

# オーストラリアREIT半期レポート

(2024年1月～2024年6月)

ご参考資料  
2024年7月18日



## 1. 足元のオーストラリアREIT市場 —RBAの利下げ観測が後退し、上値の重い展開に—

オーストラリアREIT市場は2024年1月から6月の期間、+9.6%と上昇しました。

期の前半は、堅調な米雇用統計や企業決算などを受けて米国の株式市場が上昇したことから、オーストラリアのREIT市場も上昇しました。期の半ばは、堅調な米経済指標などを受け、FRB(米連邦準備理事会)の利下げ開始時期が後ずれする可能性があるとの見方が市場で強まり、米国の株式市場が下落したことから、オーストラリアのREIT市場も下落しました。期の後半は、4月の豪雇用統計で失業率が4.1%と市場予想以上に上昇したことから、RBA(豪州準備銀行)の利下げ期待が高まり、REIT市場は上昇しました。しかし、その後は、豪CPI(消費者物価指数)の伸びが市場予想を上回ったことから、RBAの利下げ観測が後退し、REIT市場は下落しました。

### 各国・地域のREIT指数の推移

(2023年6月末～2024年6月末、日次)



(2024年6月末現在)

騰落率	3カ月	6カ月	1年
オーストラリア	-5.7%	+9.6%	+23.8%
米国(ご参考)	+0.0%	-0.4%	+7.5%
日本(ご参考)	-3.0%	-2.4%	-3.3%
欧州(ご参考)	+0.5%	-2.3%	+16.2%

※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

### オーストラリアの経済成長を支える人口増加、REITは増配基調が続く見込み

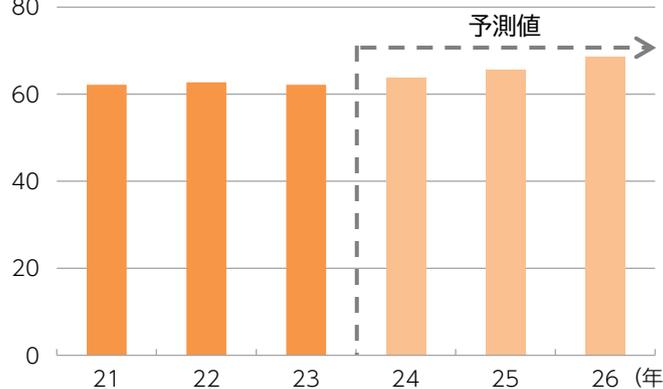
オーストラリアの2024年1-3月期の実質GDP(国内総生産)は、前年比+1.1%、前期比は+0.1%と10四半期連続のプラス成長となりました。

GDPを人口要因と生産性要因に分解すると、1-3月期は実質GDP成長率(前年比+1.1%)のうち+2.4%は人口成長による押し上げとなりました。コロナ禍の収束に伴って、移民流入の回復などの人口増加がオーストラリアの経済成長を支える大きな要因となっています。

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。

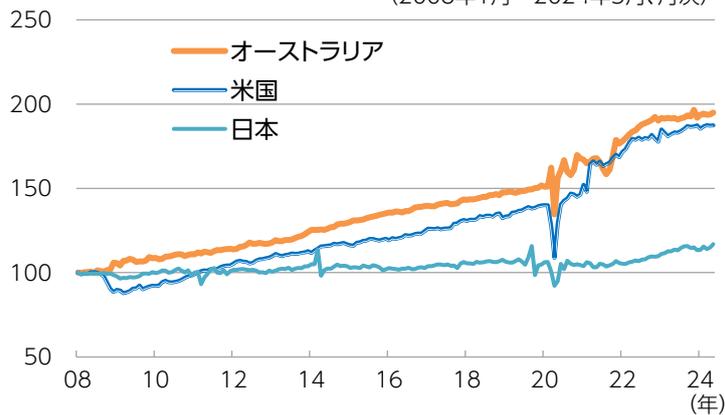


## オーストラリアの個人消費と雇用環境

オーストラリアの小売売上高は、インフレ抑制を目的とした高金利環境の継続により足元の伸び率は鈍化傾向にありますが、7月から所得税減税策が実施されるため、今後の個人消費市場が再び活性化することが期待されます。2024年5月のオーストラリアの失業率は4.0%と労働市場が依然として底堅いことが示されました。

### 各国の小売売上高の推移

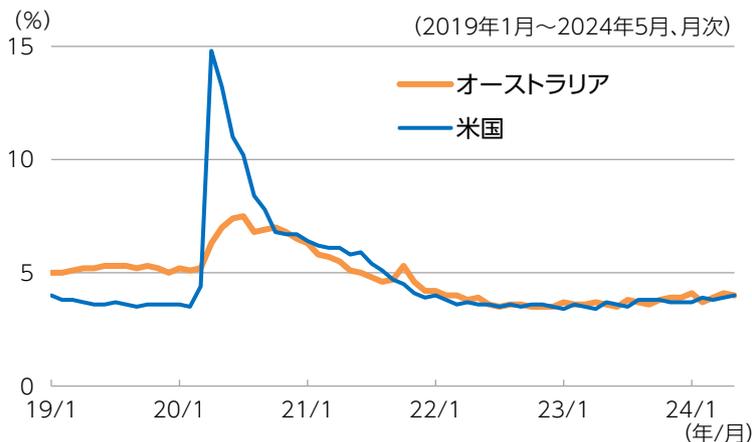
(2008年1月～2024年5月、月次)



※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～2024年5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. 長期のパフォーマンスと株価純資産倍率(PBR)

### インカム(配当)収益が総合収益を押し上げ、現在のバリュエーションに過熱感は見られず

オーストラリアREITの配当利回りは、2024年6月末現在で3.8%\*です。インカム収益の積み上げが長期的な総合収益の押し上げに大きく寄与しています。また、バリュエーションを示すPBRは同1.21倍と過去平均(1.12倍)を上回る水準であるものの、過熱感は見られません。

\*S&PグローバルREIT指数のオーストラリアの実績配当利回り

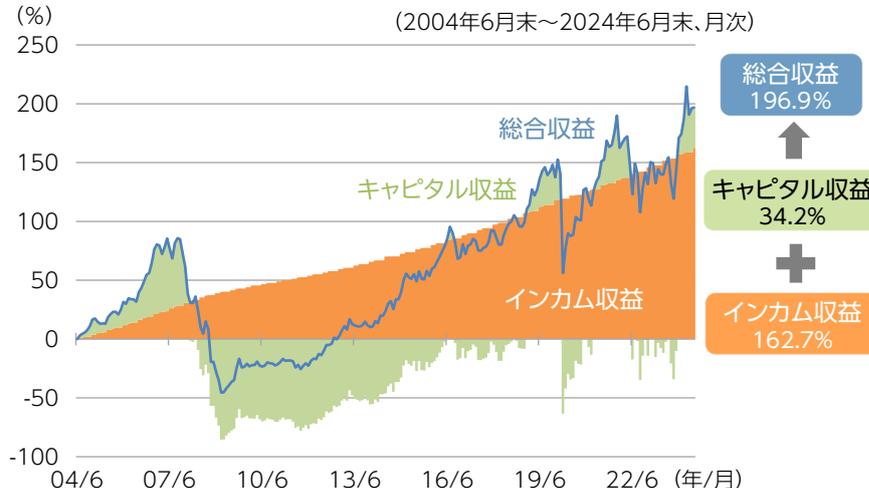


PBR

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。

### オーストラリアREITの総合収益の推移と収益の内訳

(2004年6月末～2024年6月末、月次)



※総合収益はS&P/ASX300 A-REIT指数の配当込み指数の月末データを、キャピタル(価格)収益はS&P/ASX300 A-REIT指数の配当除き指数の月末データを基に算出。インカム収益は、上記の総合収益からキャピタル収益を差し引いたデータを基に算出。総合収益は、端数処理の関係で合計値が合わない場合があります。  
(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REITのPBRの推移

(2009年6月末～2024年6月末、日次)



※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。

当資料のお取扱いについては最終ページのご留意事項をご覧ください。



## 4. オーストラリアの金融政策と豪ドル相場の動向 —RBAは高金利政策を維持—

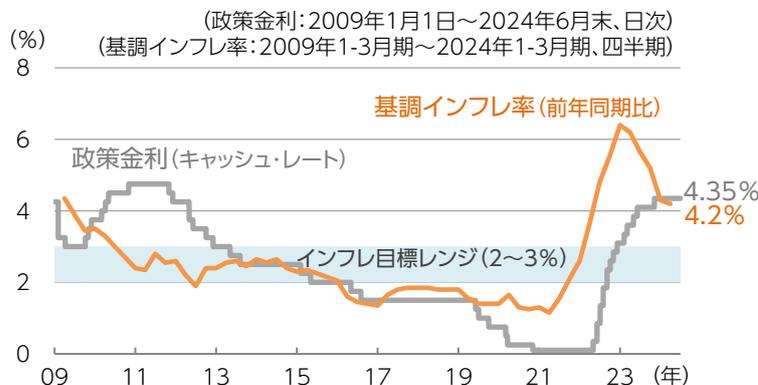
### RBAはインフレ懸念の中、政策金利を据え置き

RBAは2024年6月18日の理事会で政策金利を4.35%に据え置きました。声明文では、「インフレの上振れリスクに警戒する必要性が強まった」と前回の会合よりも利下げ転換が遠のいたことを示唆しました。

RBAが重視する基調インフレ率は、足元で低下傾向にあるものの、2024年1-3月期は前年同期比+4.2%と、依然としてRBAが目標とするレンジを上回っています。

次回の会合では、7月に発表される2024年4-6月期の基調インフレ率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

### 貿易収支は高水準の黒字を維持

2024年4月のオーストラリアの貿易収支(財ベース)は+65億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5,813億円の赤字と2022年のピークと比較する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。

オーストラリアは、鉄鉱石や石炭、天然ガスなどの豊富な資源を有し、これらは主要な輸出品目となっています。最近では、EV(電気自動車)の製造に不可欠な銅やレアメタルであるリチウムやニッケルなどの需要も高まっています。こうした新たな資源需要の増加は、オーストラリアの貿易収支の黒字化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

### 豪ドル円相場は2007年以來の107円台に

2024年初来の豪ドル相場は、対米ドルで安定的に推移しており、対円では底堅い豪ドル高・円安の基調が続いています。

米ドル円相場が160円台まで上昇するなど、円が対主要通貨で下落する中、豪CPIの伸びが市場予想を上回ったことなどからRBAによる利下げ観測が後退したことで、豪ドルは対円で大きく上昇しました。

### 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(2024年6月末)

日本の約20倍

国土面積 **769万**km<sup>2</sup>

世界第2位

1人当たり名目GDP

**66,589**米ドル

※人口1,000万人以上の国を対象(2024年、予測値)

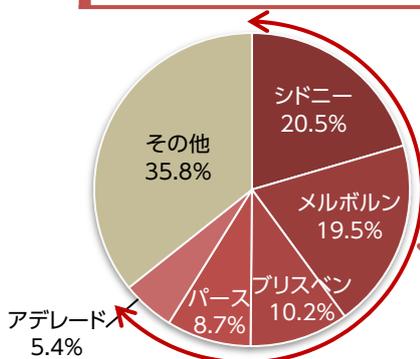
堅調な人口推移

2039年には人口

**3,000**万人突破見通し

※国連予測

都市別人口構成比率



人口は  
5大都市に集中  
(2023年6月末現在)

高い財務健全性

政府債務残高(対GDP比)

**50%**

※ご参考:米国123%、日本255%(2024年、予測値)

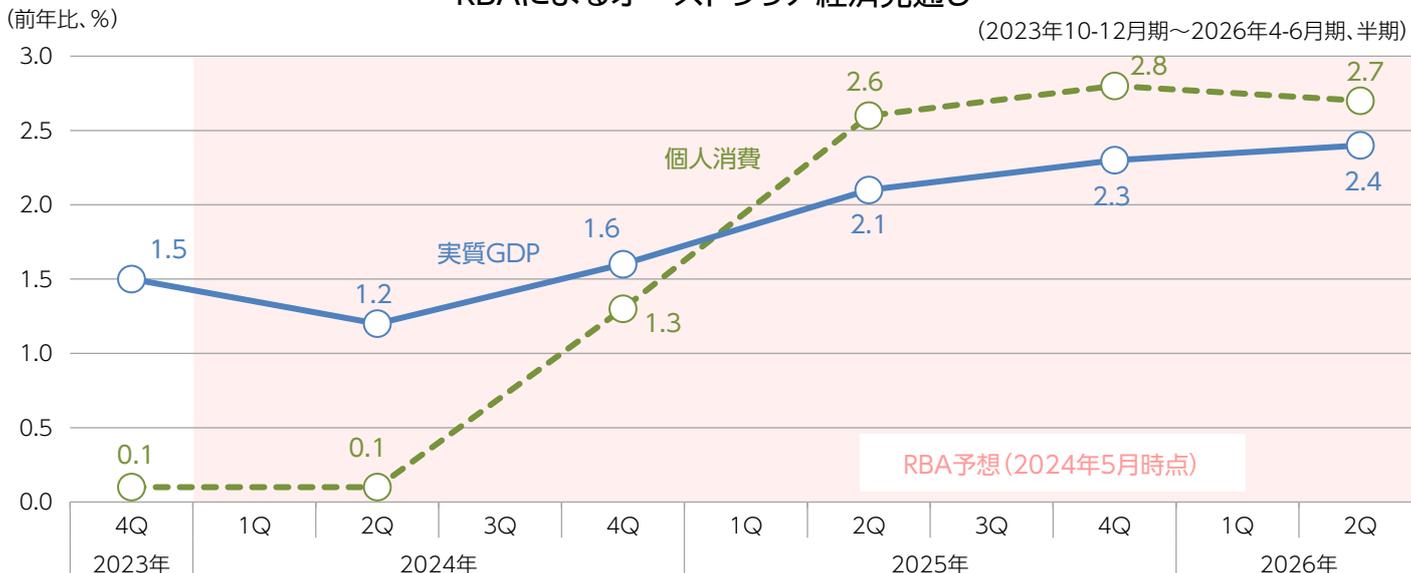
※都市別人口構成比率は端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。

(出所) IMF (国際通貨基金)「世界経済見通し2024年4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) RBAは個人消費主導のオーストラリア経済の回復を見込む

2024年5月に公表されたRBAの「四半期金融政策報告」によると、2024年後半からオーストラリア経済の回復が見込まれています。RBAは特に2025年に向けて個人消費の顕著な伸びを予測しており、これは、政策金利の引き下げや2024年7月から施行される政府の所得税減税が影響していると考えられます。個人消費の回復は、オーストラリア国内のリテールセクター、特にショッピングセンターや娯楽施設を保有するREIT市場にとってもプラスの影響を及ぼすことが期待されます。

#### RBAによるオーストラリア経済見通し



(出所) ABS、RBA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。