オーストラリアREIT四半期レポート

ご参考資料

2023年1月18日

（2022年10月～2022年12月）

1 足元のオーストラリアREIT市場 ―利上げペースの減速を背景に堅調に推移―

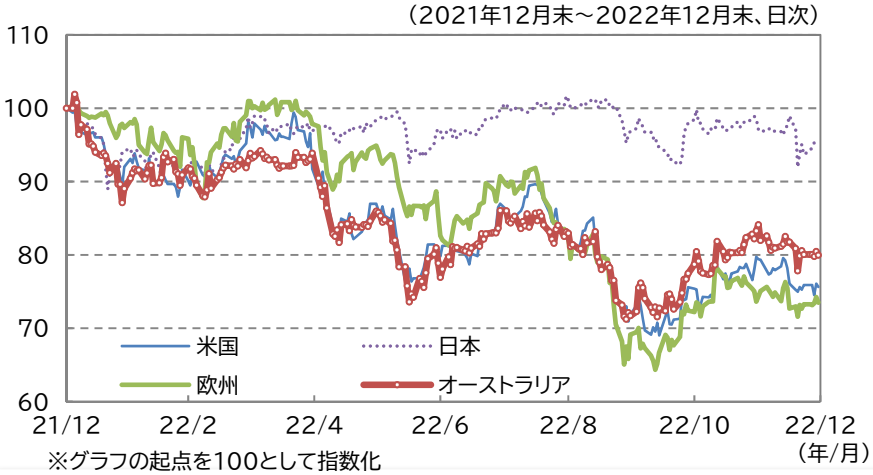
オーストラリアREIT市場は、2022年10月から12月の期間、+11.5%と堅調に推移しました。

RBA（豪州準備銀行）は2022年10月の理事会において市場予想よりも小幅な0.25%の利上げを決定、金融引き締めへの過度な警戒感が緩和されたことからオーストラリアREIT市場は上昇しました。11月以降もRBAが小幅な利上げを継続したことや、FRB（米連邦準備理事会）が利上げペースを緩和するとの見方から米国債利回りとともに豪国債利回りが低下したこともREIT市場の支援材料となりました。豪ドル相場については、日銀による大規模な金融緩和策の修正によって、円が主要通貨に対して急騰したこと等を受けて、豪ドルも対円で下落しました。

市場では金融引き締めが一定程度進展したとの見方が広がりつつあり、利上げが進められる中でもオーストラリア経済は底堅さを維持していることは、今後のオーストラリアREIT市場の下支え要因となることが期待されます。

各国・地域のREIT指数の推移

（2021年12月末～2022年12月末、日次）



※グラフの起点を100として指数化

（2022年12月末現在）

騰落率	3カ月	6カ月	1年
オーストラリア	11.5%	3.9%	-20.0%
米国（ご参考）	5.3%	-5.2%	-24.4%
日本（ご参考）	-1.9%	-2.0%	-5.0%
欧州（ご参考）	6.3%	-11.0%	-26.5%

※S&PグローバルREIT指数（現地通貨ベース、配当込み）の各国・地域のデータ
（出所）S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

2 1口当たり配当金と個人消費・雇用環境

オーストラリア経済は回復軌道を維持、REITは増配基調が続く見込み

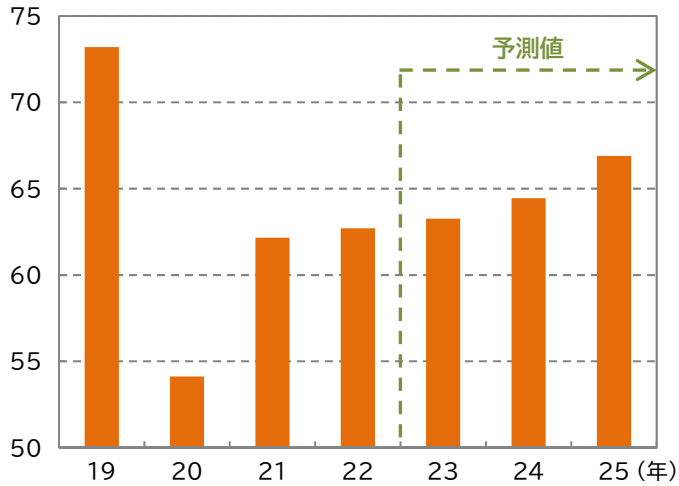
オーストラリアの2022年7-9月期の実質GDP（国内総生産）は前期比+0.6%と4四半期連続のプラス成長となりました。RBAによる利上げや中国での新型コロナ感染再拡大等の不確実性が高まりましたが、新型コロナ関連の規制緩和を背景とした旺盛な個人消費に下支えされ、プラス成長を維持しました。

主要国の実質GDPを比較すると、コロナショック後の各国の景気回復ペースには差が生まれつつあり、オーストラリア経済は欧米や日本を上回る底堅い回復を示しています。

オーストラリアREITの1口当たり配当金は、2023年以降は増配基調が続く見通しとなっており、今後も景気回復の底堅さが確認されれば、オーストラリアREITの増配に対する投資家の期待感が高まる可能性もありそうです。

オーストラリアREITの1口当たり配当金の推移

（2019年末～2025年末、年次）



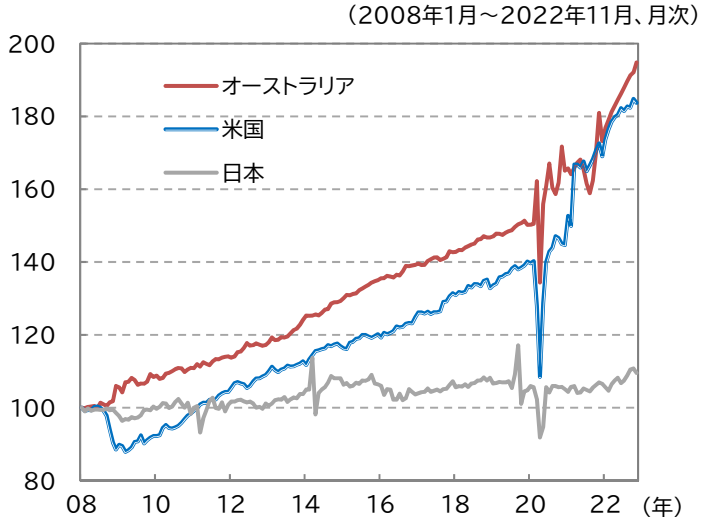
※1口当たり配当金はS&P/ASX300 A-REIT指数の1口当たり実績配当金の直近12カ月合計、2023年末以降はBloomberg予測値
（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

オーストラリアの個人消費と雇用環境

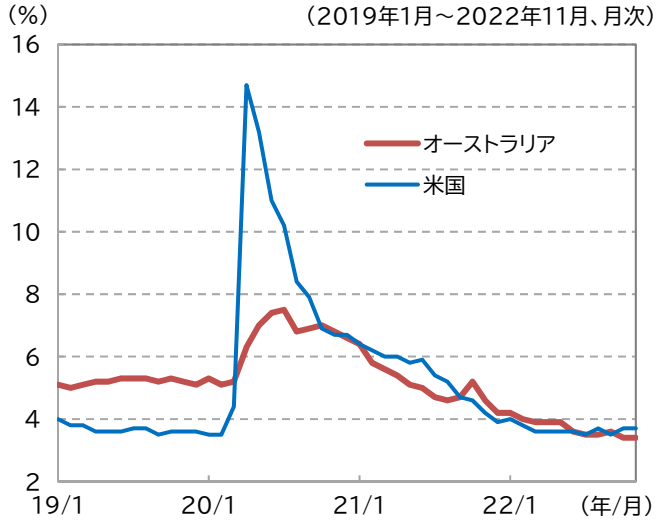
2022年11月のオーストラリアの小売売上高は、ブラックフライデーのセールなどから消費需要が盛り上がり、前月比+1.4%と予想を大きく上回りました。2022年11月のオーストラリアの失業率は3.4%と低水準を維持しており、国内経済の底堅さが労働市場に顕著に表れる結果となっています。

各国の小売売上高の推移



※グラフの起点を100として指数化
（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

オーストラリアと米国の失業率の推移



（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

3 配当利回りと株価純資産倍率（PBR）

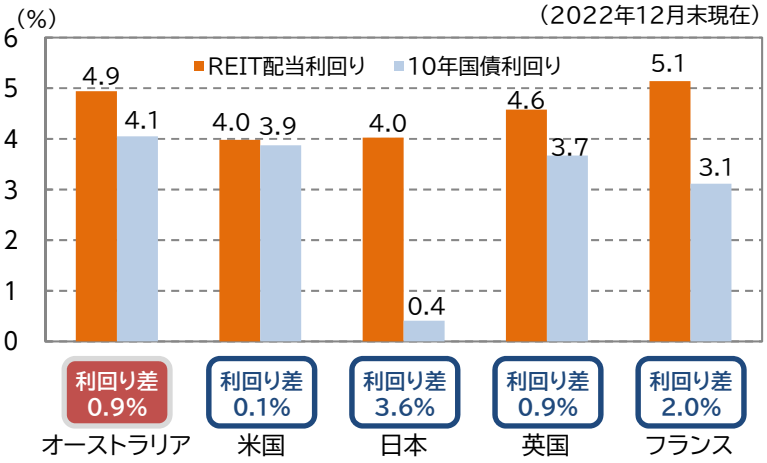
相対的に高い配当利回り、PBRは割安な水準に

オーストラリアREITの配当利回りは4.9%（2022年12月末現在）と、豪10年国債利回り4.1%（同）を上回る水準にあります。加えて、オーストラリアREITは、長期金利の上昇を受けたREIT価格下落に伴い、PBRは過去平均と比較して割安な水準にあり、魅力的な投資対象と考えられます。

PBR

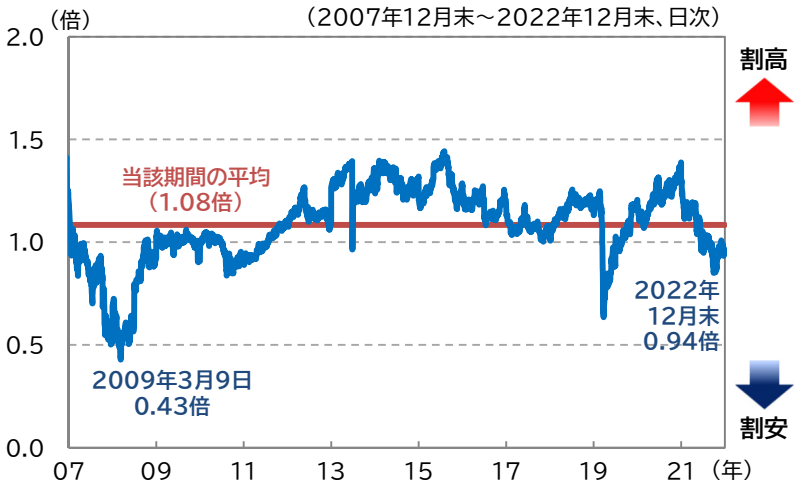
PBRとは「Price Book-value Ratio」の略で「PBR＝REIT価格÷1口当たり純資産」で算出されます。PBRはREIT価格が1口当たり純資産の何倍であるかを表す指標です。現在のREIT価格が企業の資産価値（解散価値）に対して割高か割安かを判断する目安として利用され、PBR＝1倍はREIT価格と解散価値が同じ水準と判断されます。

主要国のREITと国債の利回り差



※各国のREIT配当利回りは、S&PグローバルREIT指数の各国の実績配当利回り
※利回り差は小数点第2位を四捨五入
（出所）S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスおよびBloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

オーストラリアREITのPBRの推移



※S&P/ASX300 A-REIT指数ベース
（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

4 オーストラリアの金融政策と豪ドル相場の動向 ―RBAは0.25%の小幅利上げを継続―

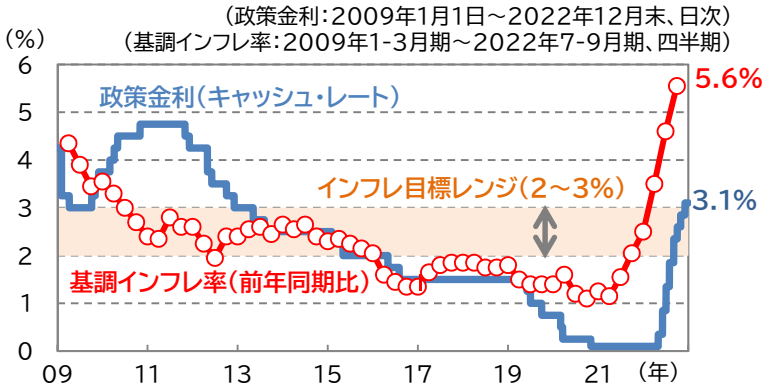
利上げペース鈍化により、終盤に差し掛かるRBAの金融引き締め

RBAは2022年12月6日の理事会で、3会合連続の0.25%の利上げを決定しました。

RBAは声明文において、先行きの金融政策に関するガイダンスを「今後一定期間さらに利上げを行うことを見込むが、それはあらかじめ決められた軌道にはない」と修正し、今後の利上げ休止が近づいている可能性を示唆しました。

市場予想では、2023年上半期の2回の小幅利上げでRBAの利上げ局面は終了を迎えると見込まれています。

RBAの政策金利と基調インフレ率の推移



※基調インフレ率は消費者物価指数のトリム平均値と加重中央値の平均により算出
（出所）RBA、ABS（オーストラリア統計局）、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

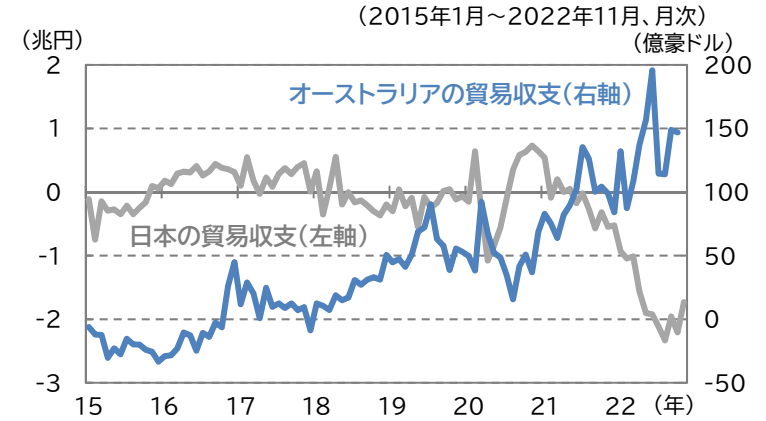
2022年10月のオーストラリアの貿易収支は高水準の黒字額を維持

2020年以降、オーストラリアでは資源価格（輸出価格）の上昇を背景に交易条件が改善基調にある一方、日本では原油や天然ガスなどのエネルギー価格の上昇が輸入価格を押し上げる要因となり、交易条件の悪化が続いています。この結果、オーストラリアと日本の貿易収支の方向性に違いが生じています。

オーストラリアでは2022年10月の貿易収支（財ベース）が+147億豪ドルと高水準の黒字額を維持した一方、日本の11月の貿易収支は-1兆7,323億円と18カ月連続の赤字となりました。

足元では中国政府の新型コロナ規制緩和を受けて、オーストラリアの主要輸出品である鉄鉱石の価格が上昇しており、今後のオーストラリアの貿易黒字幅拡大に寄与することが期待されます。

オーストラリアと日本の貿易収支（財ベース）の推移



※オーストラリアは2022年10月まで
（出所）ABS、財務省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

豪ドル相場は対円では弱含むも、対米ドルでは上昇

2022年9月に1豪ドル＝98円台まで上昇した豪ドルの対円相場は、12月末時点では1豪ドル＝89円台と軟調な展開となりました。米利上げ幅縮小観測による米ドル安/円高が急速に進行したことや日銀による大規模な金融緩和策の修正によって、円が豪ドルを含む主要通貨に対して急騰したこと等が主な要因として挙げられます。

一方で、対米ドルでは0.68米ドル台まで上昇しました。FRBによる利上げペースの鈍化観測によって米ドル安が進行したことに加えて、中国のゼロコロナ政策の緩和期待やオーストラリアの高水準の貿易黒字が豪ドルを下支えしました。

貿易取引による実需面からは、オーストラリアと日本の貿易収支の格差が拡大しているため、豪ドルが買われやすい環境となっています。

豪ドル相場の推移（対円、対米ドル）

（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

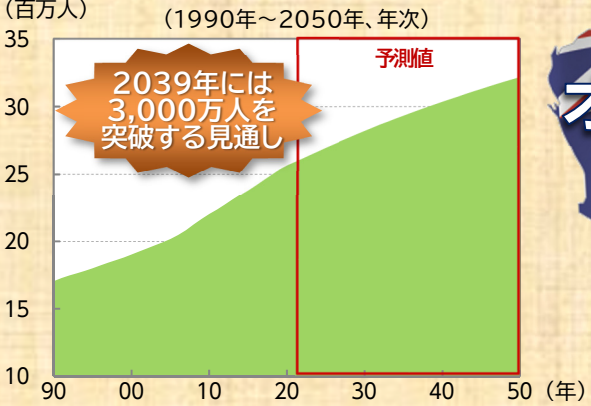
なるほどオーストラリア

国債格付
Aaa
※ムーディーズ自国通貨建長期債
（2022年12月末）
最高格付

面積
約769万平方km
面積は日本の約20倍

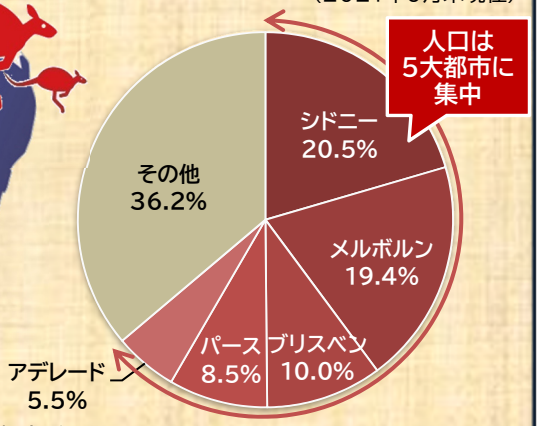
1人当たり名目GDP
66,408米ドル
※人口1,000万人以上の国が対象
（2022年、予測値）
世界2位

オーストラリアの人口の推移
（1990年～2050年、年次）



高い財務健全性
政府債務残高（対GDP比）
57%と先進国中で低水準
※ご参考：米国122%、日本264%
（2022年、予測値）

都市別人口構成比率
（2021年6月末現在）



※人口の推移の2022年以降は国連予測値、都市別人口構成比率は端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。
（出所）IMF（国際通貨基金）「世界経済見通し2022年10月」、国連「World Population Prospects 2022」、ABS、外務省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

（ご参考）外国人訪問者数の増加によって恩恵を受けるオーストラリアREIT

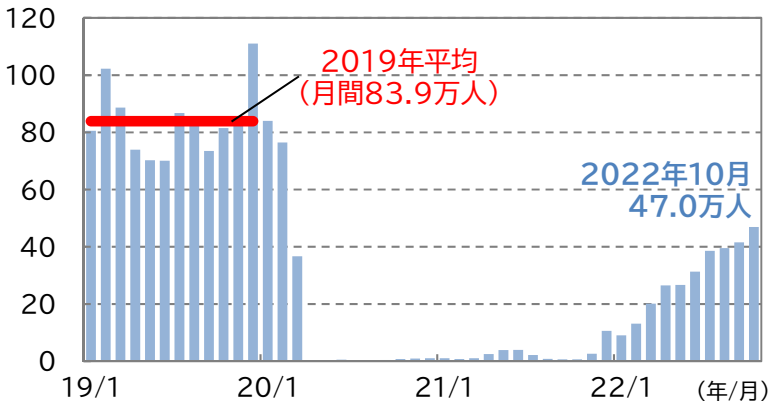
オーストラリアの経済活動は、コロナショック以降、厳格なロックダウン（都市封鎖）や入国規制により一時大きく低下しました。しかし、新型コロナ・オミクロン株感染拡大の収束以降は順調に規制緩和が進んでおり、経済活動の堅調な回復が続いています。

このような環境下、オーストラリア政府による入国規制の廃止によって、2022年10月のオーストラリアへの外国人訪問者数は約47万人と、コロナ禍前の水準には届かないものの、足元では増加傾向にあります。

こうした動きは、オーストラリアの消費全体に貢献するものであり、オーストラリアREITにとって重要なショッピングセンター等の小売店・娯楽施設にとってもプラスに寄与することが期待されます。

オーストラリアへの外国人訪問者数の推移

（万人、月間）　（2019年1月～2022年10月、月次）



（出所）ABSのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクを伴います。）に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。