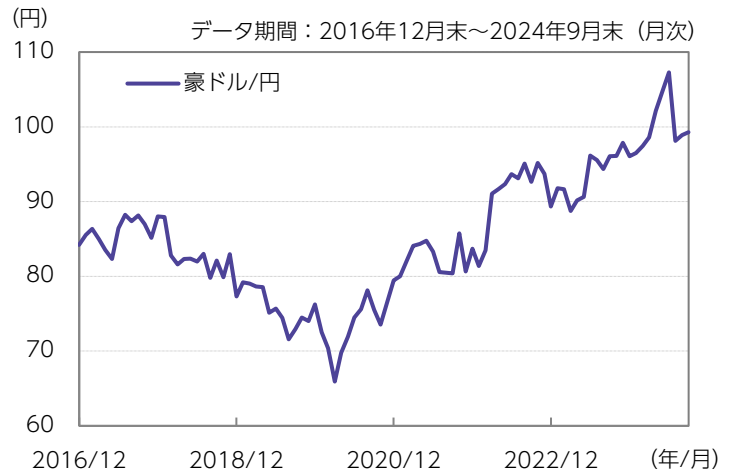
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



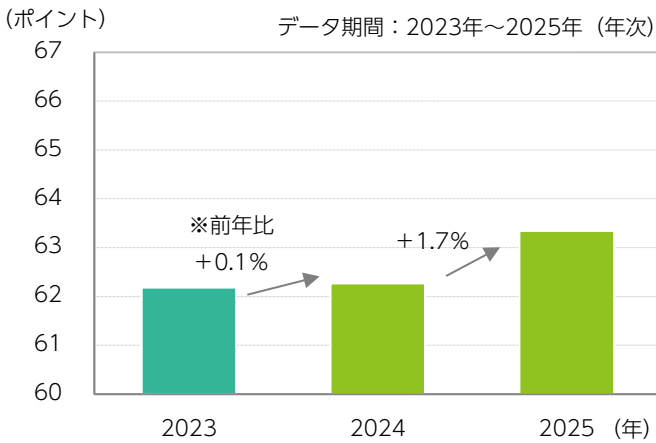
図表5：政策金利と10年国債利回りの推移



図表6：豪ドル/円の推移

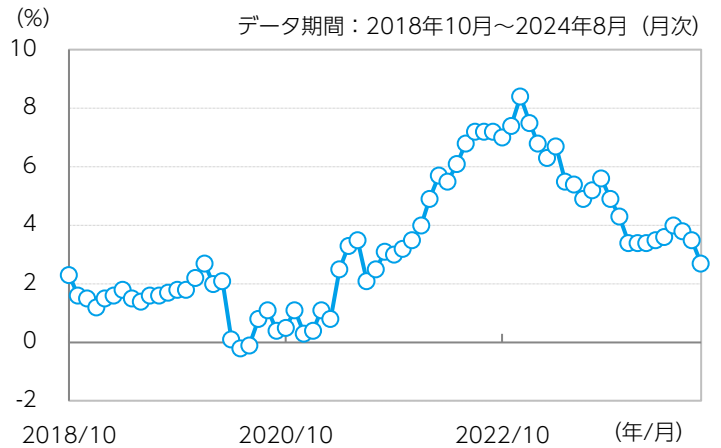


図表7：豪州リート\*の1株当たり配当金の推移

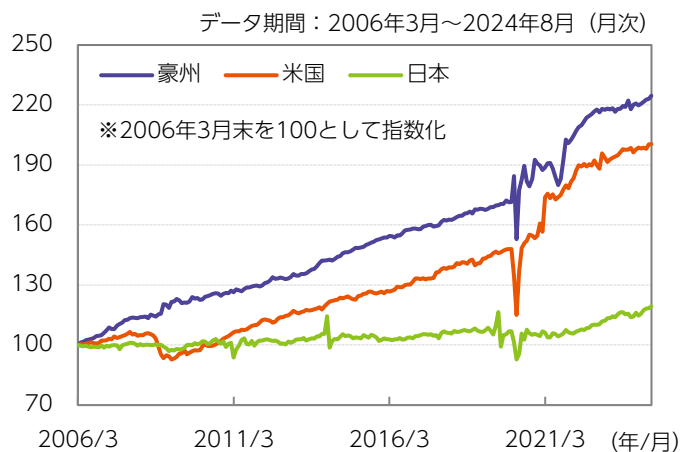


\*S&P/ASX300 A - REIT指数  
※2024～25年はブルームバーグの予想値（2024年10月時点）

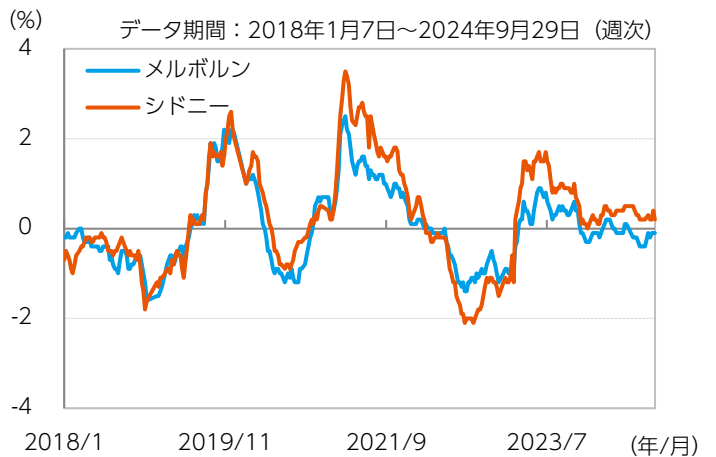
図表8：豪州消費者物価指数\*の推移



図表9：日米豪の小売り売上高の推移



図表10：コアロジック住宅価格指数（前月比）



出所）図表5～10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

## 【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/>