

豪州リート市場動向と見通し (2022年8月号)

市場動向

- 7月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比11.8%上昇しました。インフレ圧力の高まりによりRBA（豪州中央銀行）の利上げが続いているものの、4-6月期の消費者物価指数の伸びが市場予想を下回ったことなどを受けて、一時4.0%を超える水準となっていた豪州10年国債金利が低下したことや、失業率などの経済指標が豪州景気の底堅さを示唆する結果となったことなどから、大幅に上昇しました。日豪の金利差縮小などを背景に、豪ドルは対円で売りが優勢となり、前月末比0.6%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、全銘柄が上昇しました。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、2021年末から6月までに大きく下落（30%強）した反動もあり、買い戻しが優勢になったことなどが大幅な上昇の要因となりました【図表3】。
- 7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1.26%と、豪州10年国債利回りが大きく低下した影響から、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7月末時点）

		当月		年初来	
配当除き	豪州リート	11.8	-15.8		
	豪州株式	5.9	-7.0		
	差	5.8	-8.8		
配当込み	豪州リート	11.8	-14.0		
	豪州株式	6.0	-5.1		
	差	5.8	-8.9		
円/豪ドル		0.6%	円高	11.3%	円安

		当月末	前月末
参考	豪州10年国債金利	3.06	3.66
	豪州リート予想配当利回り	4.32	4.73
	イールドスプレッド	1.26	1.07

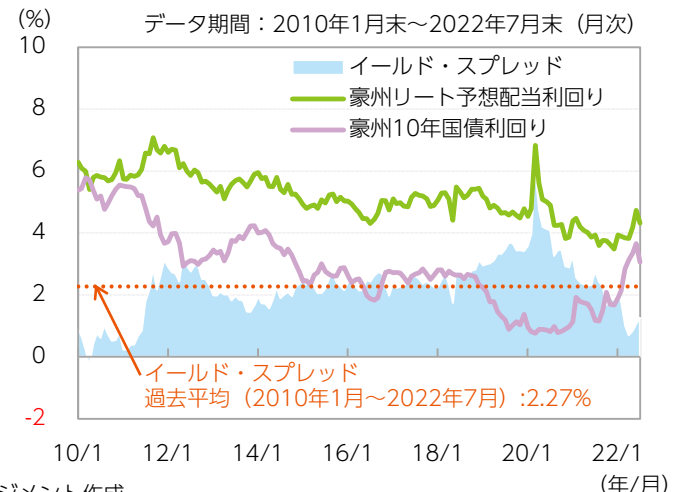
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2022年7月末時点）

銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
グッドマン・グループ	24.4%	1.5%	16.0%
センター・グループ	9.5%	5.2%	12.0%
ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.0%	赤字	6.1%
デクサス	6.5%	5.6%	7.2%
ビシニティ・センターズ	5.9%	4.7%	12.8%

図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移

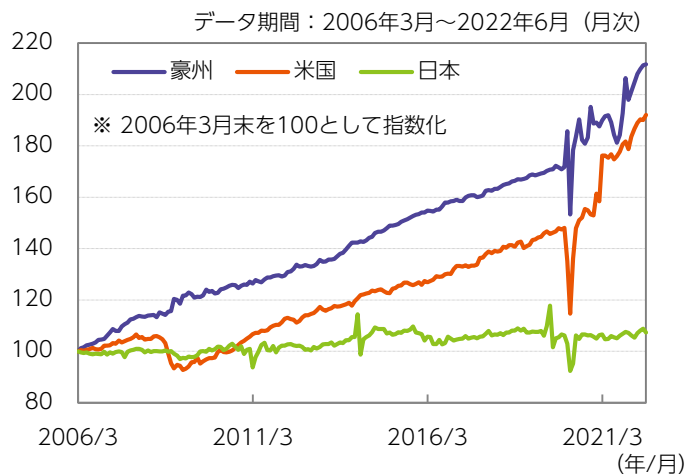


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

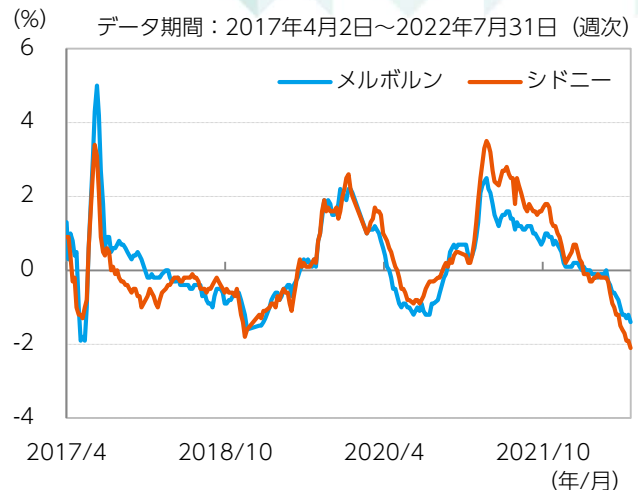
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

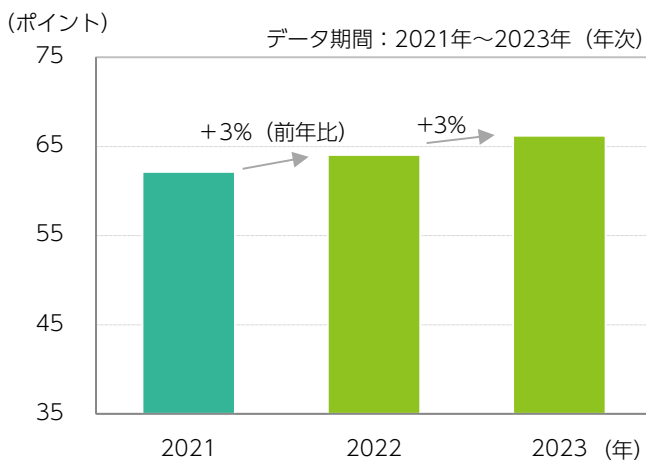
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



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8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

今後の見通しについて

- 8月の豪州リートは、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感染や、世界的な金融引き締めペースの加速によるグローバルな景気後退が懸念されることなどが豪州リートにとってマイナス材料と考えられるものの、以下を材料に底堅い展開になるものと思われる。
 - 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
 - 7月14日に発表された6月の雇用統計は、就業者数が市場予想を上回り、失業率が3.5%と約48年ぶりの低水準となるなど、労働市場の堅調さを示唆する結果となりました。また、3日に発表された4～6月期の小売売上高が市場予想を上回るなど、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る。
 - ② RBA（豪州中央銀行）の利上げにより、インフレが抑制されるとの見方があること
 - RBAはインフレ抑制を目的に5月以降4会合（4カ月）連続で政策金利の引き上げを行っています。7月27日に発表された4～6月期のCPI(消費者物価指数)は前年同期比+6.1%とRBAが目標とする同+2.0～3.0%を上回っているものの、市場予想を下回りました。市場では、RBAの利上げがインフレ抑制に寄与するとの見方や、景気減速の兆候が現れたときには、RBAは利上げ速度を落とすとの見方があります。RBAは今後も利上げを継続する方針ではあるものの、豪州のCPIは欧米のCPIと比較して相対的に低い水準にあります。インフレ加速を懸念して、豪10年国債利回りは6月には一時4%を超える水準まで上昇しましたが、足元では3%台前半まで低下しています。金利低下を背景とした借入コストの減少による豪州リーートの業績改善期待が、豪州リートの上昇要因となるものと思われる。

【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/>