

(2023年10月～2023年12月)

1 足元のオーストラリアREIT市場 —RBAの追加利上げ観測が後退し、上昇に転じる—

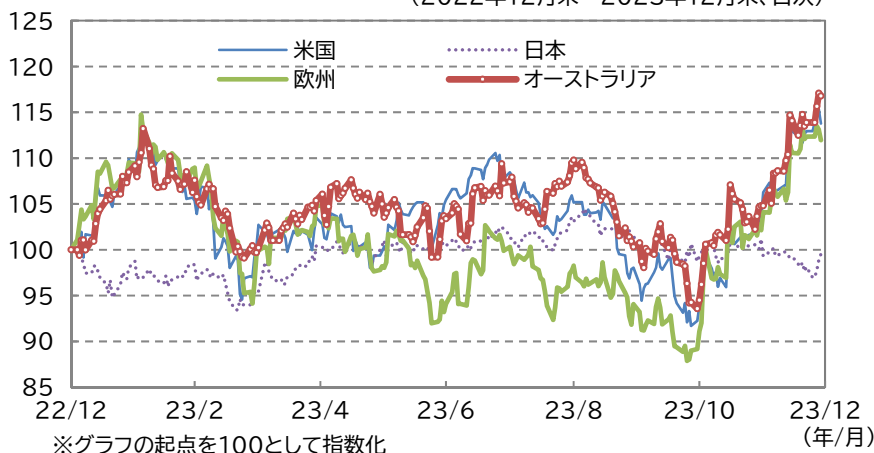
オーストラリアREIT市場は2023年10月から12月の期間、+16.4%と前期末に比べて上昇しました。

10月はFRB(米連邦準備理事会)の金融引き締めが長期化すると懸念が高まったことから、投資家のリスク回避姿勢が強まり、REIT市場は下落しました。しかし、その後はRBA(豪州準備銀行)が利上げを実施したものの、今後の金融引き締めに対する姿勢の軟化が示唆されたことから、市場では追加利上げ観測が後退し、REIT市場は上昇に転じました。

オーストラリアでは堅調な雇用環境が継続するなか、外国人旅行者や移民流入の回復が個人消費の増加や住宅需要の拡大を後押ししています。高止まりしているインフレ率や金利上昇などに注視する必要がありますが、今後のオーストラリアREIT市場は、引き続き底堅い経済成長が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

(2022年12月末～2023年12月末、日次)



(2023年12月末現在)

騰落率	3カ月	6カ月	1年
オーストラリア	16.4%	12.9%	16.8%
米国(ご参考)	16.0%	7.9%	13.8%
日本(ご参考)	-1.9%	-0.9%	-0.5%
欧州(ご参考)	19.0%	19.0%	12.0%

※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

人口増加がオーストラリアのGDPの主導役として浮上、REITは増配基調が続く見込み

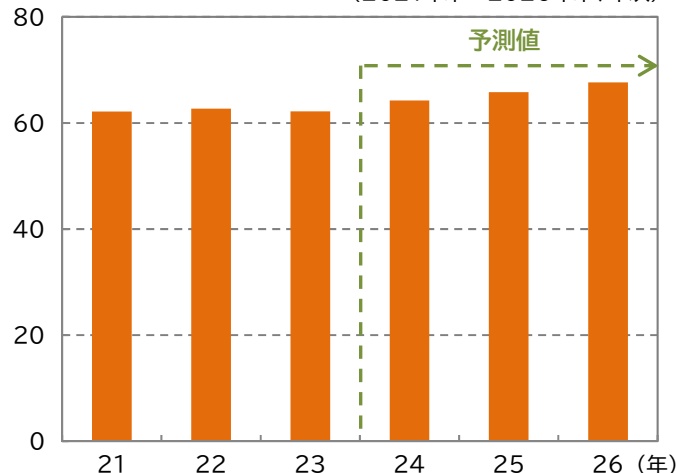
オーストラリアの2023年7-9月期の実質GDP(国内総生産)は、前年比+2.1%、前期比は+0.2%と8四半期連続のプラス成長となりました。

GDPの内訳を見ると、利上げの影響から個人消費や住宅投資の低調が続いている一方、民間投資(企業の設備投資など)や公共需要が景気を下支えしました。また、GDPを人口要因と生産性要因に分解すると、7-9月期は実質GDP成長率(前年比+2.1%)のうち+2.4%は人口成長による押し上げとなりました。経済活動の正常化に伴って、移民流入の順調な回復がオーストラリアのGDPの主導役として浮上しています。

オーストラリアREITの1口当たり配当金は、2024年以降も緩やかな増配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

(2021年末～2026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、2024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。

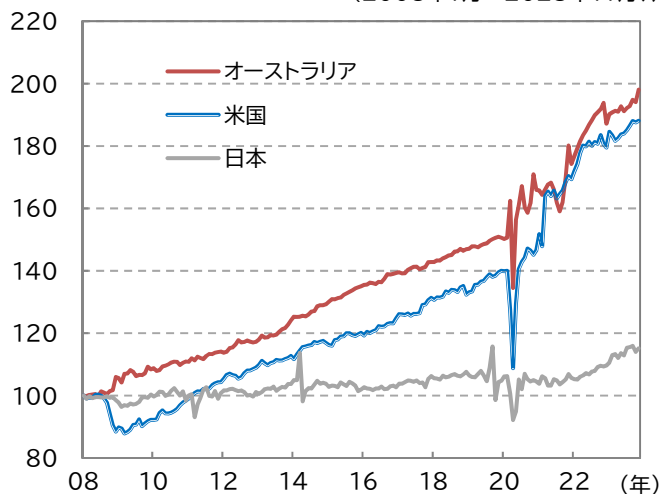


オーストラリアの個人消費と雇用環境

オーストラリアの小売売上高は、コロナ禍で一時落ち込んだものの、経済活動の再開とともに回復し、コロナショック前の水準を大きく上回っています。2023年11月のオーストラリアの失業率は3.9%と依然として労働需要が逼迫した状態であることが示され、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

(2008年1月～2023年11月、月次)

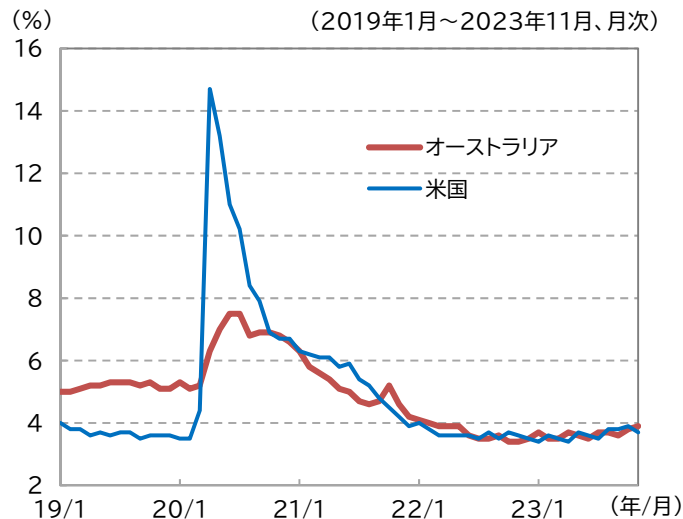


※グラフの起点を100として指数化

(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

(2019年1月～2023年11月、月次)



(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は割安な水準で推移

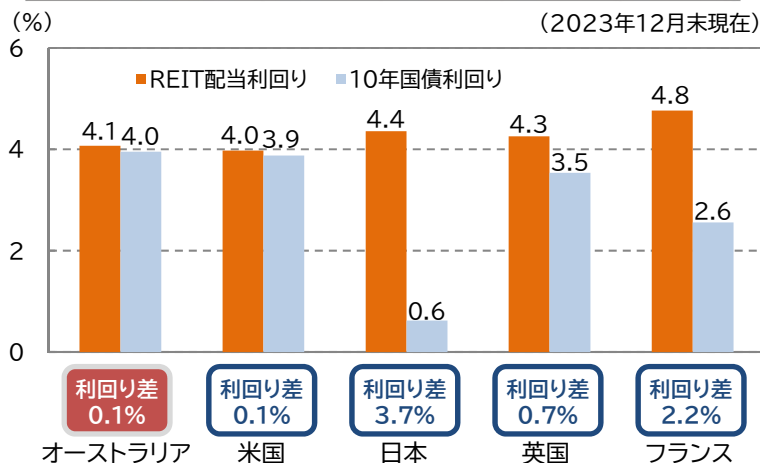
オーストラリアREITの配当利回りは4.1%(2023年12月末現在)と、豪10年国債利回り4.0%(同)を上回る水準にあります。また、バリュエーションを示すPBRは1.09倍(同)と過去平均(1.09倍)と同程度であり、過熱感は見られません。



PBR

PBRとは「Price Book-value Ratio」の略で「 $PBR = REIT \text{ 価格} \div 1 \text{ 口当たり純資産}$ 」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は利上げ効果の見極めへ—

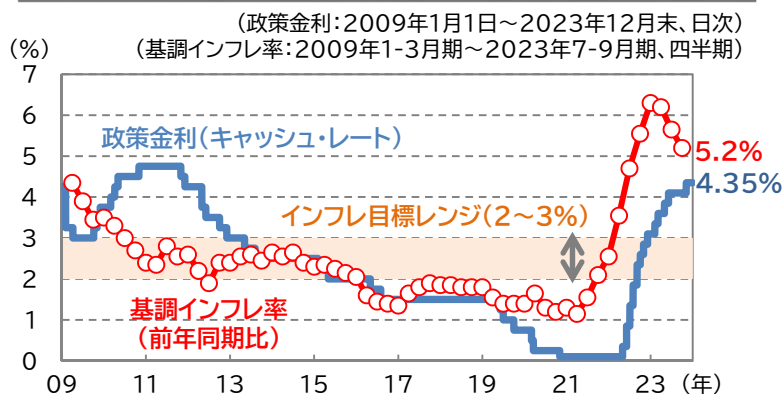
RBAは政策金利の据え置きを決定

RBAは2023年12月5日の理事会で政策金利を4.35%に据え置きました。直近の月次CPI(消費者物価指数)上昇率が鈍化したことなどから市場が予想していた通りの結果となりました。前回11月の会合では4.10%から0.25%の5会合ぶりの利上げを決定していました。

ブロック総裁は、「今後さらなる金融引き締めが必要かどうかは、世界経済や内需、インフレ、労働市場の見通しを見て決める」としており、今までの利上げ効果を見極める姿勢が示されました。

次回の会合では、2024年1月に発表される2023年10-12月期のCPIが主要な判断材料になるとみられています。

RBAの政策金利と基調インフレ率の推移



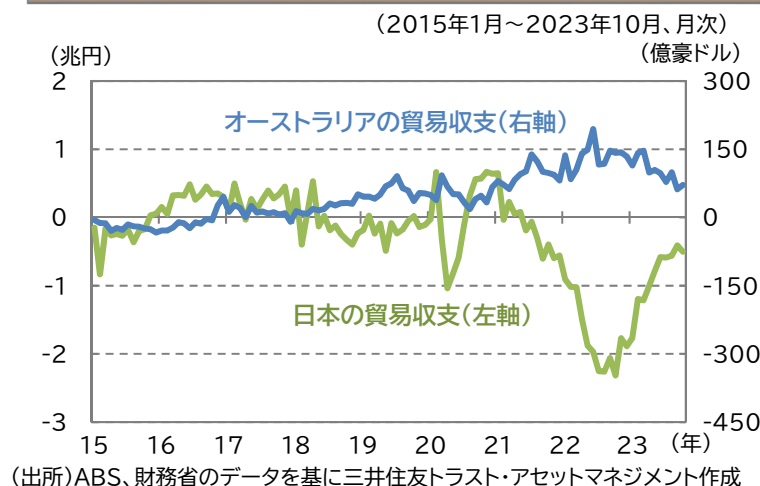
※基調インフレ率は消費者物価指数のトリム平均値と加重中央値の平均により算出(出所)RBA、ABS(オーストラリア統計局)、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

オーストラリアの貿易収支は高水準の黒字を維持

2023年10月のオーストラリアの貿易収支(財ベース)は+71億豪ドルと高水準の黒字を維持しています。一方で、同月の日本の貿易収支は-5,013億円と赤字額は縮小傾向にあります。依然として大きな赤字となっています。

足元では、中国当局の不動産分野への経済支援によって鉄鋼需要の拡大が期待されることから、オーストラリアの主要資源である鉄鉱石の価格が上昇傾向にあります。また、中国との貿易取引において2023年は石炭や木材、大麦などこれまで課されていた輸入制裁が解除されるなど、両国の関係修復が進展しています。中国との外交関係改善による貿易取引の正常化は今後のオーストラリアの貿易黒字幅拡大に寄与すると考えられます。

オーストラリアと日本の貿易収支(財ベース)の推移



各国の金融政策に左右される豪ドル相場

豪ドル相場は2023年10月から12月の期間に、対円では96円台と横ばい、対米ドルでは0.68米ドルと上昇しました。

豪ドルの対米ドル相場では、FRBの早期利下げ観測に対して、RBAは11月に利上げを決定するなど、米国とオーストラリアの金融政策のスタンスの違いから米ドル安・豪ドル高が進行しました。対円相場については、日本政府・日銀による為替介入に対する警戒感や、日銀の金融政策決定会合で大規模金融緩和策が修正されるとの懸念から、豪ドルは上値の重い展開となりました。

貿易取引による実需面からは、オーストラリアの貿易黒字の定着化が豪ドル相場を下支えすることが期待されます。

豪ドル相場の推移(対円、対米ドル)



※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



最高格付

**国債格付
Aaa**

※ムーディーズ自国通貨建長期債
(2023年12月末)

日本の約20倍

**面積
約769万平方km**

世界2位

**1人当たり名目GDP
63,487米ドル**

※人口1,000万人以上の国が対象
(2023年、予測値)

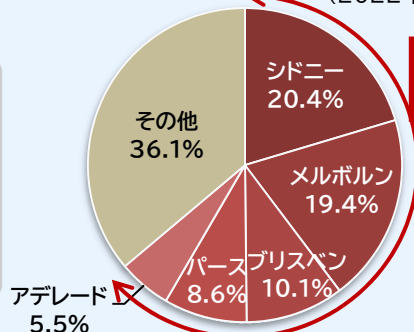
堅調な人口推移

**人口見通し
2039年には
3,000万人を突破**

※国連予測

都市別人口構成比率

(2022年6月末現在)



人口は
5大都市に
集中

高い財務健全性

**政府債務残高(対GDP比)
52%**

※ご参考: 米国123%、日本255%
(2023年、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。

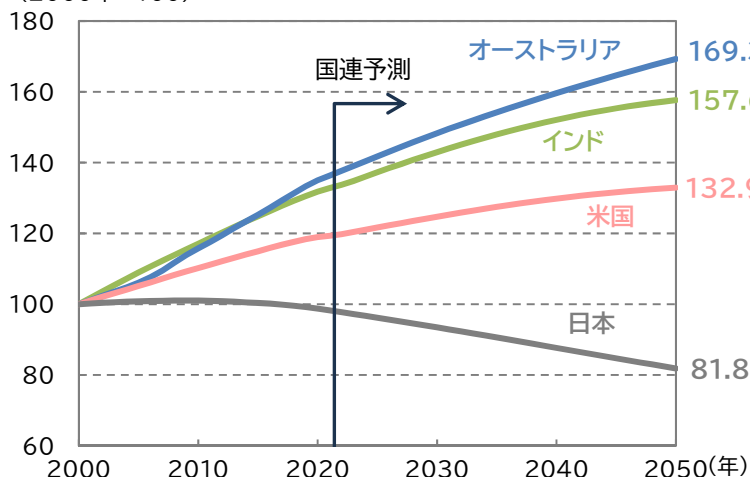
(出所) IMF(国際通貨基金)「世界経済見通し2023年10月」、国連「World Population Prospects 2022」、ABS、外務省、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(ご参考) 高い人口成長というオーストラリアとインドの共通点

オーストラリアとインドには、人口成長を原動力とした経済発展が期待されるという共通点があります。主要国の2050年までの人口見通しを比較すると、インドでは安定的な人口増加の継続が見込まれる一方、オーストラリアでは移民流入を背景にインドを上回る人口の伸びが予想されています。近年は高度技能を持つインドからの移民流入も拡大しており、オーストラリアの経済発展を支える上でインドからの移民の重要性は今後も高まりそうです。

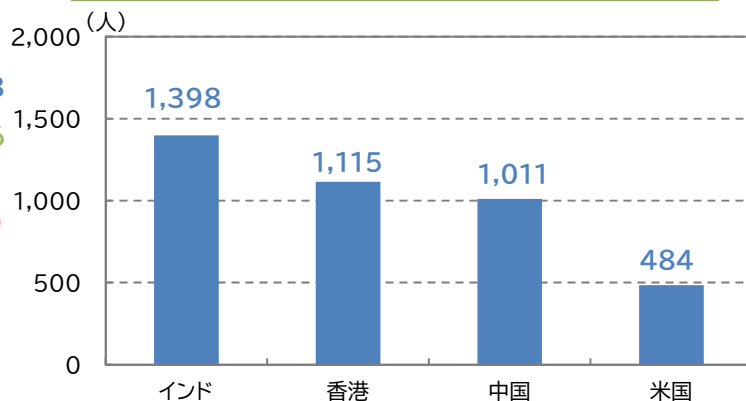
主要国の2050年までの人口見通し

(2000年=100)



※各年7月1日時点の総人口を2000年=100として指数化
(出所) 国連「World Population Prospects 2022」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
(期間) 2000年～2050年

オーストラリアのグローバル・タレント・ビザ の国別取得者数



【グローバル・タレント・ビザとは？】

オーストラリアにとって重要な産業や経済促進につながる高度人材(国際的な功績や高いスキル・能力を持つ人材)に対して永住権を与える目的のビザ。

※2021-22年度(2021年7月～2022年6月)のデータ
(出所) オーストラリア内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へ帰属します。
- 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。