

# 豪州リート市場動向と見通し (2022年10月号)

## 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13.7%下落しました。FRB（米連邦準備制度理事会）が高止まりするインフレを抑制する姿勢を改めて強調し米長期金利が上昇基調にあることや、RBA（豪州中央銀行）が5会合連続で利上げを実施したことなどから、一時豪州10年国債金利が4%を超える水準まで上昇し、金利の影響を受けやすい豪州リートは下落しました。日豪の金利差拡大は続いているものの、24年ぶりに政府・日銀が米ドル売り円買い介入を実施したことを背景に、対豪ドルでも円買いが優勢となり、豪ドルは前月末比2.6%下落（豪ドル安・円高）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、欧州の景気減速懸念が強まっていることなどが株価の下落要因となりました【図表3】。
- 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－豪州10年国債金利）は1.27%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】。

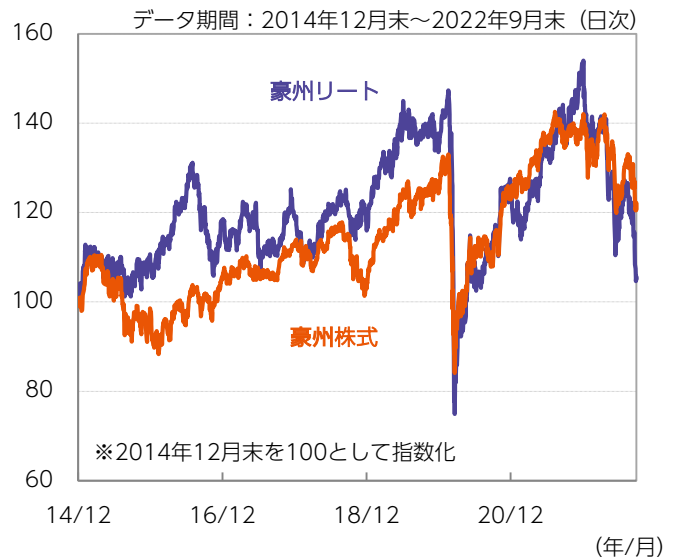
図表1：豪州リートと株式の騰落率（2022年9月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪州リート	-13.7	-30.4		
	豪州株式	-7.4	-13.4		
	差	-6.3	-17.1		
配当込み	豪州リート	-13.6	-28.3		
	豪州株式	-6.3	-10.0		
	差	-7.3	-18.4		
円/豪ドル		2.6% 円高	10.7% 円安		

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	3.89	3.60
	豪州リート予想配当利回り	5.15	4.44
	イールドスプレッド	1.27	0.85

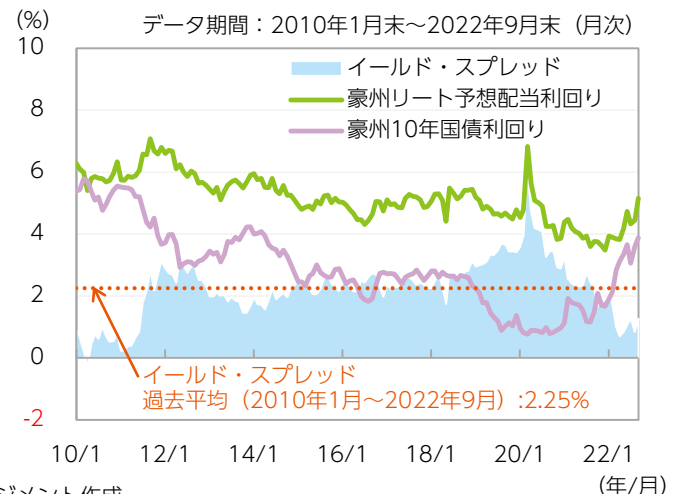
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



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	22.8%	1.9%	-19.8%
2	センター・グループ	10.1%	5.9%	-13.6%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	6.5%	赤字	-19.9%
4	デクサス	6.4%	6.7%	-11.6%
5	ビシニティ・センターズ	6.1%	6.1%	-10.3%

図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

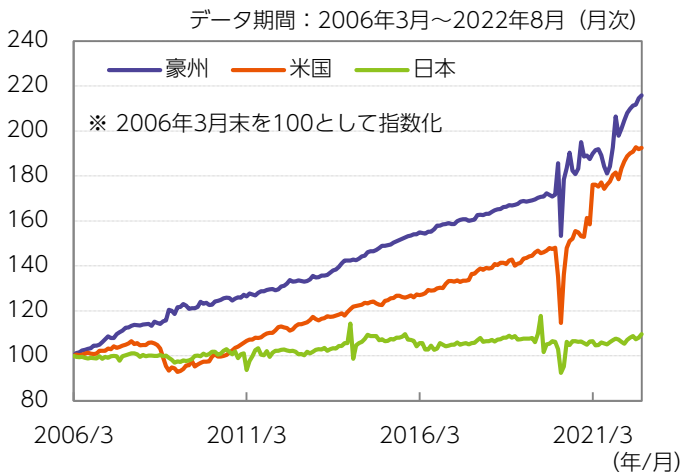


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

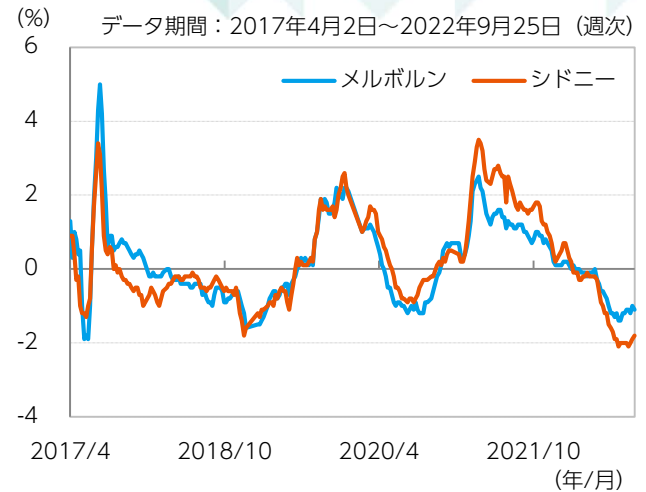
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

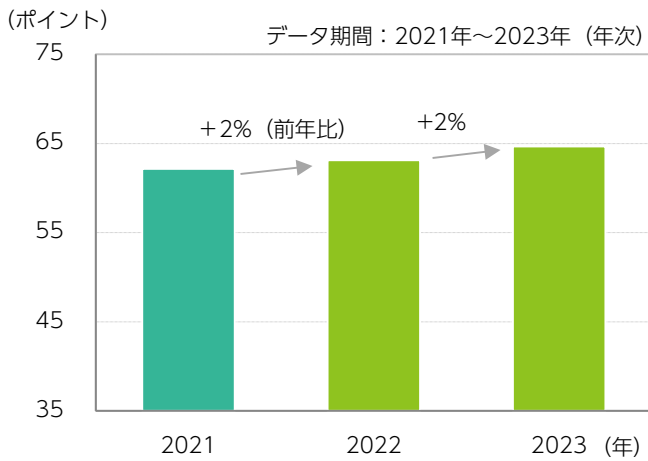
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



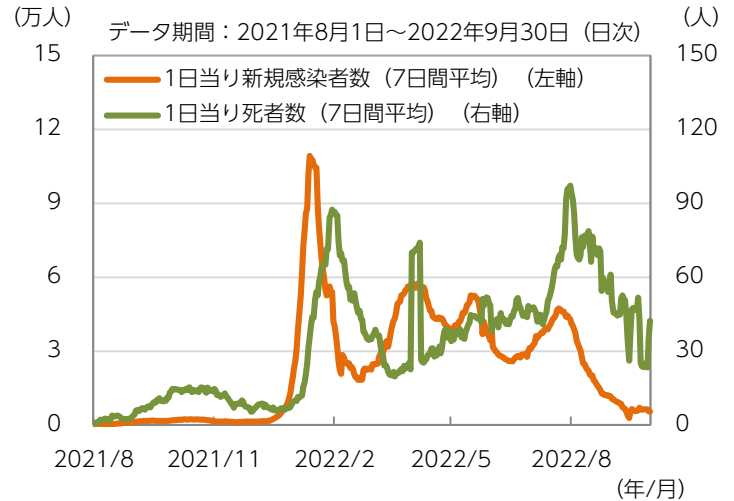
図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



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10月3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

➤ 10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、9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。ただし、10月のRBAの利上げが予想よりも小幅だったため、金利上昇圧力が弱まれば、豪州株式と比較して割安感が出てきた【図表2】豪州リートに資金が流入する可能性もありそうです。

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）

・ 新型コロナウイルス新規感染数が8月以降減少傾向にあり【図表8】、今後さらなる経済活動の正常化の進展が期待されます。9月15日に発表された8月の失業率は3.5%と7月の3.4%から上昇したものの、48年ぶりの低水準を維持しています。さらに、就業者数は前月比+33,500人と再び増加に転じており、労働市場の堅調さを示唆する結果となりました。また、28日に発表された8月の小売売上高が統計を遡ることができる1982年4月以降で最高を更新するなど、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の利上げ継続が見込まれること（マイナス材料）

・ RBAはインフレ抑制を目的に政策金利の引き上げを行っています。ロウRBA総裁は「豪州のインフレ率は高過ぎる。理事会は今後、金利をさらに引き上げると予想している。」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。豪10年国債利回りは再び上昇基調となっており【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。ただし、10月の利上げ幅が0.25%にとどまったことから、利上げ圧力が後退し豪10年国債利回りが低下すれば、豪州リートは上値を追う展開となることも考えられます。

## 【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。

## &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/>