オーストラリアREIT四半期レポート

ご参考資料

2023年10月17日

（2023年7月～2023年9月）

1 足元のオーストラリアREIT市場 ―米国の金利上昇を背景に、下落基調に転じる―

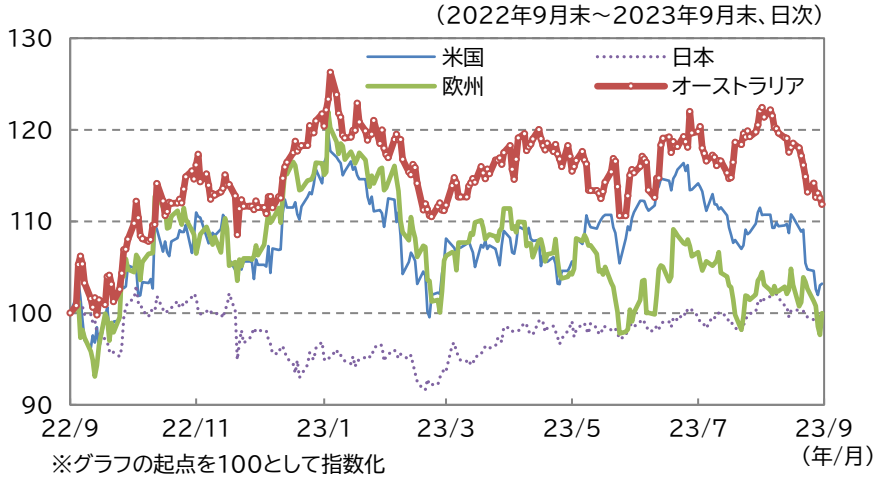
オーストラリアREIT市場は2023年7月から9月の期間、-3.0%と前期末に比べて下落しました。

RBA（豪州準備銀行）が7月から9月にかけて政策金利の据え置きを継続したことはREIT市場のプラス要因となりました。一方で、オーストラリアの堅調な経済指標により追加の利上げ懸念が高まったことや、米国の長期金利が上昇したことで世界的なリスクオフ局面が広がったことなどがREIT市場のマイナス要因となりました。

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や移民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9月末～2023年9月末、日次）



※グラフの起点を100として指数化

（2023年9月末現在）

騰落率	3カ月	6カ月	1年
オーストラリア	-3.0%	0.1%	11.9%
米国（ご参考）	-7.0%	-4.6%	3.2%
日本（ご参考）	1.0%	6.2%	-0.5%
欧州（ご参考）	0.0%	-5.9%	0.0%

※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

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

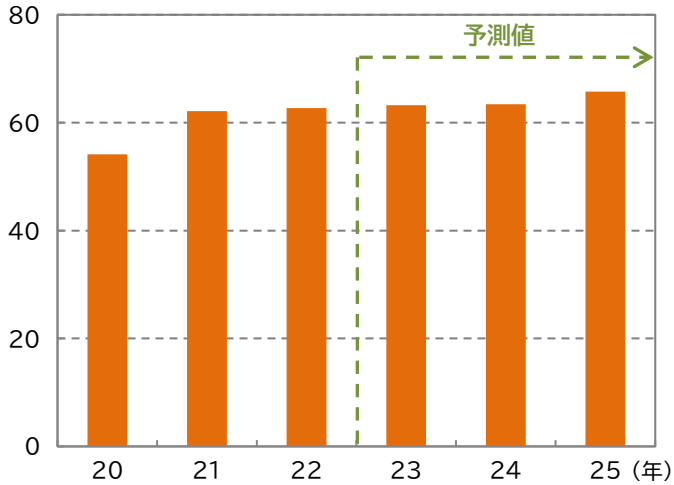
オーストラリアの2023年4-6月期の実質GDP（国内総生産）は、前年比+2.1%、前期比は+0.4%と7四半期連続のプラス成長となりました。

オーストラリアの実質GDP成長率の要因を分解してみると、足元では成長率に占める生産性要因が減少する一方、人口要因による成長押し上げ寄与が拡大するなどの質的変化がみられます。コロナ禍では感染防止の観点から移民流入が大きく制限されてきたものの、足元では経済活動の正常化に伴って、移民流入の順調な回復が再びオーストラリアのGDPの主導役として浮上しつつあり、今後も移民流入による人口増加がオーストラリアの経済成長を牽引してくものと考えられます。

オーストラリアREITの1口当たり配当金は、2023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

（2020年末～2025年末、年次）



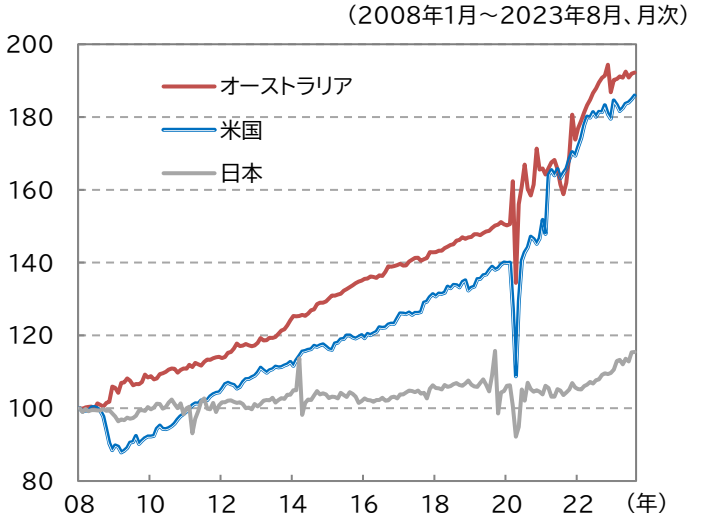
※1口当たり配当金はS&P/ASX300 A-REIT指数の1口当たり実績配当金の直近12カ月合計、2023年末以降はBloomberg予測値
（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※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

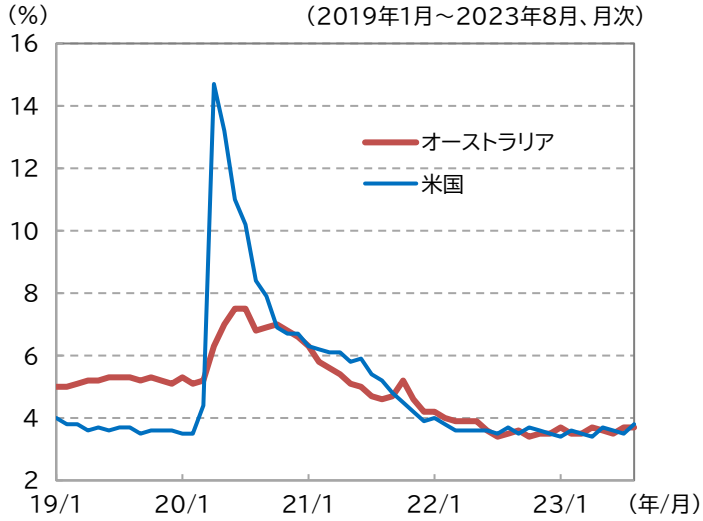
オーストラリアの小売売上高は、コロナ禍で一時落ち込んだものの、経済活動の再開とともに回復し、コロナショック前の水準を大きく上回っています。2023年8月のオーストラリアの失業率は3.7%と依然として労働需要が逼迫した状態であることが示され、国内経済の底堅さが労働市場に顕著に表れる結果となっています。

各国の小売売上高の推移



※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）

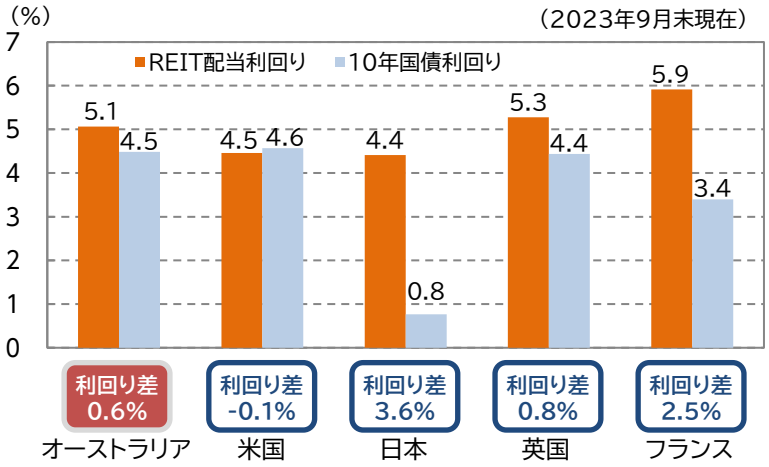
相対的に高い配当利回り、PBRは割安な水準で推移

オーストラリアREITの配当利回りは5.1%（2023年9月末現在）と、豪10年国債利回り4.5%（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。

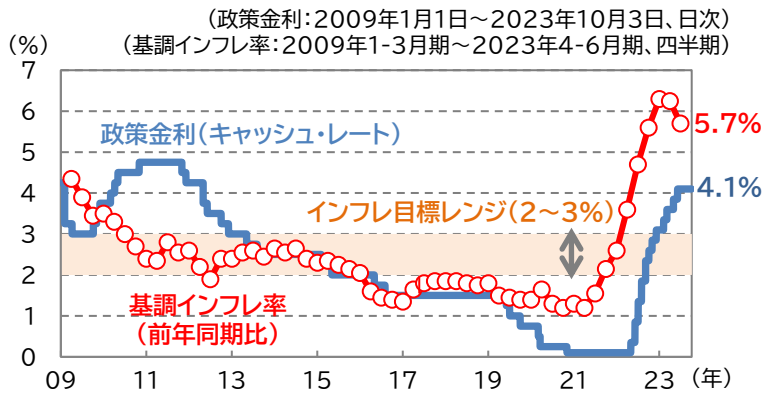
4 オーストラリアの金融政策と豪ドル相場の動向 ―RBAは政策金利を4会合連続で据え置き―

ブロック新総裁は前回会合の内容をほぼ踏襲

RBAは10月3日の理事会で政策金利を4.1%に据え置きました。利上げの影響と経済動向を見極める時間をさらに確保するために、市場の予想通り4会合連続の据え置きとなりました。また、9月に就任したブロック新総裁の下での最初の理事会となりましたが、発表された声明の内容は前回から大きく変更された点はありませんでした。インフレ率についてはピークアウトしたものの、依然として高い水準が継続すると予想され、今後の経済動向次第では、インフレ目標レンジ(2～3%)の達成を目指すために利上げを再開する可能性があると述べました。

2023年4-6月期の基調インフレ率は5.7%と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



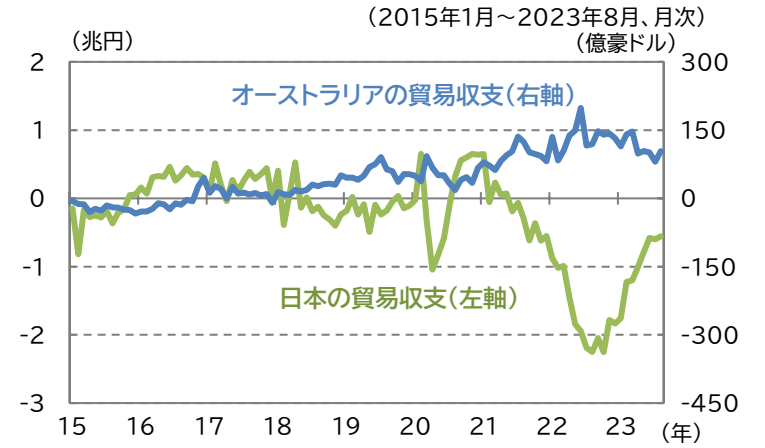
※基調インフレ率は消費者物価指数のトリム平均値と加重中央値の平均により算出
(出所)RBA、ABS(オーストラリア統計局)、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

オーストラリアの貿易収支は高水準の黒字を維持

2023年8月のオーストラリアの貿易収支(財ベース)は+104億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-5,557億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。

足元ではオーストラリアの主要資源である鉄鉱石など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。また、中国との貿易取引において様々な規制に直面する中で、オーストラリア首相が年内にも中国を訪問する意向を示すなど両国の関係修復が進展することが期待されています。中国との外交関係改善による貿易規制の撤廃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



(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

豪ドル相場は対米ドルで弱含むも、対円では上昇

2023年9月末時点の豪ドル相場は、対米ドルでは0.64米ドルと下落しましたが、対円では96円台に上昇しました。

豪ドルの対米ドル相場では、中国景気の先行きへの不透明感が高まったことや、9月に公表されたFOMC(米連邦公開市場委員会)参加者の政策金利見通しによって、金融引き締め長期化が意識されたことが豪ドル相場の重しとなりました。対円相場については、日銀が金融緩和姿勢を維持したことが円安・豪ドル高の要因となりました。

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

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9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

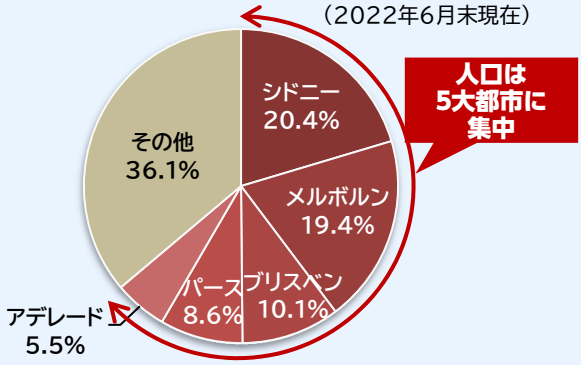
※人口1,000万人以上の国が対象
（2023年、予測値）

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）



高い財務健全性

政府債務残高(対GDP比)
52%

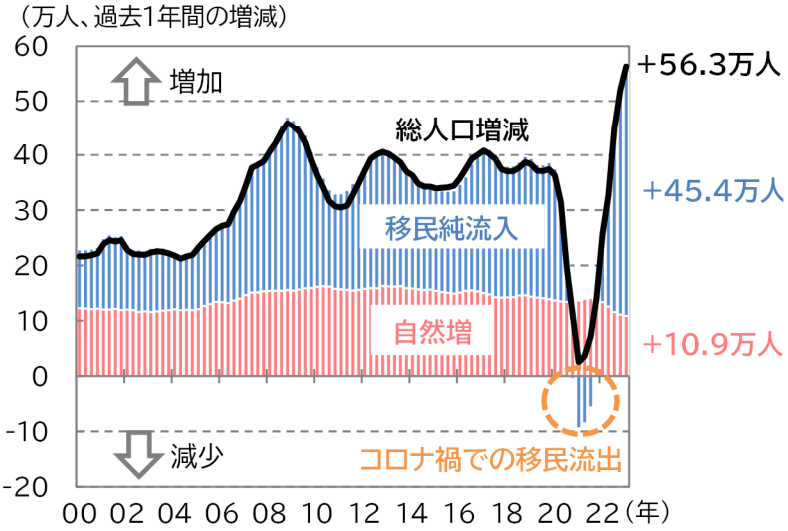
※ご参考：米国123%、日本255%
（2023年、予測値）

※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)移民の国、オーストラリアの人口事情

オーストラリアの人口は、自然増加だけでなく、移民の流入が大きな増加要因となっています。2022年はコロナ禍で停止されていた移民受け入れが再開し、足元ではコロナショック前の水準を大きく超えて回復しています。移民の中では、特定の資格保有者や熟練技術者などに加えて、よりよい教育環境を求めてオーストラリアへ留学するケースも多く見られます。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。

オーストラリアの人口増減の要因分解



(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
(期間)2000年1-3月期～2023年1-3月期

留学先としても魅力的なオーストラリア

- 留学生数ランキングでオーストラリアは米国、英国に次いで、第3位(約62万人)
- 国別でみると、中国、インドなどアジアからの留学生が中心を占める

※留学先ランキングは2020年時点、それ以外は2023年1月～2023年6月のデータ
(出所)OECD、オーストラリア教育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。