オーストラリアREIT四半期レポート

ご参考資料

2023年7月13日

（2023年4月～2023年6月）

1 足元のオーストラリアREIT市場 ―投資家心理の改善と経済成長が上昇要因―

オーストラリアREIT市場は2023年4月から6月の期間、+3.2%と前期末に比べて上昇しました。

4月はRBA（豪州準備銀行）が政策金利を据え置き、2022年5月から継続してきた利上げを休止したことを好感してREIT市場は上昇しました。5月以降は、2会合連続で市場予想外の利上げを実施し、一時的に下落した局面もありましたが、欧米の金融システムに対する過度な懸念が後退し、投資家心理が改善したことなどから、REIT市場は反発しました。

オーストラリア経済は、堅調な雇用環境が継続するなか、新型コロナで急減した外国人旅行者の回復が個人消費や住宅需要を後押ししています。オーストラリアの高止まりしているインフレ率や金利上昇などを注視する必要はありますが、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6月末～2023年6月末、日次）

※グラフの起点を100として指数化

（2023年6月末現在）

騰落率	3カ月	6カ月	1年
オーストラリア	3.2%	3.4%	7.5%
米国（ご参考）	2.7%	5.4%	-0.1%
日本（ご参考）	5.2%	0.4%	-1.6%
欧州（ご参考）	-5.8%	-5.9%	-16.3%

※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

底堅い経済成長が続くオーストラリア、REITは増配基調が続く見込み

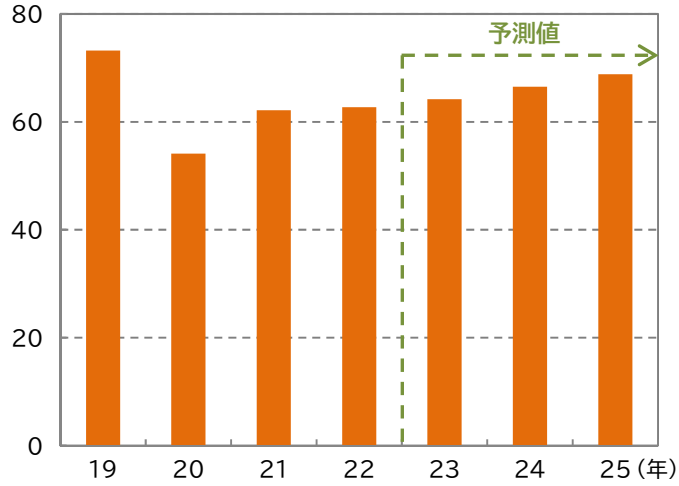
オーストラリアの2023年1-3月期の実質GDP（国内総生産）は民間投資（設備投資）や財・サービス輸出がプラスに寄与し、前年比+2.3%、前期比は+0.2%と6四半期連続のプラス成長となりました。

主要国の実質GDPを比較すると、1-3月期のオーストラリアの経済成長率は日本（前年比+1.9%）や米国（同+1.6%）を上回る底堅い成長を示しています。

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）



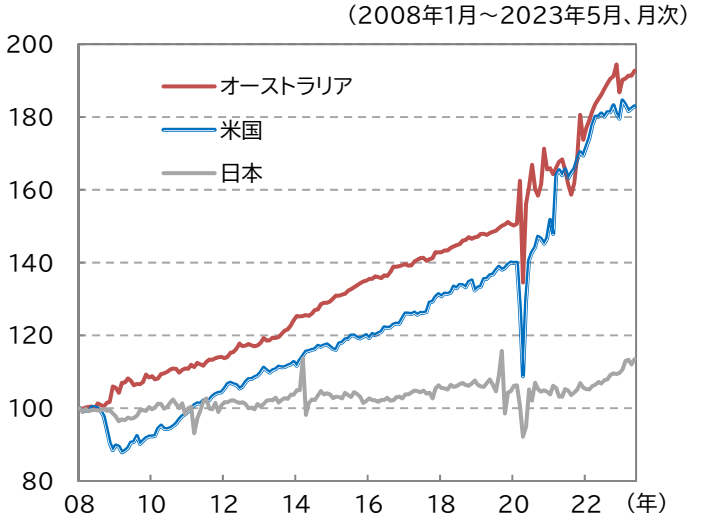
※1口当たり配当金はS&P/ASX300 A-REIT指数の1口当たり実績配当金の直近12カ月合計、2023年末以降はBloomberg予測値
（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※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

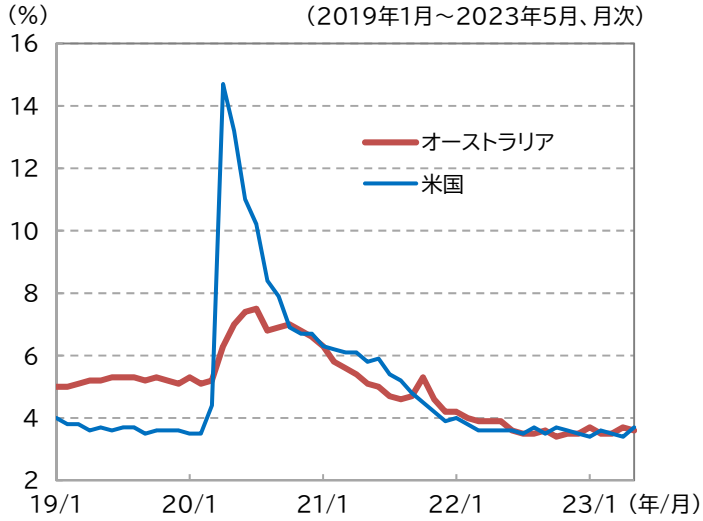
2023年5月のオーストラリアの小売売上高は前月比+0.7%と、国内でインフレが高止まりしており生活費が圧迫される中でも堅調な結果となりました。2023年5月のオーストラリアの失業率は3.6%と依然として逼迫した状態であることが示され、国内経済の底堅さが労働市場に顕著に表れる結果となっています。

各国の小売売上高の推移



※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）

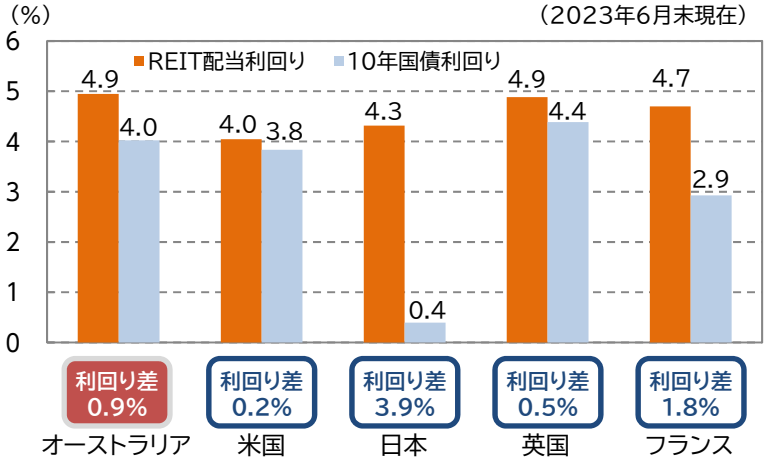
相対的に高い配当利回り、PBRは割安な水準で推移

オーストラリアREITの配当利回りは4.9%（2023年6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。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

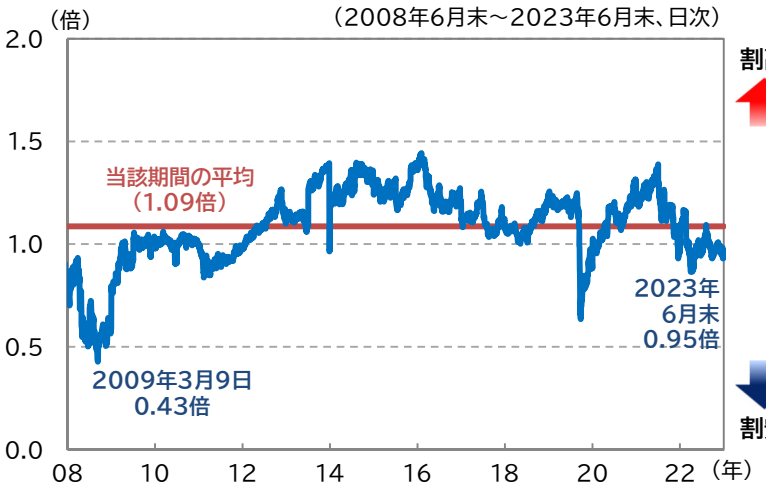
PBRとは「Price Book-value Ratio」の略で「PBR＝REIT価格÷1口当たり純資産」で算出されます。PBRはREIT価格が1口当たり純資産の何倍であるかを表す指標です。現在のREIT価格が企業の資産価値（解散価値）に対して割高か割安かを判断する目安として利用され、PBR＝1倍はREIT価格と解散価値が同じ水準と判断されます。

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。

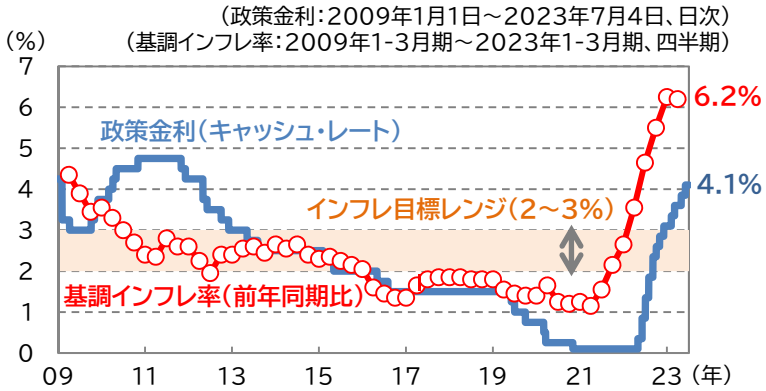
4 オーストラリアの金融政策と豪ドル相場の動向 —RBAは引き続きインフレに注視—

RBAは政策金利を4.1%に据え置き

RBAは7月4日の理事会で政策金利を4.1%で据え置きました。RBAのロウ総裁は声明の中で、5月から2会合連続で予想外の利上げを実施していた影響を見極めるための据え置きであると言及しました。インフレ率についてはピークアウトしたものの、依然として高水準が継続すると予想しており、今後の経済動向次第では、インフレ目標レンジ(2～3%)への収斂を目指すために追加利上げを続ける可能性があると述べました。

2023年1-3月期の基調インフレ率は6. 2%と前期比で伸び率は縮小しており、ピークアウトの可能性は高まっていますが、引き続き高い水準で推移しています。

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

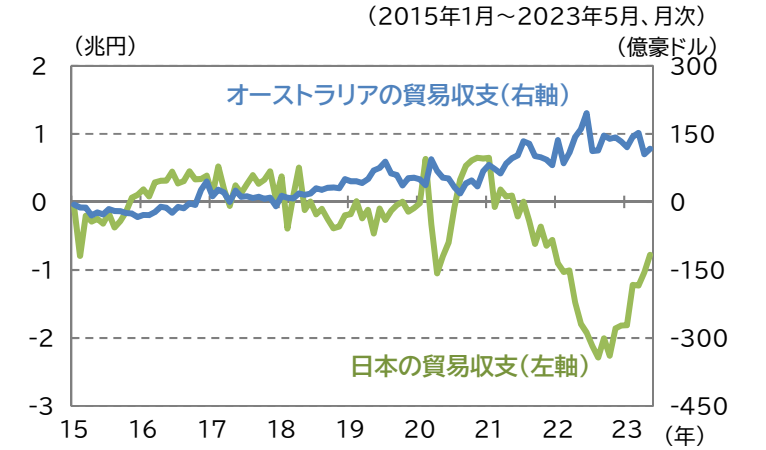
オーストラリアの貿易収支は高水準の黒字を維持

2023年5月のオーストラリアの貿易収支(財ベース)は+117億豪ドルと高水準の黒字を維持しています。同月の日本の貿易収支は-7,778億円と赤字額は縮小傾向にありますが、依然として大きな赤字となっています。

2020年以降、オーストラリアでは資源価格の上昇により輸出価格が上昇し、交易条件が改善している一方で、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。

足元ではオーストラリアの主要資源の輸出が堅調であることに加えて、外国人旅行者によるオーストラリアでのインバウンド消費が回復傾向にあることも貿易黒字を支える要因となっています。こうした動きは今後、オーストラリアの貿易黒字幅の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



(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

オーストラリアの債券利回り上昇が豪ドル相場の追い風に

2023年6月末時点の豪ドル相場は、対米ドルでは0.67米ドルと横ばい、対円では96円台と豪ドル高の相場展開となりました。

RBAによる予想外の利上げにより債券利回りも大きく上昇したことから豪ドルは上昇しました。また、6月の日銀の金融政策決定会合で、長短金利を操作するYCC(イールドカーブ・コントロール)を軸とした現行の金融緩和政策の維持が発表されたことも対円での上昇を促しました。

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。

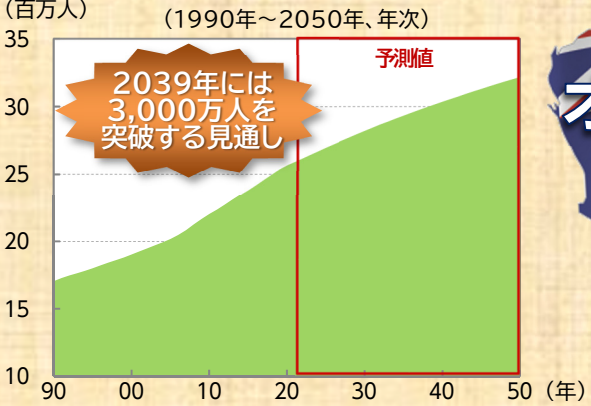
なるほどオーストラリア

国債格付
Aaa
※ムーディーズ自国通貨建長期債
（2023年6月末）
最高格付

面積
約769万平方km
面積は日本の約20倍

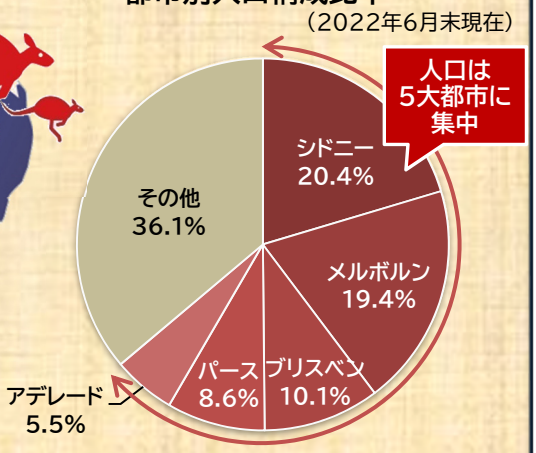
1人当たり名目GDP
65,526米ドル
※人口1,000万人以上の国が対象
（2022年、予測値）
世界2位

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）
56%と先進国中で低水準
※ご参考：米国122%、日本261%
（2022年、予測値）

都市別人口構成比率
（2022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2023年4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

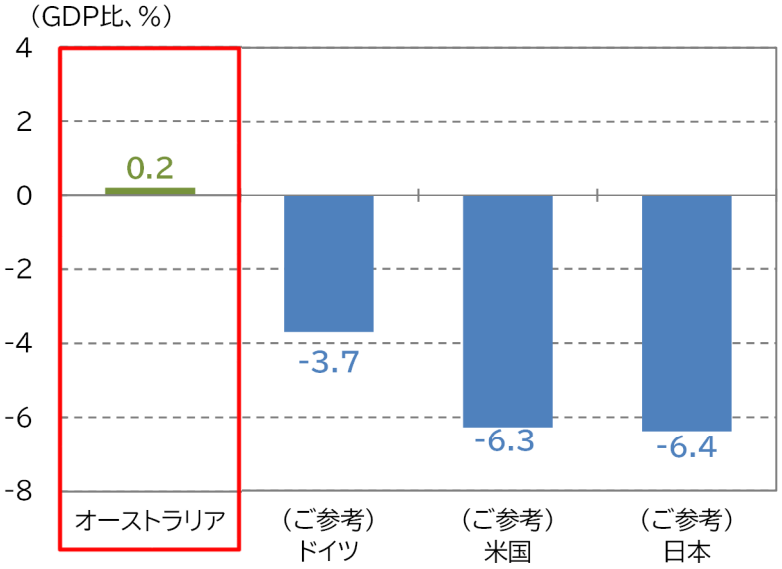
（ご参考）オーストラリア政府は15年ぶりの財政黒字を達成へ

5月9日に公表されたオーストラリア政府予算案では、堅調な国内景気や資源価格上昇などを背景に財政見通しが上方修正され、2022年度（2022年7月～2023年6月）の基礎的財政収支は15年ぶりに黒字となる見通しが示されました。主要国の中でも、オーストラリアはコロナショック後の財政健全化で先行しており、財政政策の余裕度は拡大しています。

オーストラリア政府の基礎的財政収支の推移

（出所）各種報道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）2005年度～2022年度、年度は各年7月～翌年6月

主要先進国の財政収支見通し



※オーストラリアは2022年度（2022年7月～2023年6月）の基礎的財政収支の予算案予想（2023年5月時点）、その他の国は2023年の財政収支のIMF予想（2023年4月時点）
（出所）各種報道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。