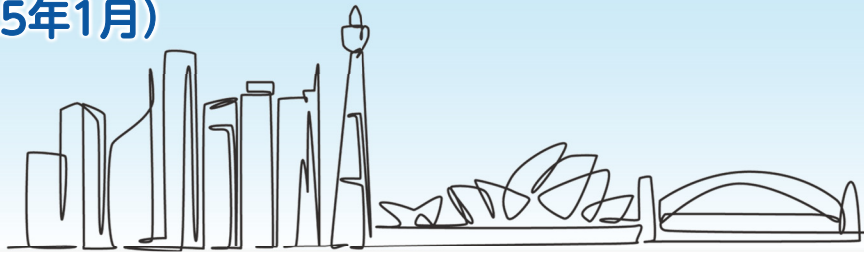


オーストラリアREITレポート

(2024年7月～2025年1月)

ご参考資料
2025年2月13日



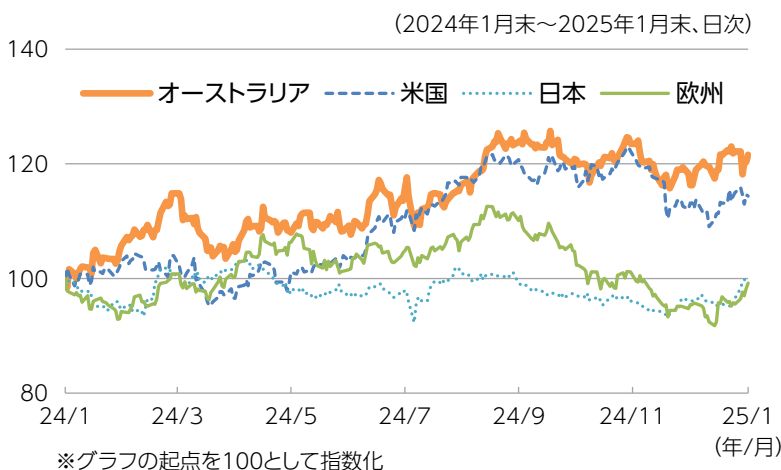
1. 足元のオーストラリアREIT市場 —RBAの利下げ観測がREIT市場を押し上げ—

直近1年間のオーストラリアREIT市場は+21.5%の上昇となり、米国や日本のREIT市場を上回る堅調なパフォーマンスとなりました。

足元では、オーストラリアの実質GDP(国内総生産)成長率が市場予想を下回ったことや、中国当局がトランプ政権の関税政策を見据え人民元安を容認する姿勢を示したとの報道が市場の注目を集めました。これにより、人民元安が中国の購買力を低下させ、オーストラリアの対中輸出に悪影響を及ぼすとの懸念が広がり、リスク回避の動きが強まった結果、REIT市場は一時的に下落しました。

一方で、12月のRBA(豪州準備銀行)理事会の議事要旨がハト派的な内容だったことや、2024年10-12月期のコアインフレ率の鈍化を受けて市場ではRBAの利下げ観測が強まったことが、REIT市場の押し上げ要因となりました。

各国・地域のREIT指数の推移



	騰落率	3カ月	6カ月	1年
オーストラリア		+0.7%	+5.1%	+21.5%
米国(ご参考)		-2.4%	+3.5%	+14.4%
日本(ご参考)		+2.6%	+1.5%	-0.5%
欧州(ご参考)		-3.0%	-5.4%	-0.8%

※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2025年以降に増配基調が続く見込み

オーストラリアの2024年7-9月期の実質GDPは、前年比+0.8%、前期比は+0.3%と12四半期連続のプラス成長となりました。

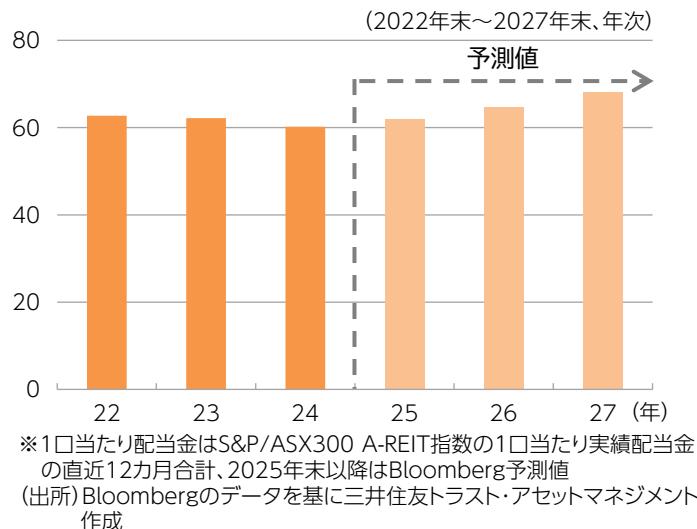
GDPを人口要因と生産性要因に分解すると、7-9月期は実質GDP成長率(前年比+0.8%)のうち+2.3%は人口成長による押し上げとなりました。

政府予測によれば、2035年度の人口は3,000万人を超え、2024年度の2,720万人から大きく増加する見込みです。移民を中心とした人口増加が今後もオーストラリアの長期的な経済成長をサポートすることが期待されます。

オーストラリアREITの1口当たり配当金は、2025年以降に緩やかな増配が続く見通しとなっており、今後の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。

※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REITの1口当たり配当金の推移

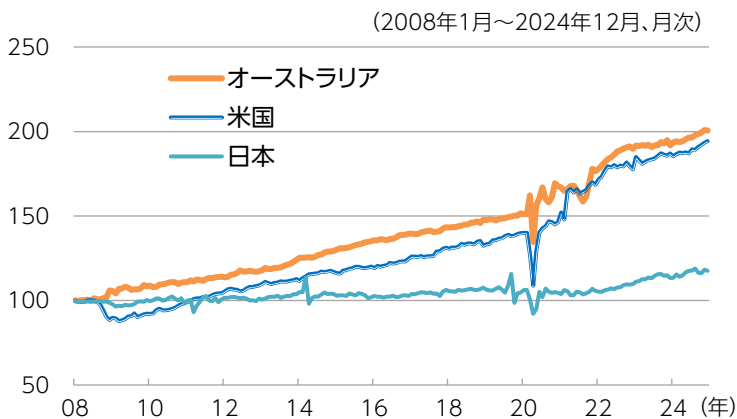




オーストラリアの個人消費と雇用環境

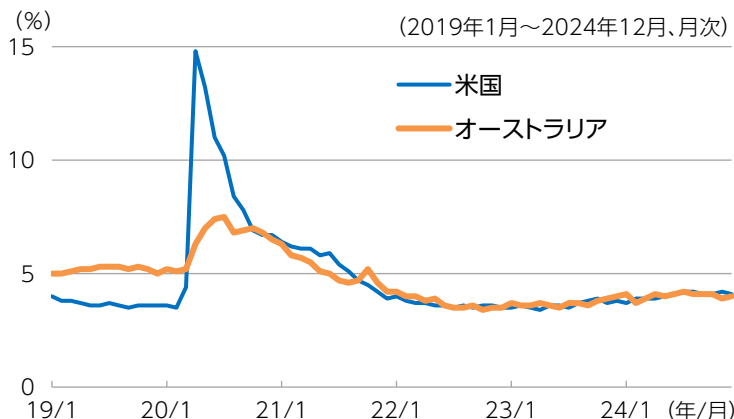
2024年12月のオーストラリアの小売売上高は前月比▲0.1%と小幅に減少しましたが、四半期ベースでは減税措置や値引きなどが売り上げ増に貢献したことから、2022年序盤以降で最大の伸びとなる前年同期比1.0%を記録しました。堅調な小売売上高のデータが今後の消費者需要の持続的な回復を示唆するか、市場の関心が高まっています。また、2024年12月のオーストラリアの失業率は4.0%と低水準を維持しており、労働市場が依然として底堅いことが示されました。

各国の小売売上高の推移



※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

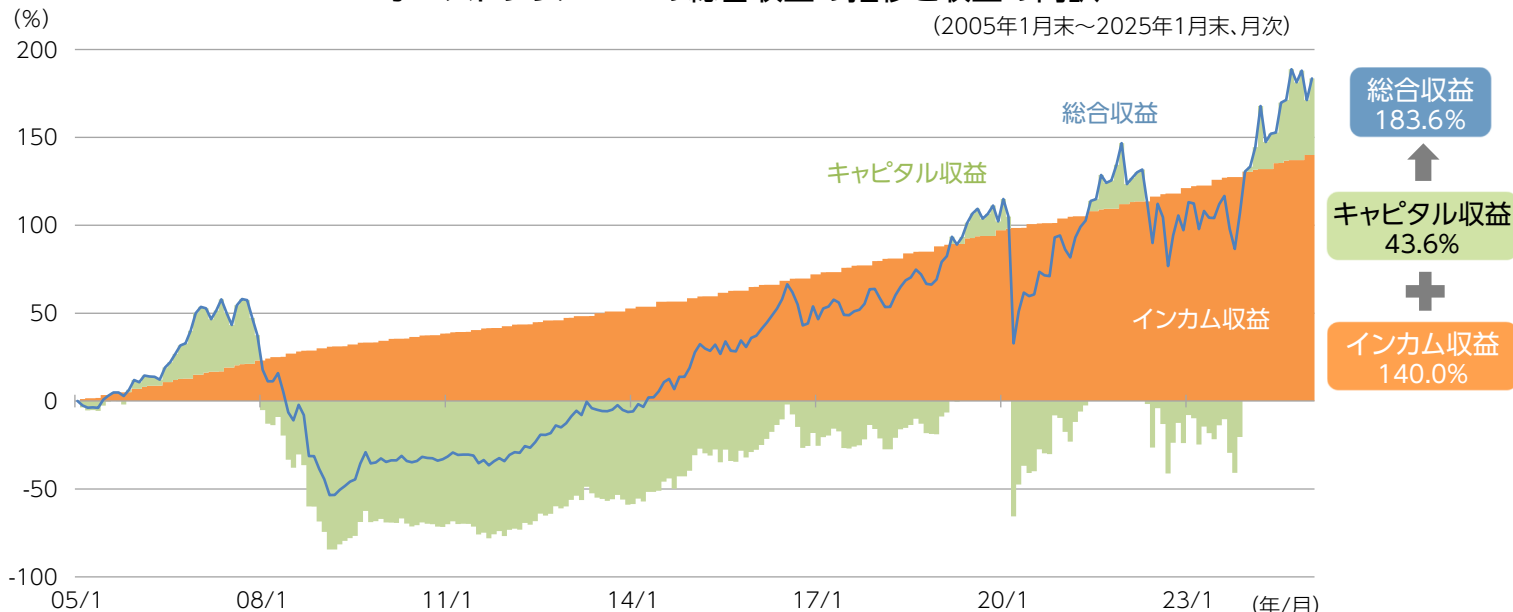
3. 長期のパフォーマンス

長期のインカム収益の積み上げがオーストラリアREITのリターンに寄与

オーストラリアREITの配当利回りは、2025年1月末現在で3.6%*です。オーストラリアREITの総合収益の内訳をみると、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きました。世界的な地政学リスクやトランプ政権下での政治的不透明感が高まる2025年の市場環境において、オーストラリアREITは今後も安定したインカム収益の獲得が期待され、長期投資の対象として見直される余地がありそうです。

*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

オーストラリアREITの総合収益の推移と収益の内訳



※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(配当)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

※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、2月利下げの見通し—

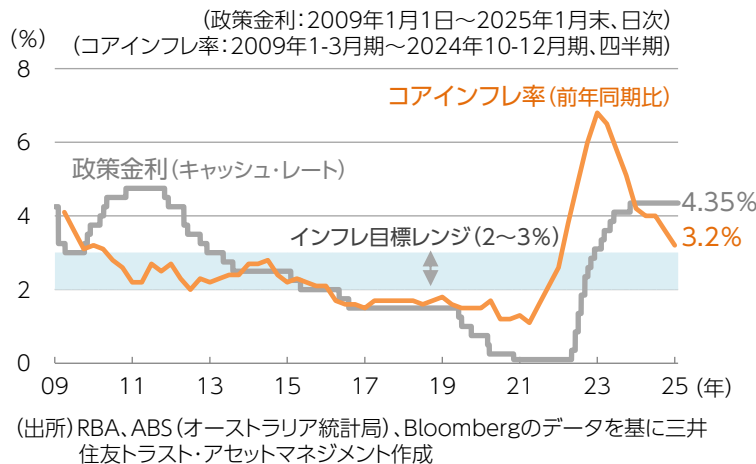
インフレ鈍化を背景に利下げ観測が高まる

RBAは2024年12月の理事会で政策金利を4.35%に据え置きました。声明では、インフレ抑制に対する確信を強めたことが示され、政策スタンスは従来よりハト派寄りへとシフトしました。

こうした中、2025年1月29日に公表された2024年10-12月期のコアインフレ率(トリム平均値)は、前年同期比+3.2%と、前期の同+3.6%から市場予想を上回るペースで減速しました。

RBAが重視するコアインフレ率の鈍化を受け、市場では2月18日の理事会での利下げ観測が強まっています。

RBAの政策金利とコアインフレ率の推移



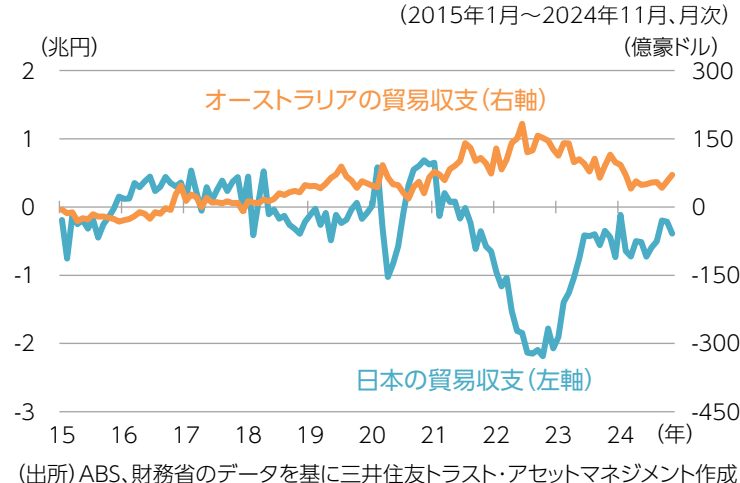
貿易収支は高水準の黒字を維持

2024年11月のオーストラリアの貿易収支(財ベース)は+71億豪ドル(約6,900億円)*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約3,900億円の赤字と2021年6月以降、42カ月連続で赤字が続いています。

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。

*2025年1月末の為替データを基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが円換算

オーストラリアと日本の貿易収支(財ベース)の推移



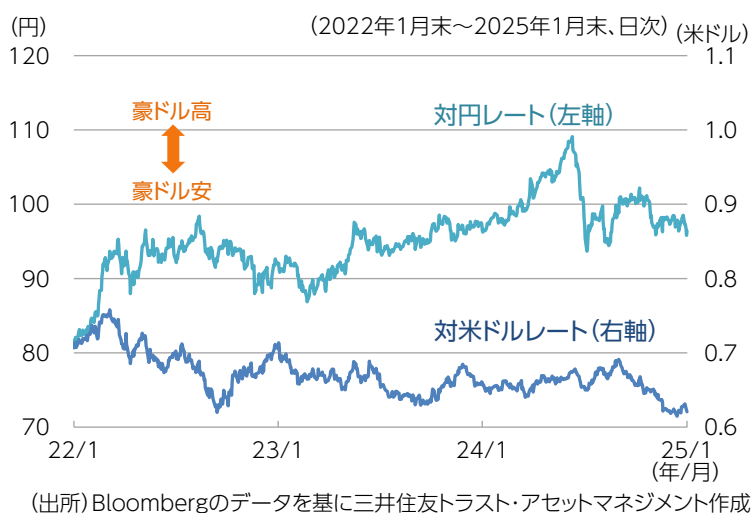
RBAの利下げが意識されるなかで豪ドルは軟調な展開

2024年後半以降、豪ドル相場は軟調な展開となり、2025年1月末時点の豪ドル相場は、対米ドルでは0.62米ドル台、対円では96円台となりました。

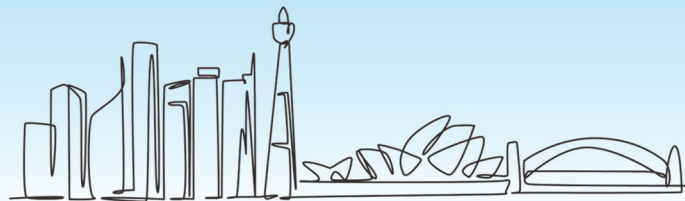
オーストラリアのコアインフレ率が市場予想を上回るペースで減速したことを受けて、RBAによる利下げ観測が強まったことから、豪ドルに対する下押し圧力が高まりました。加えて、日銀は2025年1月の会合で約半年ぶりに利上げを実施し、これが対円での豪ドル安を加速させる要因となりました。

一方で、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(2025年1月末)

日本の約20倍

国土面積 **769万** km²

世界第3位

1人当たり名目GDP

65,966米ドル

※人口1,000万人以上の国が対象(2024年、予測値)

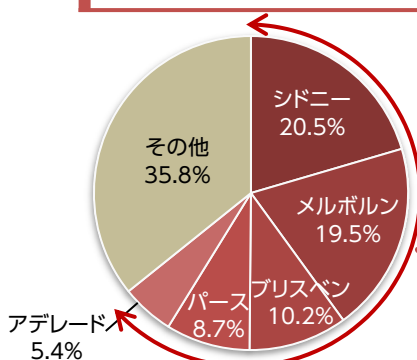
堅調な人口推移

2050年には人口

3,250万人突破見通し

※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)

49%

※ご参考:米国121%、日本251%(2024年、予測値)

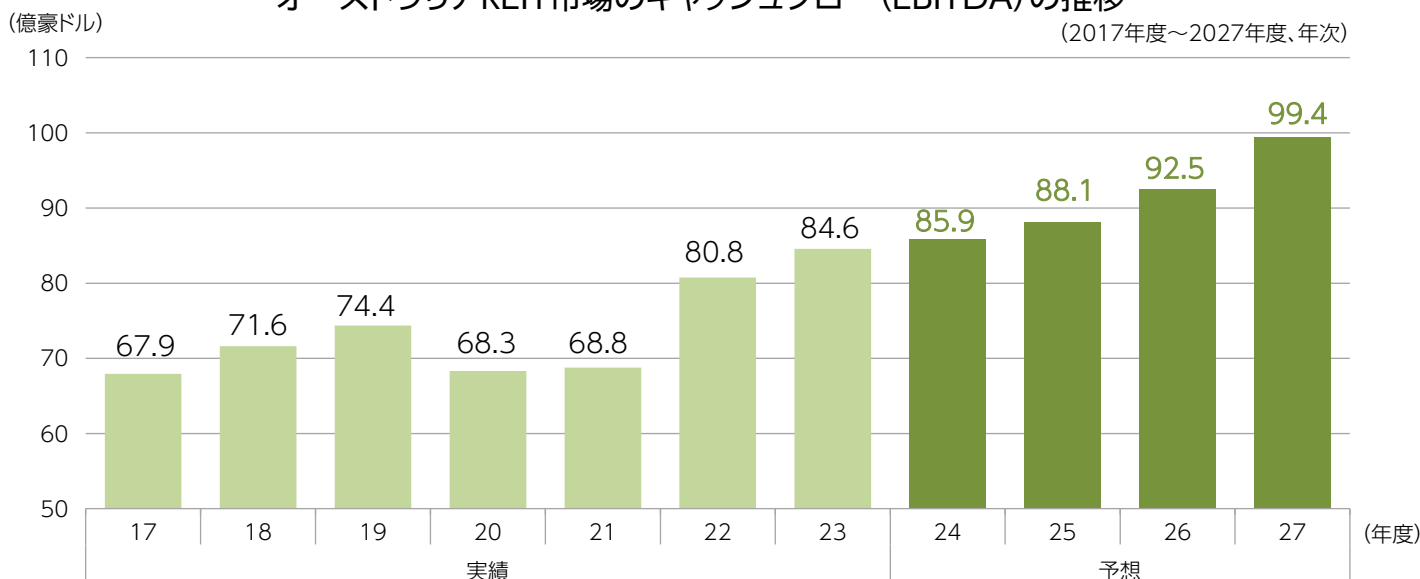
※都市別人口構成比率は端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。

(出所) IMF(国際通貨基金)「世界経済見通し2024年10月」、国連「World Population Prospects 2024」、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) キャッシュフローの改善が期待されるオーストラリアのREIT市場

オーストラリアREIT市場は、利下げ観測に伴う資金調達コストの低下や人口増加などを背景に、2025年以降もキャッシュフローの拡大が見込まれています。特に堅調な人口増加は国内消費の長期的な押し上げ要因となり、ショッピングセンターや娯楽施設など、オーストラリアREITが保有する商業施設の需要拡大につながる事が期待されます。

オーストラリアREIT市場のキャッシュフロー(EBITDA)の推移



※予想は2024年12月末時点。主要なオーストラリアREIT15銘柄の合計。年度は各銘柄の会計年度に基づく。

(出所) FactSet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。



【 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。