

REITレポート

豪州リート市場動向と見通し (2023年11月号)

10月の市場動向

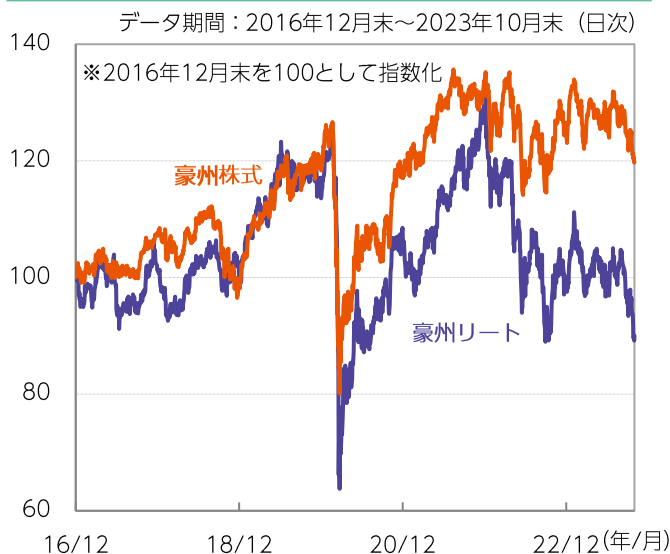
- ▶ 10月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は前月末比-5.7%となりました。イスラエル・パレスチナ情勢の緊迫化によって投資家のリスク回避姿勢が強まったことなどから、月間を通じて軟調な展開となりました。米10年国債利回りが一時5.0%を超える水準まで上昇したことに連れ、豪10年国債利回りも上昇したことから、リートの利回り面での魅力が相対的に低下したことも、下落要因となりました。
- ▶ 豪10年国債利回りは、米10年国債利回りが上昇し、豪10年国債利回りにも上昇圧力が強まるなか、公表されたRBAの10月の定例理事会の議事要旨で追加利上げの可能性が示唆されたことや、9月の消費者物価指数(CPI)の上昇率が前月から伸びが加速したことなどから、前月末比0.44%上昇(債券価格は下落)しました。
- ▶ 為替市場は、ほぼ横ばいで推移し前月末比で0.1% (豪ドル高・円安) 上昇しました【図表1】。
- ▶ 10月は時価総額上位5銘柄のうち3銘柄が前月末比で下落しました【図表3】。なかでも不動産開発大手のストックランドは、2024年第1四半期の業績見通しを下方修正したことが嫌気され、最も下落しました。
- ▶ 豪REITの予想配当利回りは上昇したものの、豪10年国債の利回りの上昇幅の方が大きかったことなどから、10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0.15%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 (2023年10月末時点)

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	-5.7	-8.2		
	豪州株式	-3.8	-3.9		
	差	-1.9	-4.4		
配当込み	豪州リート	-5.7	-5.4		
	豪州株式	-3.8	-0.5		
	差	-1.9	-4.9		
円/豪ドル		0.1% 円安	7.6% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債利回り	4.93	4.49
	豪州リート予想配当利回り	5.07	4.78
	イールドスプレッド	0.15	0.29

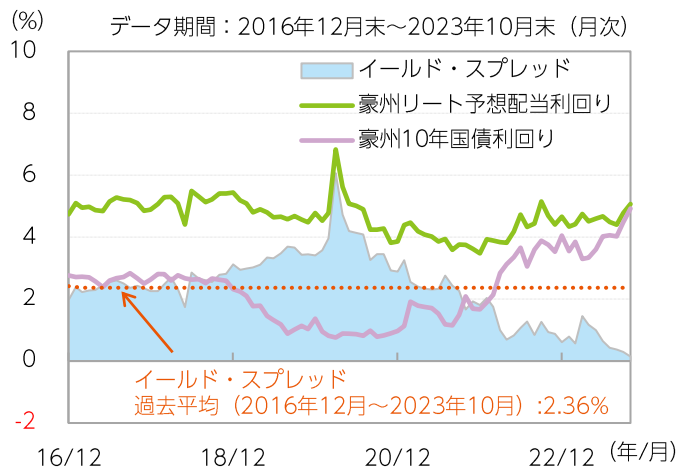
図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：指数組入上位5銘柄 (2023年10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	29.2%	1.4%	-3.3%
2	センター・グループ	9.2%	7.6%	-1.2%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.3%	---	3.0%
4	ストックランド	6.7%	7.4%	-9.7%
5	ビシニティ	6.0%	7.1%	0.3%

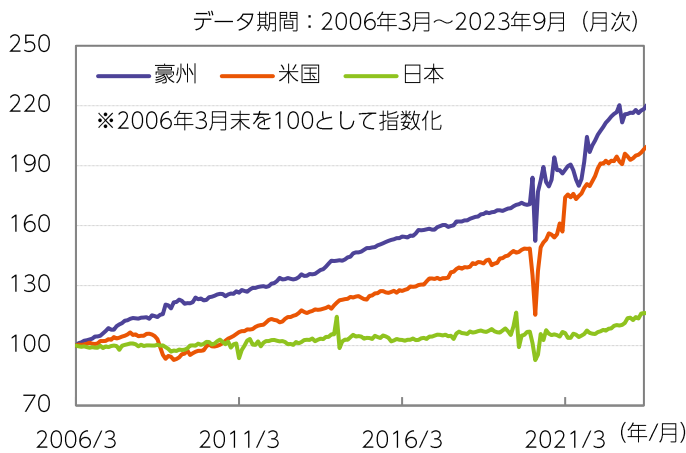
図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移



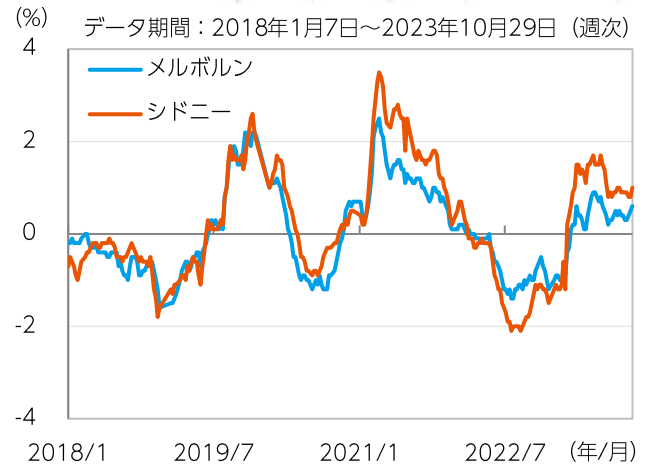
*ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは無配当
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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)

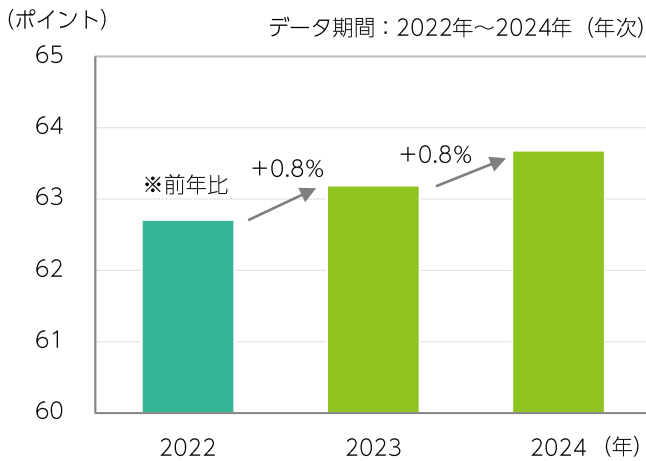
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



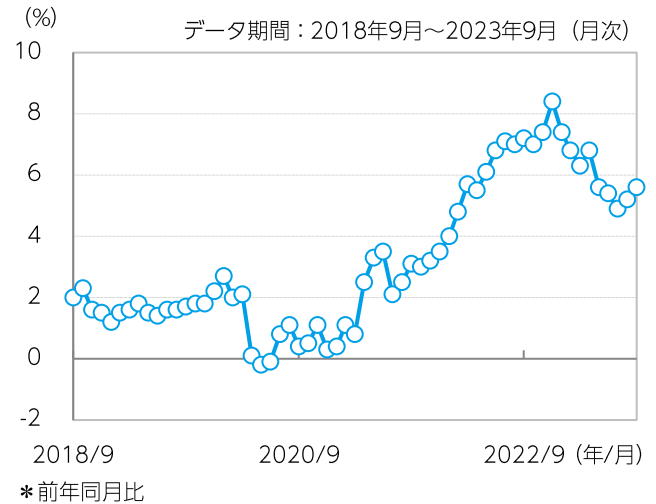
図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移



図表8：豪州消費者物価指数*の推移



*S&P/ASX300 A - REIT指数

※2023～24年はブルームバーグの予想値（2023年11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

今後の見通しについて

エネルギー価格の高騰などを背景に、9月の消費者物価指数(CPI)の前年同月比の伸びが前月から加速したことや（以下①）、堅調な雇用環境などを背景に（以下②）、豪州準備銀行（RBA）は11月の定例理事会以降も追加利上げを行う可能性を示唆しています。金利の高止まりにより、投資家の不動産投資に対する慎重な姿勢が継続することが予想され、豪州リートは、軟調な展開が続くそうです。

①9月豪CPIは市場予想を上回る

豪州統計局(ABS)が発表した9月のCPIは前年同月比5.6%（市場予想：5.4%）と、前月から伸びが加速しました。RBAが11月の定例理事会で5会合ぶりの利上げを決定すると、ブロックRBA総裁は「今後さらなる金融引き締めが必要かどうかは、データとリスク評価の進展次第である。決定にあたっては、世界経済の動向、内需の動向、インフレと労働市場の見通しに引き続き細心の注意を払う。」と述べています。一般に、金利上昇により、リートの資金調達コストも上昇することから、豪州リートの業績悪化に繋がる懸念があります。

②雇用情勢は堅調、失業率は歴史的な低水準

豪州統計局（ABS）が10月19日に発表した9月の雇用統計では、就業者数（季節調整値）は1,411万1,200人と、前月から6,700人の小幅な増加にとどまりました。一方、失業率（季節調整値）は3.6%と、前月から0.1ポイント低下し、歴史的な低水準が続いており、労働市場の需給が、依然ひっ迫していることが改めて確認されました。RBAは11月の定例会合で労働市場は依然としてひっ迫しているとの認識を示し、今後の金融政策の方向性を決定するうえで、引き続き注視していく方針を示しました。

【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いませんので、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/>