

# 豪州リート市場動向と見通し (2022年6月号)

## 市場動向

- 5月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比8.6%下落しました。インフレ圧力の高まりによりRBA（豪州中央銀行）が2010年11月以来11年半ぶりに政策金利を引き上げ、豪州10年国債金利が一時3.5%を超える水準に上昇したことや、最大の貿易相手国である中国の景気減速懸念等が重荷となり、大幅に下落しました。日豪の金利差拡大などを背景に、豪ドルは対円で買いが優勢となり、前月末比0.8%上昇(豪ドル高・円安)しました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄（前月末比）は、全銘柄が下落しました。下落率トップは物流施設に投資するグッドマン・グループで、最大の顧客の1つである米アマゾンが、「物流倉庫のキャパシティが過剰となっている」と発表したことを受けて、アマゾンと契約中の物流倉庫が削減され、テナント料の減少につながるとの懸念などが株価の下落要因となりました【図表3】。
- 5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－豪州10年国債金利）は0.83%と、価格下落により予想配当利回りが上昇した影響から、前月末より拡大しました【図表1、4】。

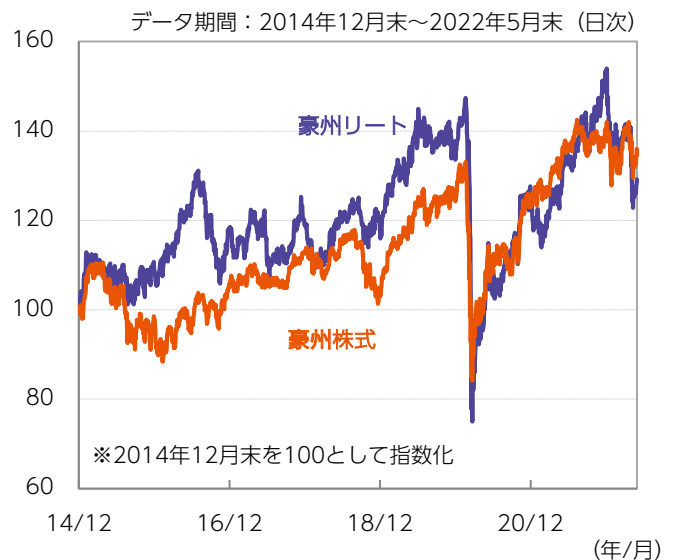
図表1：豪州リートと株式の騰落率（2022年5月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	-8.6	-14.7		
	豪州株式	-3.2	-3.4		
	差	-5.4	-11.3		
配当込み	豪州リート	-8.6	-14.1		
	豪州株式	-2.8	-1.6		
	差	-5.8	-12.5		
円/豪ドル		0.8% 円安	10.4% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	3.35	3.13
	豪州リート予想配当利回り	4.18	3.82
	イールドスプレッド	0.83	0.70

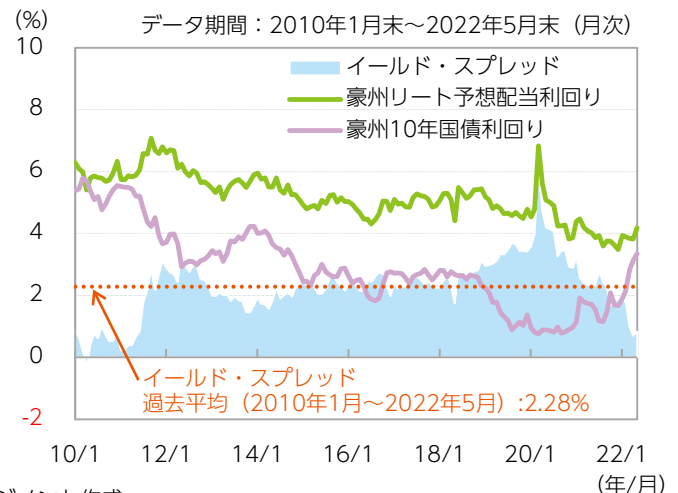
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2022年5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	23.4%	1.5%	-14.3%
2	センター・グループ	9.1%	5.4%	-4.0%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	8.3%	赤字	-3.0%
4	デクサス	6.9%	5.2%	-6.2%
5	ストックランド	5.8%	6.9%	-3.8%

図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

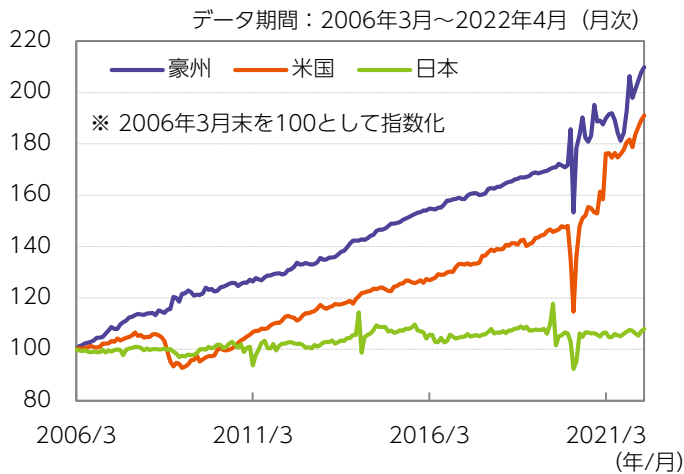


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

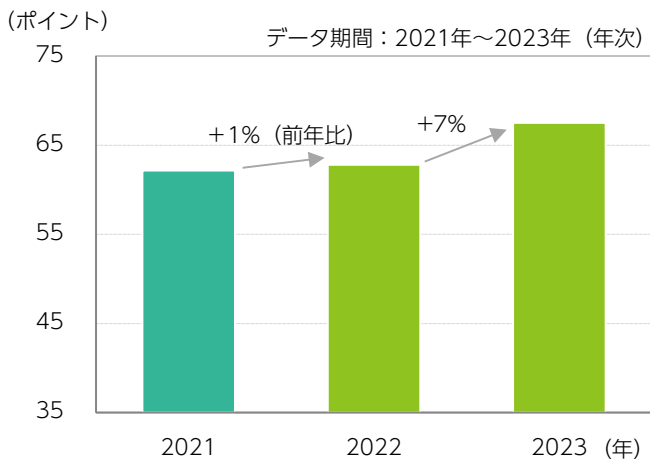
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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

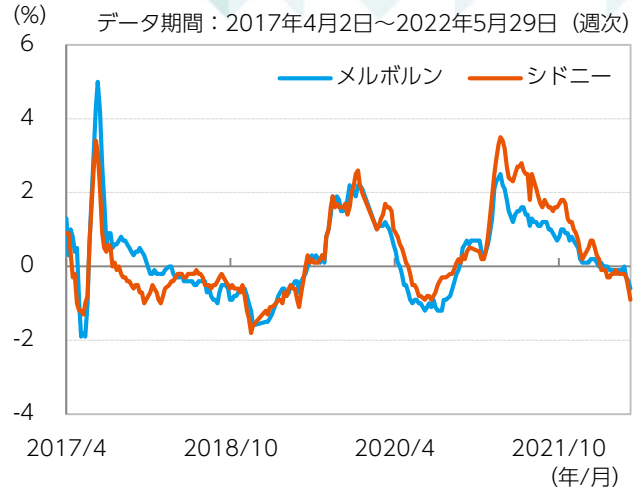


図表7：豪州リート\*の1株当たり配当金の推移

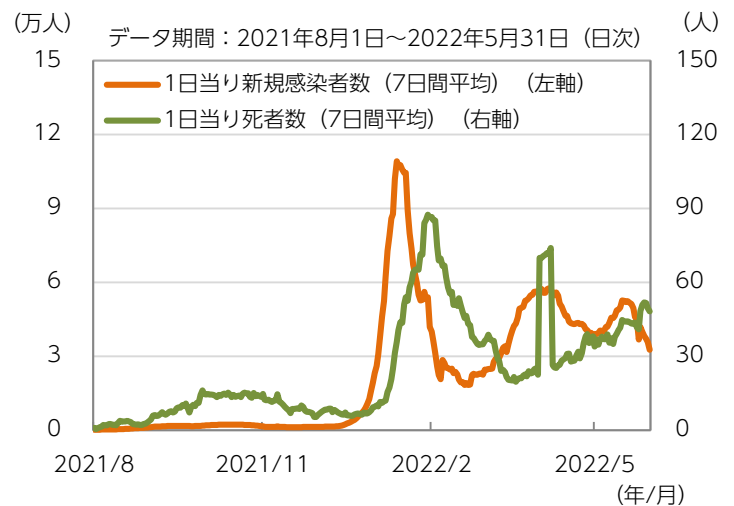


\*S&P/ASX300 A - REIT指数  
 ※2022～23年はブルームバーグの予想値（2022年6月1日時点）  
 出所）図表5～8は、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



図表8：豪州の新型コロナウイルス感染者数の推移



## 今後の見通しについて

- 6月の豪州リートは、インフレ圧力の高まりによるRBAの利上げの影響などから10年国債金利が3%を超える高い水準で推移していることはマイナス材料と考えられるものの、以下を材料に底堅い展開になるものと思われま。
- ① 新型コロナウイルスの感染の落ち着きなどにより、豪州の景気回復が期待されること
  - ・ 豪州政府統計局が5月27日に発表した2022年4月の豪州の小売売上高(季節調整値)は339.2億豪ドルと前月比で0.9%増加し、統計を遡ることができる1982年4月以降で最高を記録しています。新型コロナウイルスの感染がやや落ち着いたことを受けて【図表8】人の流れが活発化し、旅行や外食などへの支出が増加したことが背景にあるとみられます。また、5月18日に発表された4月の失業率は3.9%と1974年6月以来約48年ぶりの低水準となっており、公表された指標から豪州景気の底堅さがうかがえます。豪州の景気回復が豪州リーートの業績改善につながるとの期待感が、豪州リートを下支えする要因となるものと思われま。
- ② 労働党新政権による景気対策が期待されること
  - ・ 5月21日に実施された総選挙において、最大野党であった労働党が定数151議席のうち単独過半数を超える77議席を獲得し、2013年以来9年ぶりに政権交代が実現しました。労働党は選挙公約で最低賃金の引き上げや子育て支援等による格差是正や気候変動対策を掲げており、実現すれば景気回復を後押しすることが期待されます。また、以前の労働党政権は最大の貿易相手国である中国との関係が良好であったことから、足元では悪化している中国との関係改善による景気回復も期待されます。公約の実現や中国との関係改善により景気回復が期待されることは、豪州リーートのプラス要因となるとみられます。

## 【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/>