

# 豪州リート市場動向と見通し (2022年9月号)

## 市場動向

- 8月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比4.3%下落しました。インフレ圧力の高まりにより米長期金利が上昇基調にあることや、RBA（豪州中央銀行）が利上げを続けていることなどから、一時3.0%台前半まで低下した豪州10年国債金利が再び上昇基調となり、金利の影響を受けやすい豪州リートは下落しました。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2.1%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、豪州のショッピングセンターなどに投資するセンター・グループのみ上昇しました。7月の小売売上高がデータを遡ることができる1982年4月以降で最大を記録するなど、消費者の旺盛な消費意欲を受けて8月23日に発表された中間決算が市場予想を大きく上回ったことが買い要因となったとみられます【図表3】。
- 8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0.85%と、豪州10年国債利回りが大きく上昇した影響から、前月末より縮小しました【図表1、4】。

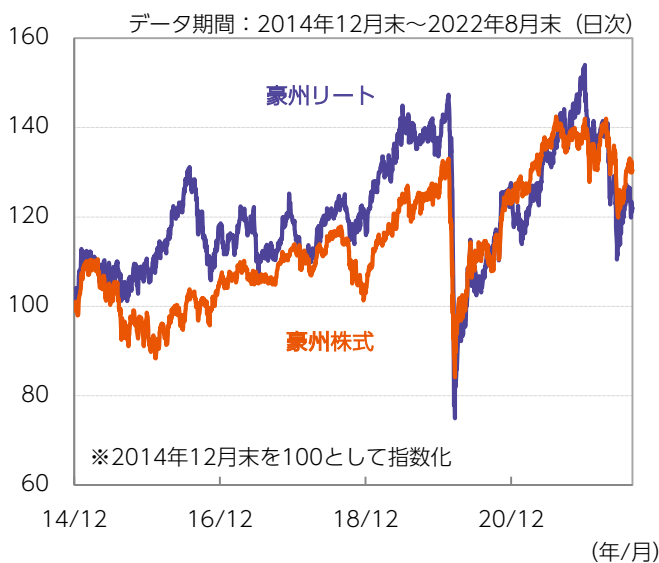
図表1：豪州リートと株式の騰落率（2022年8月末時点）

|       |       | 当月      |          | 年初来 |  |
|-------|-------|---------|----------|-----|--|
| 配当除き  | 豪州リート | -4.3    | -19.4    |     |  |
|       | 豪州株式  | 0.6     | -6.4     |     |  |
|       | 差     | -4.9    | -13.0    |     |  |
| 配当込み  | 豪州リート | -3.6    | -17.1    |     |  |
|       | 豪州株式  | 1.2     | -3.9     |     |  |
|       | 差     | -4.8    | -13.2    |     |  |
| 円/豪ドル |       | 2.1% 円安 | 13.6% 円安 |     |  |

|    |              | 当月末  | 前月末  |
|----|--------------|------|------|
| 参考 | 豪州10年国債金利    | 3.60 | 3.06 |
|    | 豪州リート予想配当利回り | 4.44 | 4.33 |
|    | イールドスプレッド    | 0.85 | 1.27 |

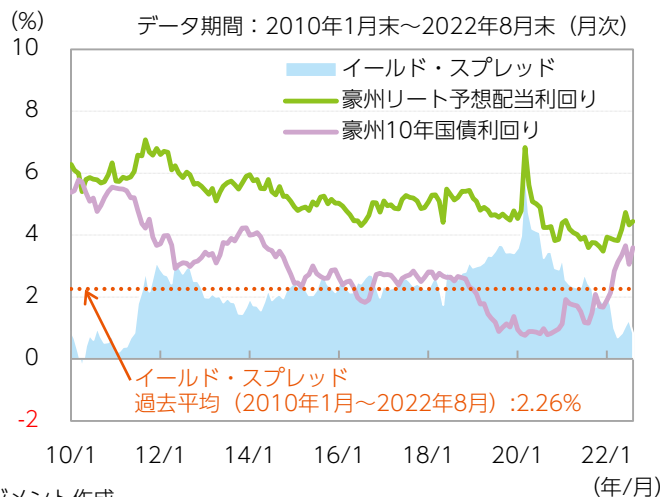
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2022年8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           | 24.4% | 1.6%    | -5.0% |
| 2  | センター・グループ            | 10.0% | 5.3%    | 1.4%  |
| 3  | ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド | 7.0%  | 赤字      | -4.3% |
| 4  | デクサス                 | 6.2%  | 6.1%    | -8.3% |
| 5  | ビシニティ・センターズ          | 5.8%  | 5.7%    | -6.5% |

図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

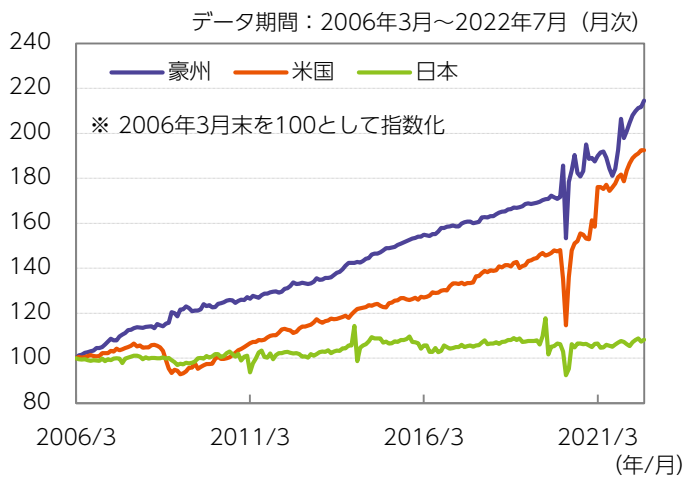


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

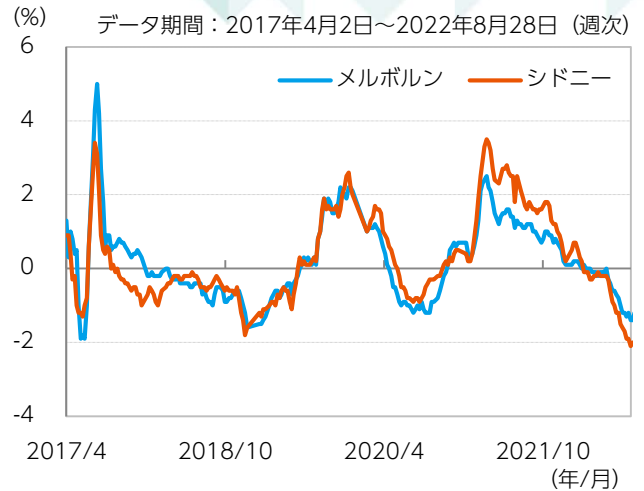
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

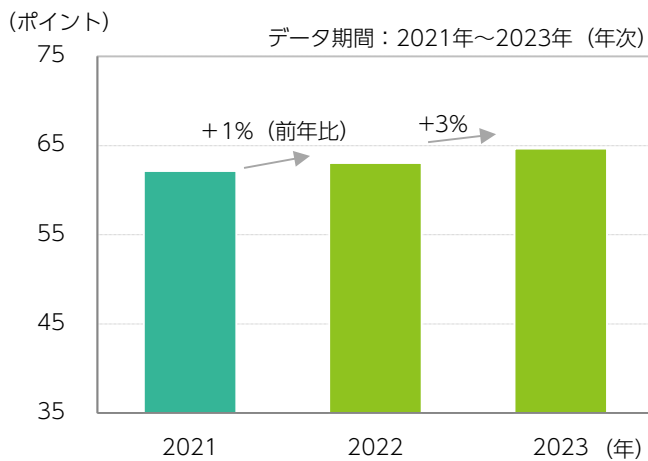
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



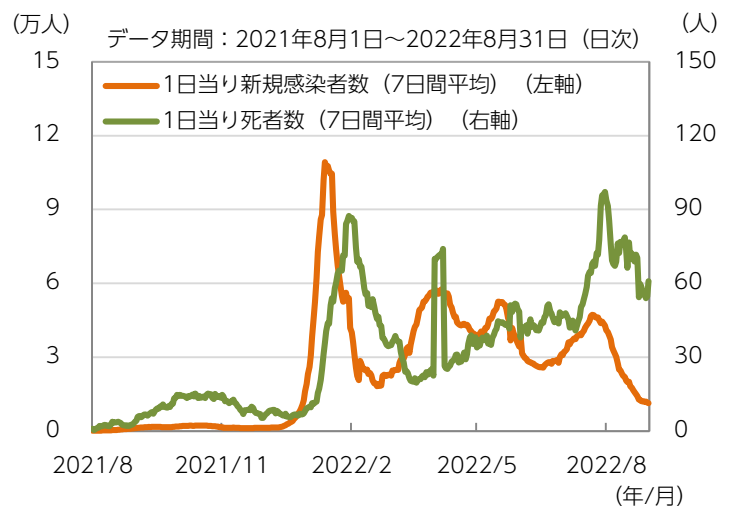
図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



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年はブルームバークの予想値（2022年9月1日時点）

出所）図表5～8は、ブルームバーク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

➤ 9月の豪州リートは、以下のプラス材料とマイナス材料により、8月末の終値近辺でもみ合う展開になるものと思われます。

① 足元発表された経済指標が豪州経済の底堅さを示唆していること（プラス材料）

・ オミクロン株の亜種BA.5系統による新型コロナウイルス新規感染数が8月以降減少基調にあり【図表8】、今後さらなる経済活動の正常化も期待されます。8月19日に発表された7月の失業率が3.4%と約48年ぶりの低水準となった6月の3.5%からさらに0.1%低下し、労働市場の堅調さを示唆する結果となりました。また、29日に発表された7月の小売売上高が統計を遡ることができる1982年4月以降で最高を記録するなど、個人消費も堅調となっています。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が、豪州リーートのプラス要因となるものと思われます。

② インフレ圧力の高まりから、RBAの利上げ長期化が懸念されること（マイナス材料）

・ RBAはインフレ抑制を目的に5月以降5会合（5カ月）連続で政策金利の引き上げを行っています。ロウRBA総裁は「今後数カ月でさらに金利を引き上げると予想しているが、あらかじめ決まった道筋にあるわけではない」と発言し、今後も利上げを継続する方針を示唆しています。インフレはピークを打ったとの見方もあり、一時3.0%台前半まで低下していた豪10年国債利回りは、RBAの利上げ長期化懸念等を受け再び上昇基調となっています【図表4】。金利上昇を背景とした借入コストの増加による豪州リーートの業績悪化懸念が、豪州リーートの上値を抑える要因となるものと思われます。さらに、大幅な利上げが景気後退につながるとの懸念も、豪州リーートのマイナス要因となるものと思われます。

## 【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/>