

豪州リート市場動向と見通し (2022年7月号)

市場動向

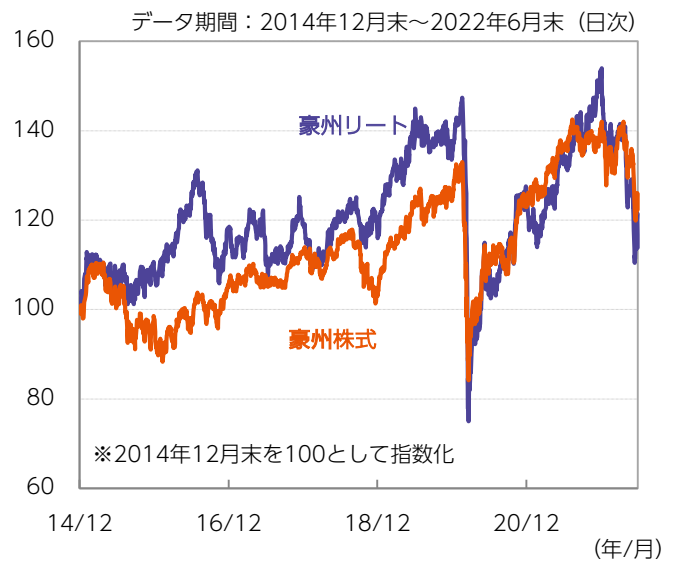
- 6月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比11.7%下落しました。インフレ圧力の高まりによりRBA（豪州中央銀行）が5月の0.25%に続き、6月も政策金利を0.5%引き上げたことを受け、豪州10年国債金利が一時4.0%を超える水準に上昇したことや、各国金融当局の金融引き締めにより、世界的に景気が落ち込むとの懸念等が重荷となり、大幅に下落しました。日豪の金利差拡大などを背景に、豪ドルは対円で買いが優勢となり、前月末比1.4%上昇(豪ドル高・円安)しました【図表1】。
- 時価総額上位5銘柄（前月末比）は、全銘柄が下落しました。下落率トップは主にフランスの商業施設に投資するユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドで、ウクライナ危機の長期化を受けて、改めて地政学リスクが懸念されたことなどが株価の下落要因となりました【図表3】。
- 6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1.07%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6月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	-11.7	-24.7		
	豪州株式	-9.1	-12.2		
	差	-2.6	-12.5		
配当込み	豪州リート	-10.4	-23.0		
	豪州株式	-9.0	-10.4		
	差	-1.4	-12.6		
円/豪ドル		1.4% 円安	12.0% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	3.66	3.35
	豪州リート予想配当利回り	4.73	4.18
	イールドスプレッド	1.07	0.83

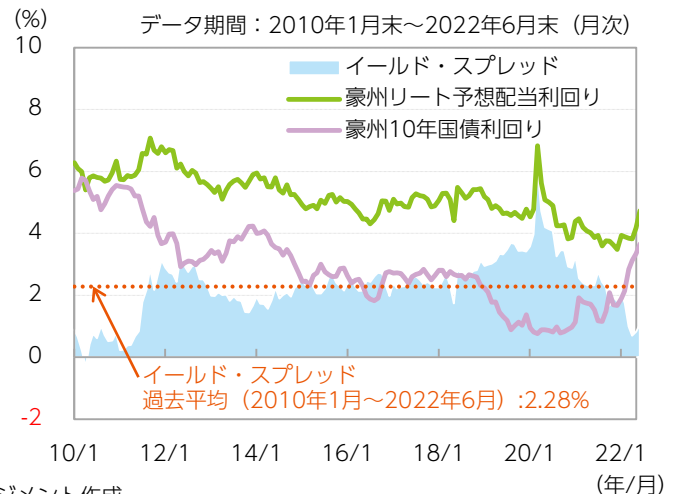
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2022年6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	23.2%	1.7%	-12.5%
2	センター・グループ	9.4%	5.8%	-11.9%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.3%	赤字	-23.7%
4	デクサス	6.7%	6.1%	-16.5%
5	ストックランド	6.0%	7.4%	-9.1%

図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

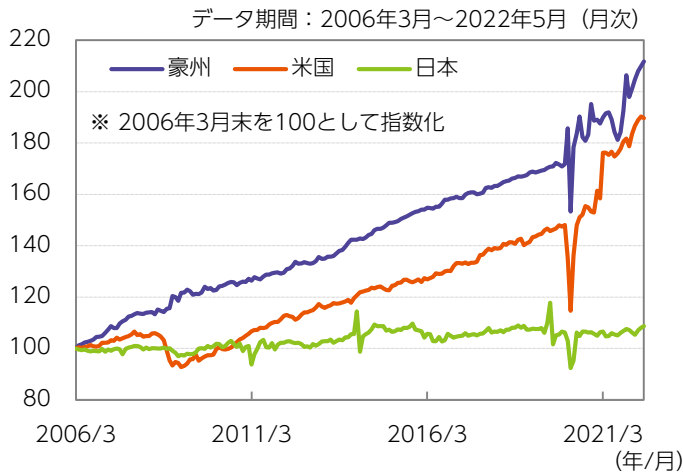


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

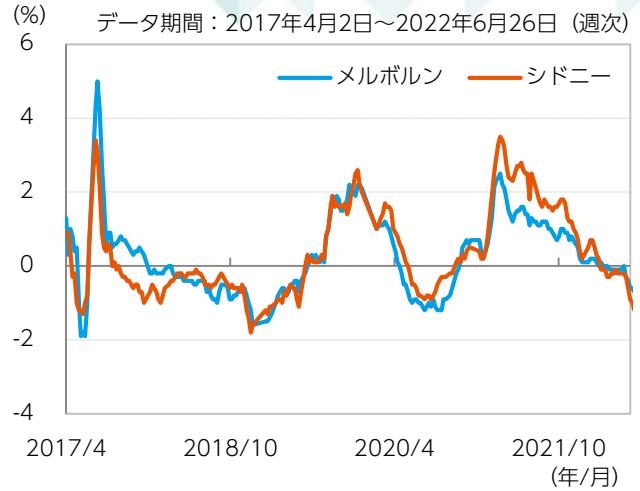
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

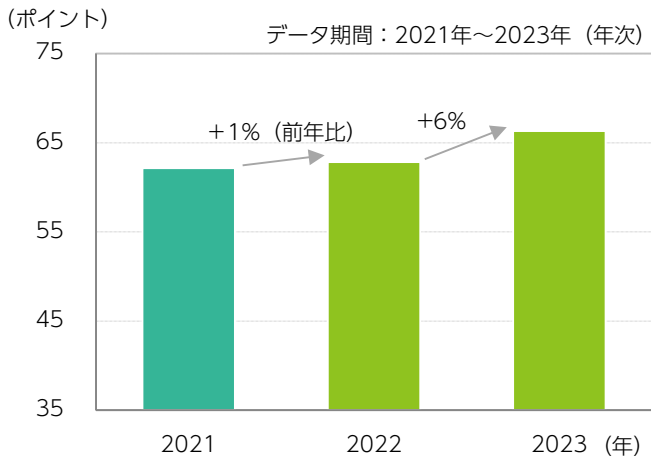
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



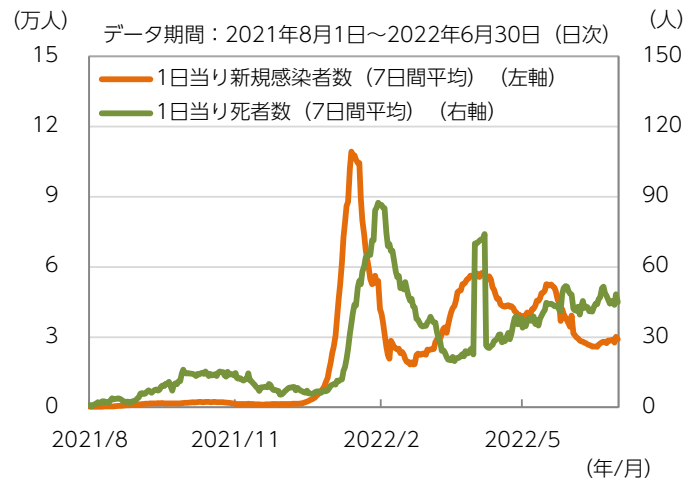
図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移



図表8：豪州の新型コロナウイルス感染者数の推移



*S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2022～23年はブルームバーグの予想値（2022年7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

今後の見通しについて

- 7月の豪州リートは、最大の貿易相手国である中国で上海のロックダウン(都市封鎖)が解除され、経済活動の正常化が進んでいることなどは豪州経済や豪州リートにとってもプラス材料と考えられるものの、以下を材料に上値が重い展開になるものと思われます。
 - ① インフレ率の高止まりを背景に、RBA（豪州中央銀行）が利上げ姿勢を強めていること
 - ・ 2022年1～3月期のCPI(消費者物価指数)が前年同期比+5.1%とRBAが目標とする2～3%を大きく上回ったことを受けて、RBAは利上げペースを加速しています。5日に開催された金融政策理事会で6月に続き、2会合連続で0.5%の利上げを実施し、政策金利を1.35%としました。理事会後に公表された声明文では、インフレ率が高止まりしていることから、金融引き締めを継続する姿勢が示されました。また、6月16日に発表された5月の失業率は3.9%と1974年6月以来約48年ぶりの低水準を維持していることから、今後は労働者不足による人材獲得競争を受けて賃金が上昇するとみられており、インフレ圧力がさらに高まることも想定されます。利上げにより金利が上昇すれば、金利上昇による借入コストの増加が豪州リートの業績に悪影響を与えるとの懸念が、豪州リートの重荷となるものと思われます。
 - ② 各国の金融引き締めペース加速により、世界的な景気後退が懸念されること
 - ・ 豪州をはじめ、米国や英国等でも継続的な利上げが実施されています。ECB(欧州中央銀行)も7月の理事会で利上げを行う方針を示しており、インフレ抑制を目的として世界的に利上げに舵が切られています。足元で積極的な利上げが景気後退につながる懸念が表面化していることは、豪州リートのマイナス要因となると考えられます。

【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。

<設定・運用>



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/>