

豪州リート市場動向と見通し (2022年5月号)

市場動向

- 4月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比0.7%上昇しました。ロシアによるウクライナ侵攻を受けた資源価格の上昇が続いており、資源産出国である豪州の景気回復を後押しするとの見方などが支援材料となりました。一方、インフレ圧力の高まりにより豪州10年国債金利が2015年7月以来初めてとなる3%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、上値は限られました。資源価格の上昇や日豪の金利差拡大を背景に、豪ドルは対円で買いが優勢となり、前月末比0.6%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、高安まちまちとなりました。上昇率トップは物流施設に投資するグッドマン・グループで、新型コロナウイルスの感染拡大が落ち着いた後もネット通販の増加による業績拡大が期待されることが株価の上昇要因となりました【図表3】。
- 4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0.70%と、豪州10年国債金利が大幅に上昇した影響から、前月末より大幅に縮小しました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率（2022年4月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪州リート	0.7	-6.7		
	豪州株式	-0.8	-0.3		
	差	1.5	-6.5		
配当込み	豪州リート	0.7	-6.1		
	豪州株式	-0.8	1.2		
	差	1.5	-7.3		
円/豪ドル		0.6% 円安	9.5% 円安		

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	3.13	2.84
	豪州リート予想配当利回り	3.82	3.84
	イールドスプレッド	0.70	1.00

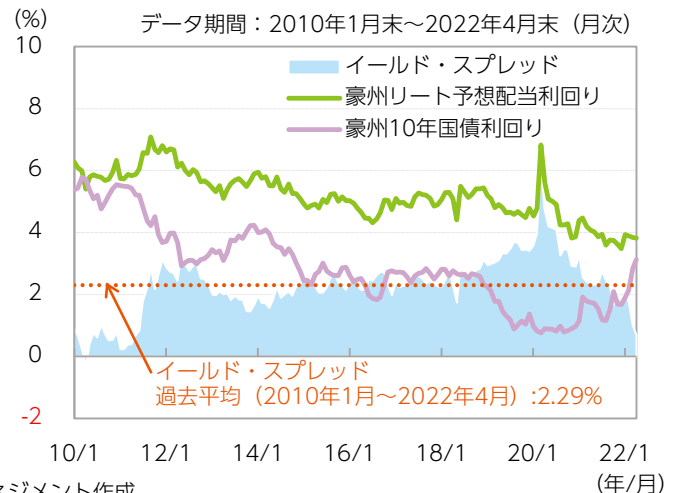
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2022年4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	25.1%	1.3%	4.8%
2	センター・グループ	8.7%	5.2%	-2.0%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.8%	赤字	0.2%
4	デクサス	6.7%	4.8%	2.0%
5	ストックランド	5.6%	6.6%	-2.6%

図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

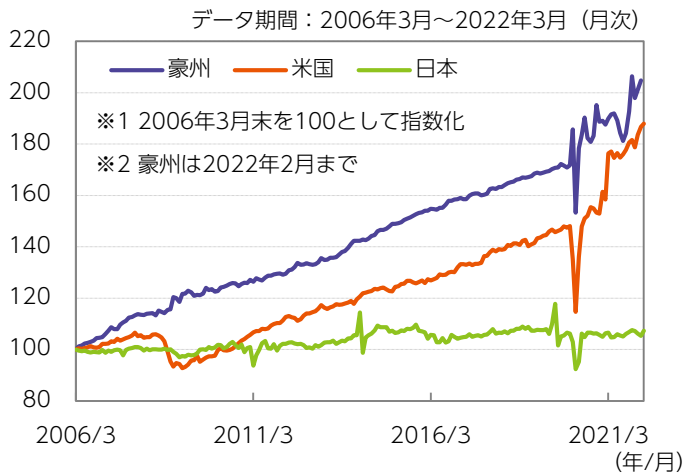


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

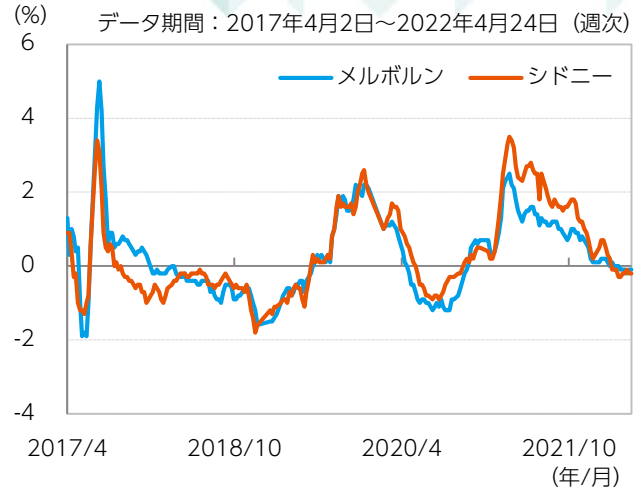
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

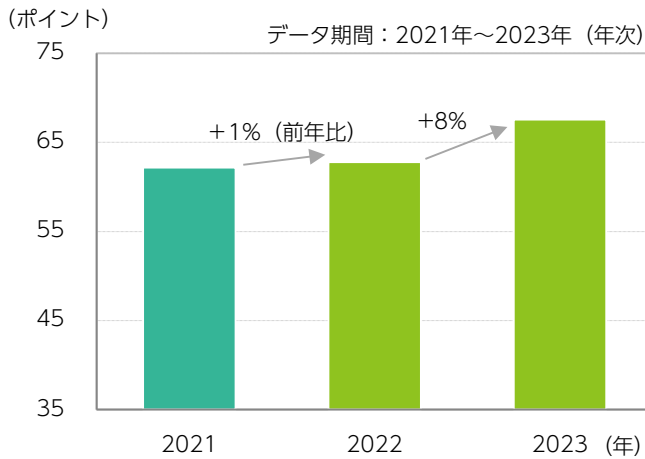
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



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



*S&P/ASX300 A - REIT指数
 ※2022～23年はブルームバーグの予想値（2022年5月2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

- 5月の豪州リートは、資源価格の高騰が続いていることやウクライナ情勢に関する地政学リスクが相対的に低いとみられることは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 インフレを抑制するためにRBA（豪州中央銀行）が利上げに舵を切ったこと
 - ・ 豪州政府統計局が4月27日に発表した2022年1～3月期の豪州のCPI（消費者物価指数）が前年同期比で5.1%上昇し、2001年4～6月期以来の高水準となるなど、インフレ圧力が強まっていたこともあり、RBAは3日に開催された金融政策理事会で政策金利を0.25%引き上げ、0.35%としました。2010年11月以来の利上げとなります。ロウRBA総裁は声明で「国内インフレ率が時間とともに目標に回帰するよう金利のさらなる引き上げが必要になる見込みだ」と言及し、今後も継続的に利上げを実施することを示唆しました。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 最大の貿易相手国である中国の景気減速が懸念されること
 - ・ 中国では上海等の大都市で新型コロナウイルスの感染拡大により大規模なロックダウン（都市封鎖）が実施されており、工場の封鎖による生産活動の低迷や個人消費の低迷が懸念されます。また、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化に伴い、原油等のエネルギー価格の高騰が続いており、エネルギーの輸入国である中国に悪影響を及ぼすことが想定されます。中国経済の減速による需要減から、豪州の主な輸出品である石炭や鉄鉱石の価格が低迷すれば、豪州経済のマイナ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。

<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/>