

豪州リート市場動向と見通し (2022年4月号)

市場動向

- ▶ 3月の豪州リート（現地通貨ベース、配当除き）は、前月末比1.3%上昇しました。ロシアによるウクライナ侵攻を受けて原油や鉄鉱石等の資源価格が上昇したことや、好調な経済指標により豪州景気の回復が確認されたことが支援材料となりました。一方で、インフレ懸念の高まりによる世界的な金利上昇を受けて豪州10年国債金利も一時2018年5月以来の高水準に上昇したことや、ウクライナ情勢の緊迫化が重荷となり、上値は限られました。資源価格の上昇を背景に、資源国通貨とされる豪ドルは買いが優勢となり、対円で前月末比9.1%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、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、今後のネット通販の増加による業績拡大期待が株価の上昇要因となりました。下落率が最も大きかったの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、地理的に近いウクライナ情勢をめぐる地政学リスクが嫌気されました【図表3】。
- ▶ 3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1.01%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3月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪州リート	1.3	-7.3		
	豪州株式	6.4	0.6		
	差	-5.1	-7.9		
配当込み	豪州リート	1.4	-6.7		
	豪州株式	6.9	2.1		
	差	-5.5	-8.8		
円/豪ドル		9.1% 円安	8.8% 円安		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪州10年国債金利	2.84	2.14
	豪州リート予想配当利回り	3.85	3.90
	イールドスプレッド	1.01	1.76

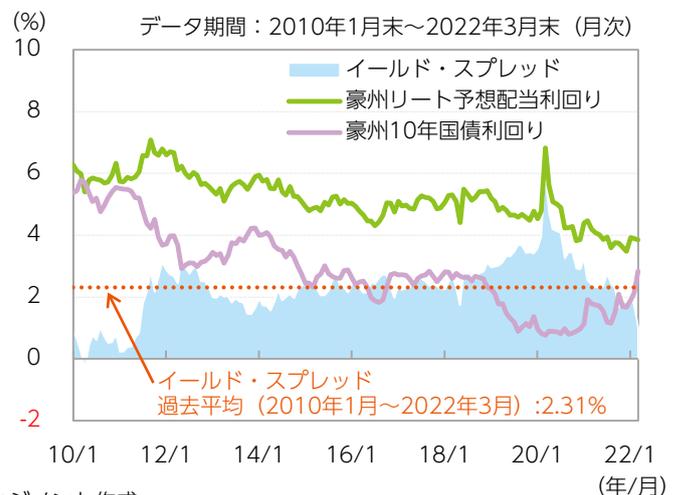
図表2：豪州リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2022年3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	24.1%	1.3%	3.0%
2 センター・グループ	8.9%	4.9%	-0.7%
3 ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	7.9%	赤字	-2.3%
4 デクサス	6.6%	4.9%	0.3%
5 ストックランド	5.7%	6.4%	2.6%

図表4：豪州リートのイールド・スプレッド推移

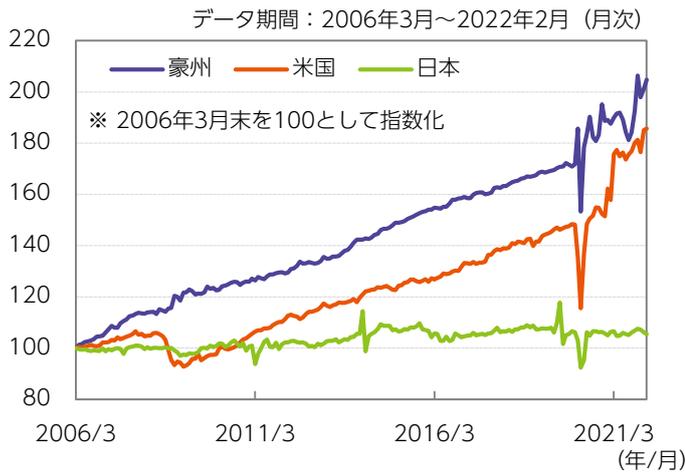


注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

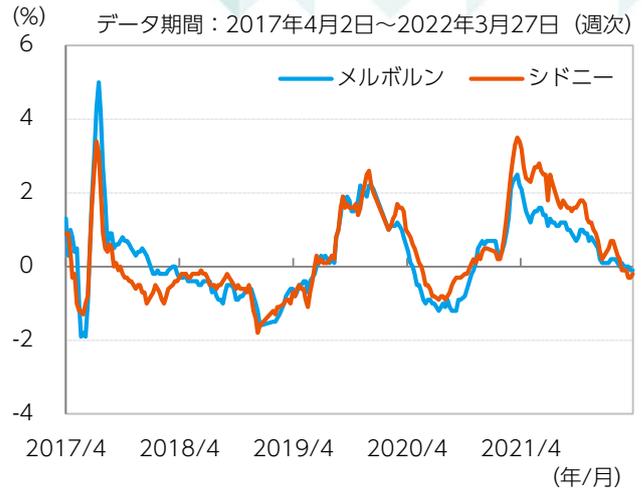
出所）図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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）

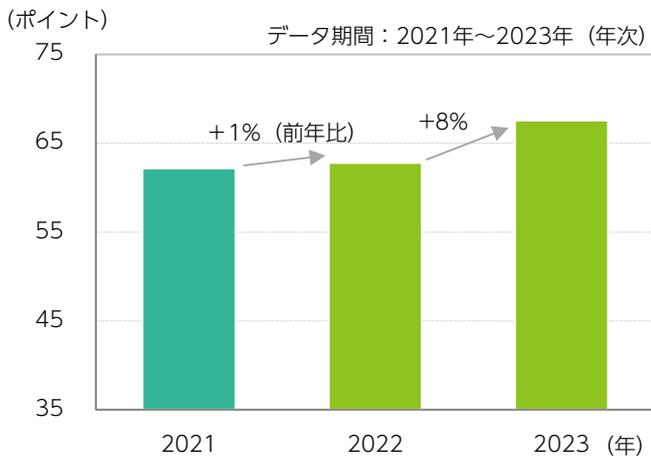
図表5：日米豪の小売り売上高の推移



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年はブルームバークの予想値（2022年4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

➤ 4月の豪州リートは、緊迫化が続くウクライナ情勢や約4年ぶりの水準まで上昇した豪州10年国債金利を背景に、値動きの荒い展開になるものと思われます。ウクライナ情勢の緊迫度が増す場合や、10年国債金利がさらに騰勢を強める場合には、下値を模索する展開になることも想定されます。一方、金利上昇が落ち着き、ウクライナ情勢に改善の兆しが出始める場合には、投資家のリスク選好姿勢が顕在化し、以下を支援材料に上昇基調に転じるものと見ています。

① 3月に発表された各種経済指標から豪州景気の底堅さが示唆されたこと

- 豪州政府統計局が17日に発表した2月の失業率（季節調整値）は、4.0%と前月から0.2ポイント低下し、2008年2月と8月に記録した過去最低の水準に並びました。また、29日に発表された2月の小売売上高は前月比1.8%増の331億豪ドルとなり、2021年11月に次ぐ過去2番目に高い水準となりました。豪州の景気回復は順調に進んでいるとみられます。さらに、足元では新型コロナウイルスの新規感染者数が再び増加傾向にあるものの【図表8】、すべての国と地域からの渡航者の受け入れを再開しており、観光業を中心に経済活動の正常化が進むとみられることも、豪州リートの支援材料になるものと思われます。

② 資源価格の高騰や相対的に低い地政学リスクを背景に資金流入が期待されること

- ロシアによるウクライナ侵攻を受けて、原油や鉄鉱石等の資源価格が高騰していることは、多種多様の資源を産出する豪州には追い風となるものと思われます。また、豪州は主要国の中でもロシアとの貿易依存度が低く、ロシアとの経済的な結びつきが薄いことや、ロシア・ウクライナから物理的な距離が離れており相対的に地政学リスクが低いとみられることが、投資家が豪州を選好する一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。

<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/>