

REITレポート

# 豪州リート市場動向と見通し (2024年3月号)

## 2月の市場動向

- ▶ 2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%となりました。2024年1月の豪雇用統計で就業者数が市場予想を大幅に下回り、失業率もおよそ2年ぶりの高水準となったことなどから、豪州準備銀行(RBA)による年内の利下げ期待が高まり上昇しました。豪10年国債利回りは、米長期金利の上昇につれて急上昇する場面もあったものの、月末にかけて緩やかに低下し、前月末比0.13%上昇(債券価格は下落)となりました。為替市場は、日銀の植田総裁が国会の答弁で「マイナス金利解除等を実施しても、緩和的な金融環境は当面続く可能性が高い。」との姿勢を示したことなどから、日豪金利差拡大が意識され、前月比では1.0%上昇(豪ドル高・円安)しました。【図表1】。
- ▶ 時価総額上位5銘柄中3銘柄が上昇しました【図表3】。なかでも大手総合不動産グループのグッドマン・グループは決算発表で賃料収入の堅調な伸びから通期収益見通しを上方修正したことなどが好感され、前月末比16.8%上昇しました。
- ▶ 豪州REITの予想配当利回りは低下した一方、豪10年国債利回りが上昇したことなどから2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10年国債利回り)は-0.21%と、前月末から縮小しました【図表1、4】。

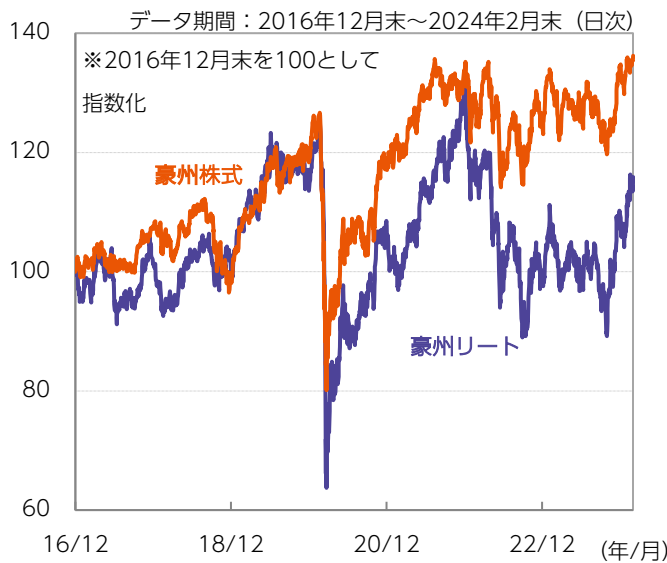
図表1：豪州リートと株式の騰落率 (2024年2月末時点)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配当除き	豪州リート	4.3	5.5		
	豪州株式	0.4	1.5		
	差	3.8	4.0		
配当込み	豪州リート	4.8	6.0		
	豪州株式	1.0	2.1		
	差	3.8	3.9		
円/豪ドル		1.0% 円安	1.0% 円安		

		当月末	前月末
		騰落率 (%)	
参考	豪州10年国債利回り	4.14	4.01
	豪州リート予想配当利回り	3.93	4.11
	イールドスプレッド	-0.21	0.10

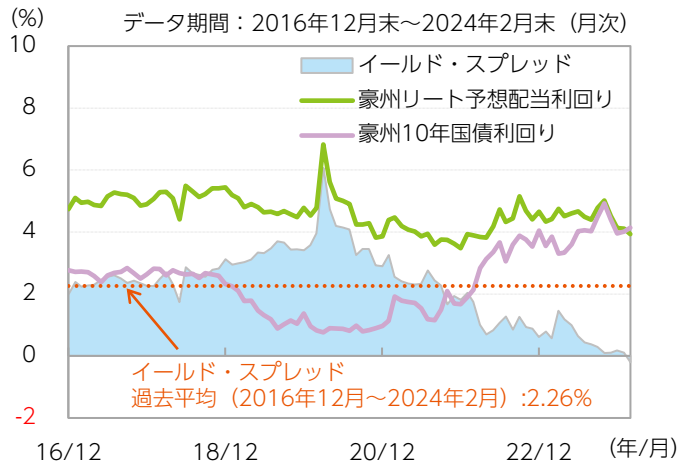
図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：指数組入上位5銘柄 (2024年2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	29.5%	1.0%	16.8%
2	センター・グループ	9.7%	5.5%	1.3%
3	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.3%	—	1.6%
4	ストックランド	6.6%	5.0%	-1.5%
5	ビシニティ	5.7%	6.2%	-5.4%

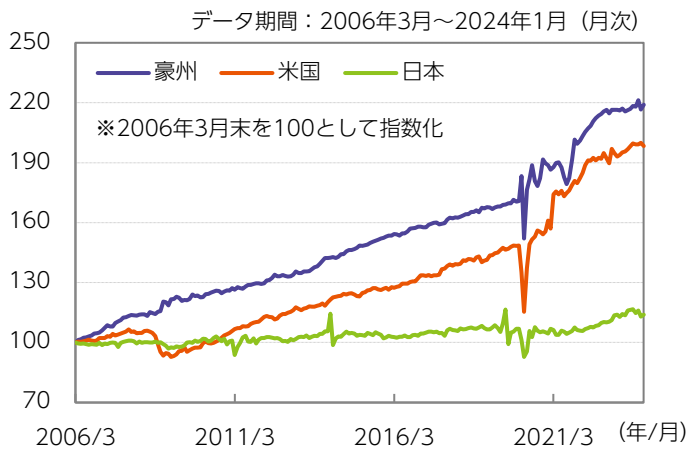
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



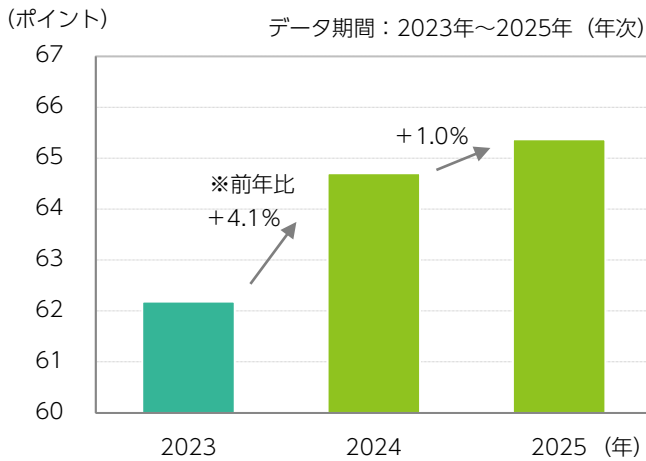
\*ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドは無配当  
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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

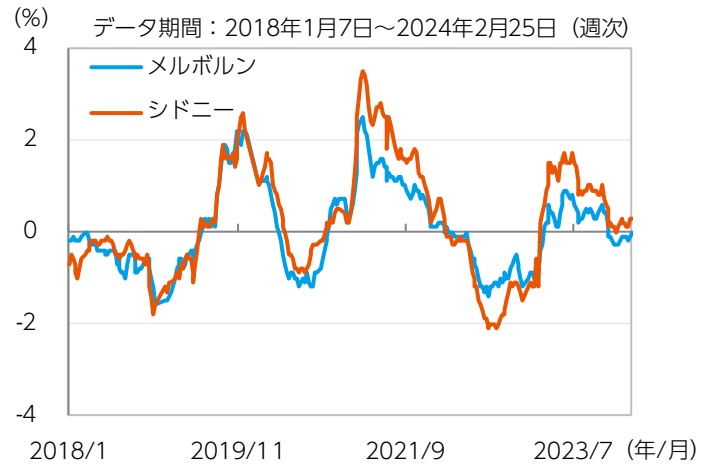


\* S&P/ASX300 A - REIT指数

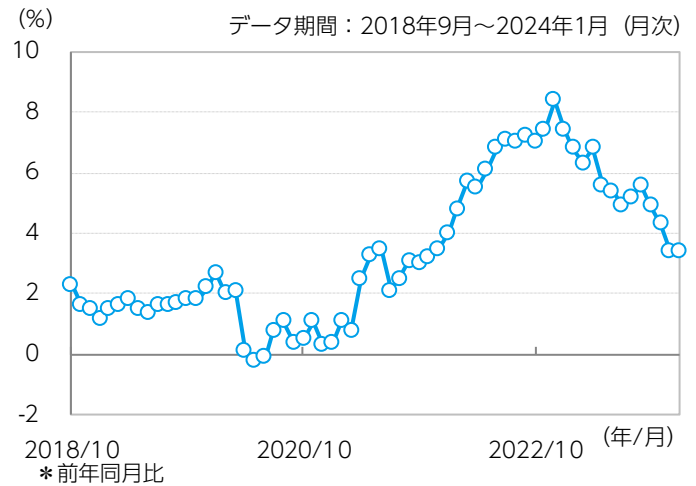
※2024～25年はブルームバークの予想値（2024年3月時点）

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

図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



図表8：豪州消費者物価指数\*の推移



## 今後の見通しについて

消費者物価指数の伸びが落ち着きを見せていることや、1月の雇用統計で雇用者数の伸びが大幅に下回ったことなどから（以下①）、市場ではRBAが年内にも利下げを実施するとの見方が強まっています。一方、RBAは2月の定例理事会で追加利上げの可能性を示唆しており（以下②）、引き続きRBAによる今後の金融政策の方向性が注目されます。主要国の株高が続き投資家のリスク選好姿勢が強まるなか、3月の豪州リートはRBAの政策スタンスを確認しながら慎重に上値を探る展開となりそうです。

### ①2024年1月の豪州消費者物価指数（CPI）は横ばい、雇用統計では失業率が2年ぶりの高水準

豪州統計局(ABS)が発表した2024年1月の消費者物価指数(CPI)上昇率は前年同月比+3.4%（市場予想：同+3.6%）と、前月から横ばいとなりました。雇用統計では雇用者数の伸びが前月比で500人増にとどまりました（市場予想：2万5,000人増）。失業率は前月から上昇し4.1%となりました。今後、インフレ率の低下や労働市場の緩和が続き、RBAの利下げ開始観測が強まることとなれば、豪州リーートのプラスの材料となりそうです。

### ②RBAは追加利上げの可能性を排除せず

インフレ率の低下や労働市場の緩和を背景に、RBAは2月も政策金利の据え置きを決定しました。ブロックRBA総裁はその後の声明文で「インフレ率が持続的に目標範囲内に収まるにはまだ時間がかかると予想している。今後の金融政策の行方は引き続きデータとリスク評価次第であり、追加の利上げの可能性を排除することはできない。」と述べており、引き続きインフレ指標の動向とRBAによる金融政策の舵取りに注目が集まりそうです。

## 【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/>