

REITレポート
豪州リート市場レポート (2025年1月号)

12月の市場動向

- ▶ 12月の豪州リート(現地通貨ベース、配当除き)は前月末比-6.8%となりました。月初、豪州準備銀行(RBA)の利下げ時期が前倒しされるとの見方が広がり豪長期金利が低下しましたが、GDP成長率など国内経済の減速をうけて、豪州リートは下落しました。中旬には豪州準備銀行(RBA)が政策金利を4.35%で据え置くことを決定しました。タカ派姿勢を後退させたことで利下げ期待が強まると豪州リートも上昇しましたが、米連邦準備制度理事会(FRB)が2025年の利下げペースを鈍化させる見通しを示して米長期金利は上昇基調となり、豪長期金利が上昇し、豪州リートは下落しました。月末には、米連邦準備制度理事会(FRB)が利下げ幅の縮小を示唆したことを受け、投資家は慎重な姿勢を維持し、月間では-6.8%の大幅な下落を記録しました。
- ▶ 為替市場は、豪州準備銀行(RBA)の利下げ観測などを背景に、前月比では0.2%下落(豪ドル安・円高)となりました【図表1】。
- ▶ 豪州リーートの予想配当利回り、豪州10年国債利回りが上昇したこと等から12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-0.82%となりました【図表1、4】。

図表1：豪州リートと株式の騰落率 (2024年12月末時点)

		当月		年初来	
		(%)		(%)	
配当除き	豪州リート	-6.8	13.4		
	豪州株式	-3.2	7.5		
	差	-3.6	5.9		
配当込み	豪州リート	-5.8	17.6		
	豪州株式	-3.1	11.4		
	差	-2.8	6.2		
円/豪ドル		0.2%	円高	1.3%	円安
		当月末		前月末	
		(%)		(%)	
参考	豪州10年国債利回り	4.36	4.34		
	豪州リート予想配当利回り	3.54	3.39		
	イールドスプレッド	-0.82	-0.95		

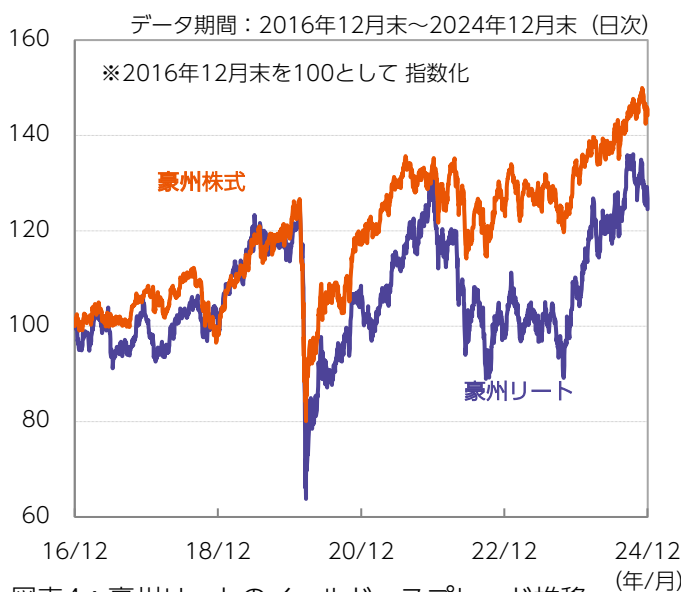
図表3：指数組入上位5銘柄 (2024年12月末時点)

	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	36.6%	0.8%	-6.0%
2	センター・グループ	9.6%	5.1%	-6.8%
3	ユニバイル・ロダムコ・ウエストフィールド	9.0%	3.4%	-4.3%
4	ストックランド	6.2%	5.1%	-8.0%
5	ビシニティ	5.1%	5.6%	-2.8%

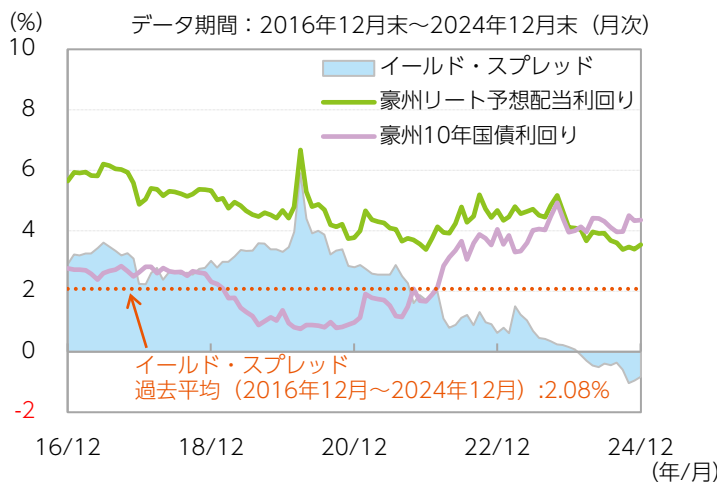
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

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)

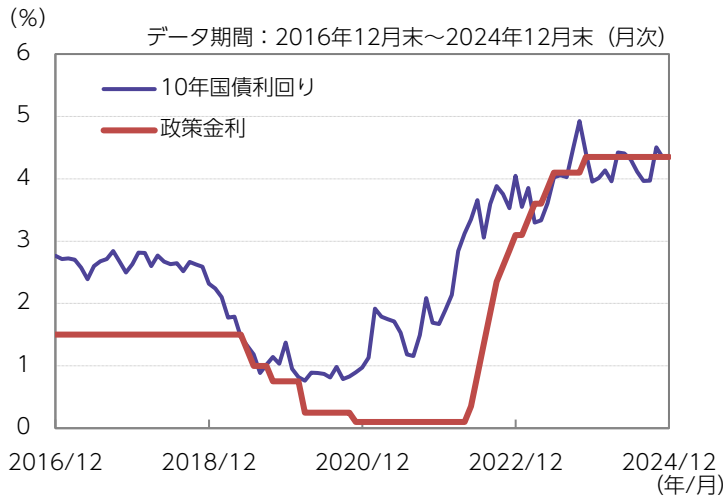
図表2：豪州リートと株式の推移 (配当除き)



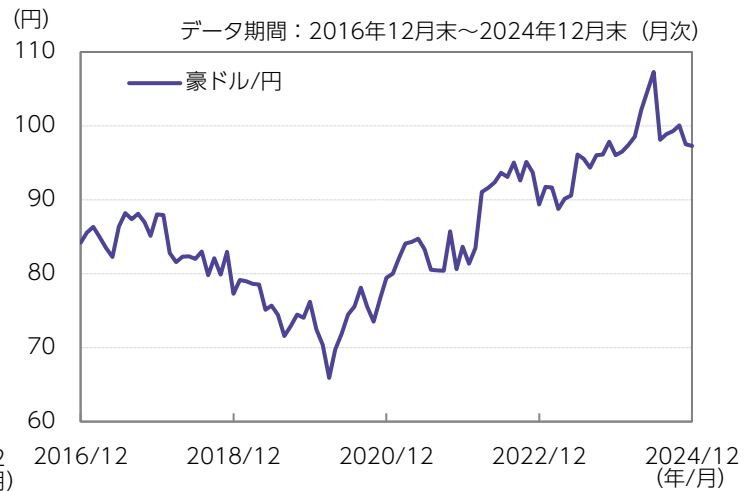
図表4：豪州リーートのイールド・スプレッド推移



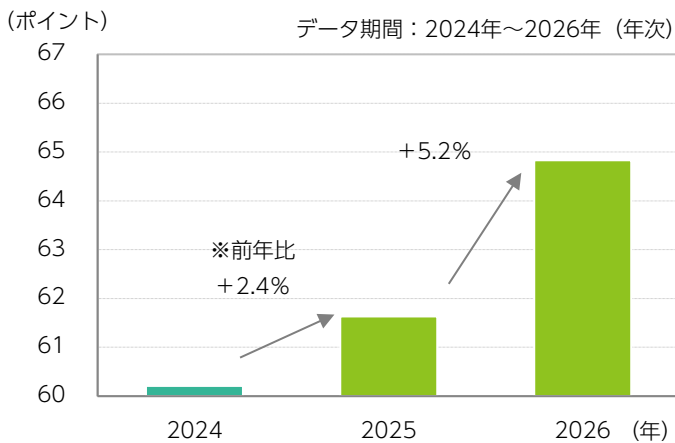
図表5：政策金利と10年国債利回りの推移



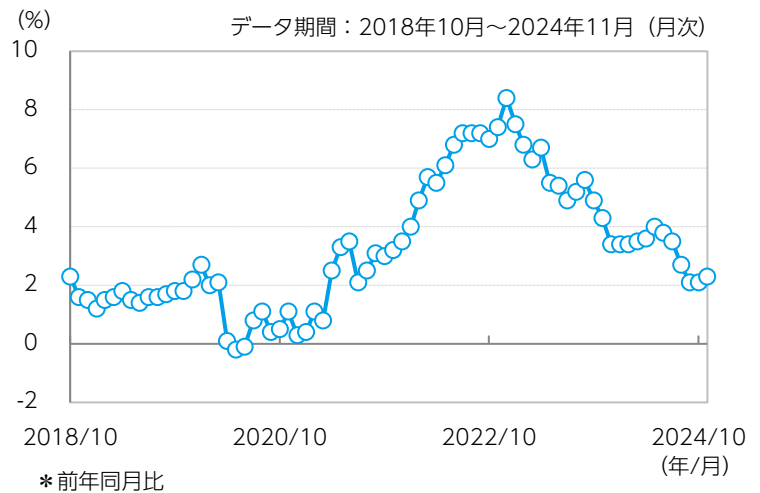
図表6：豪ドル/円の推移



図表7：豪州リート*の1株当たり配当金の推移

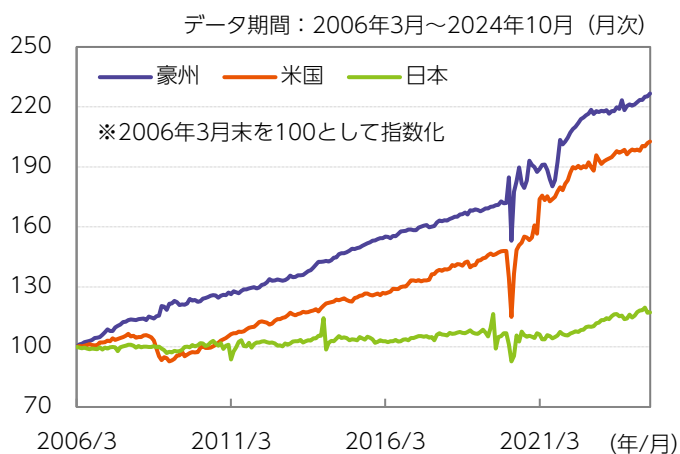


図表8：豪州消費者物価指数*の推移

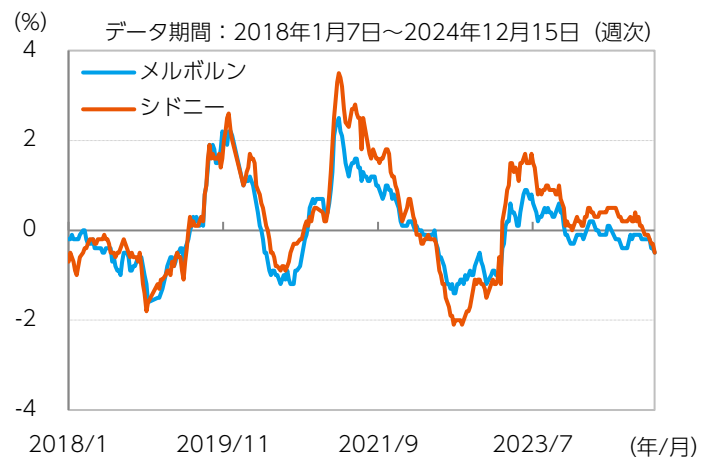


*S&P/ASX300 A - REIT指数
※2024年(実績)、2025・2026年はブルームバーグの予想値（2025年1月時点）

図表9：日米豪の小売り売上高の推移



図表10：コアロジック住宅価格指数（前月比）



出所）図表5～10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

【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/>