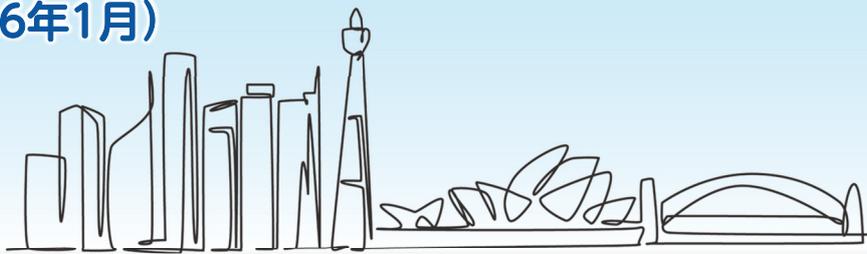


オーストラリアREITレポート (2025年2月～2026年1月)

ご参考資料
2026年2月18日



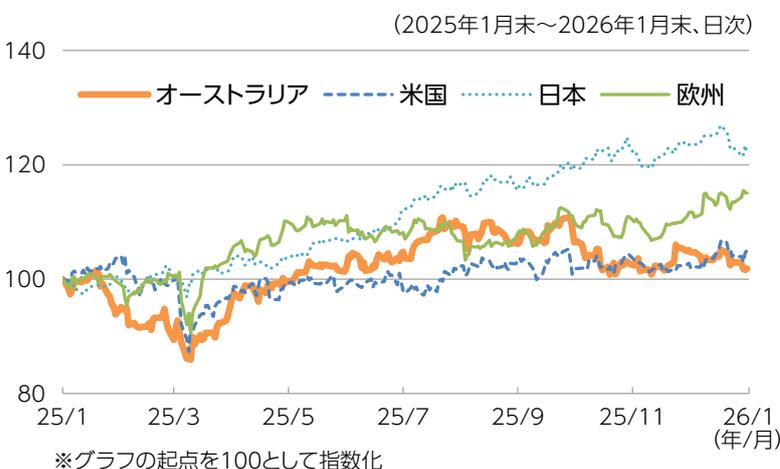
1. 足元のオーストラリアREIT市場 —米国や日本と比べて低位に推移—

直近1年間のオーストラリアREIT市場は小幅な上昇となりましたが、米国や日本のREIT市場と比べると相対的に低いパフォーマンスとなりました。

2025年4月には、トランプ米政権による関税強化を受けて世界的な景気後退懸念が高まり、リスク回避の動きが強まったことから、オーストラリアREIT市場だけでなく相場全体で一時的に下落しました。その後、相互関税の引き下げ合意や、RBA（豪州準備銀行）の利下げを受けて投資家心理が改善し、REIT市場は持ち直しました。

足元では、インフレ率の上昇や堅調な経済指標を背景に、RBAの金融緩和サイクルが終わりを迎えた可能性があるとの見方が強まったことからオーストラリアREIT市場は軟調に推移しました。

各国・地域のREIT指数の推移



(2026年1月末現在)

騰落率	3カ月	6カ月	1年
オーストラリア	-4.5%	-2.8%	+1.8%
米国(ご参考)	+3.1%	+7.2%	+5.0%
日本(ご参考)	+2.1%	+9.1%	+21.9%
欧州(ご参考)	+5.2%	+6.4%	+15.0%

※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

国内の旺盛な消費が今後のオーストラリアの経済成長を後押し

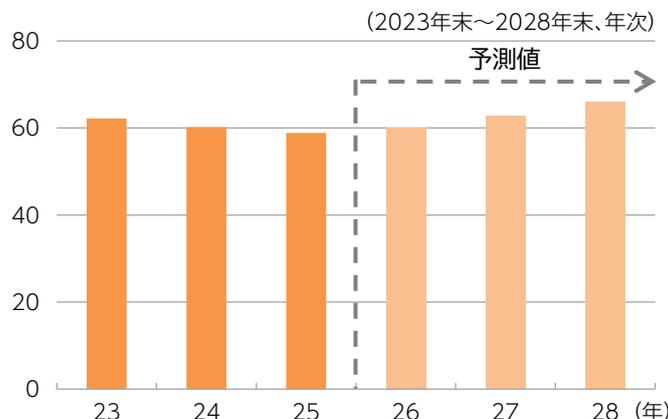
REITは2026年以降に増配基調が続く見込み

オーストラリアの2025年7-9月期の実質GDP(国内総生産)は、前年比+2.1%、前期比は+0.4%と16四半期連続のプラス成長となりました。

IMF(国際通貨基金)による最新の世界経済見通しによれば、2026年以降、オーストラリアの実質GDPは2%台での底堅い成長が続く見込みです。人口増加を原動力に、国内の旺盛な消費が今後のオーストラリアの経済成長を後押しすることが期待されています。

オーストラリアREITの1口当たり配当金は、2026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できれば、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



※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、2026年末以降は当資料作成時点の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。



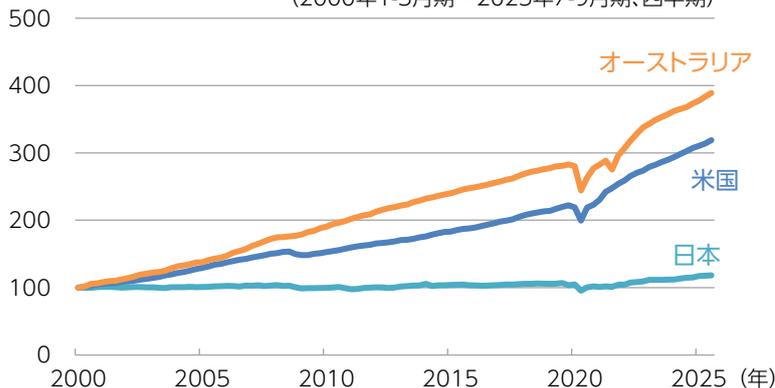
オーストラリアの個人消費と雇用環境

オーストラリアの個人消費は人口増加を背景に長期的に拡大してきました。コロナショックの影響から一時大きく減少したものの、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推移しています。

雇用環境に目を向けると、2025年12月のオーストラリアの失業率は4.1%と前月比でも0.2%改善しており、労働市場が依然として底堅いことが示されました。

各国の個人消費の推移

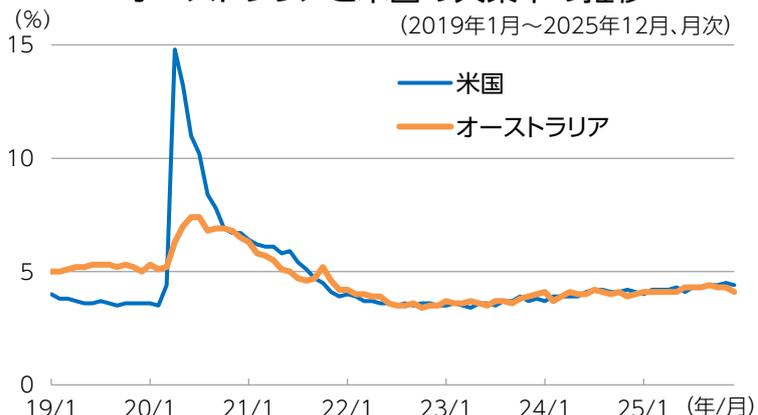
(2000年1-3月期～2025年7-9月期、四半期)



※グラフの起点を100として指数化
 ※名目個人消費ベース、自国通貨ベース
 (出所) フランクリン・テンブルトン・ジャパン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～2025年12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

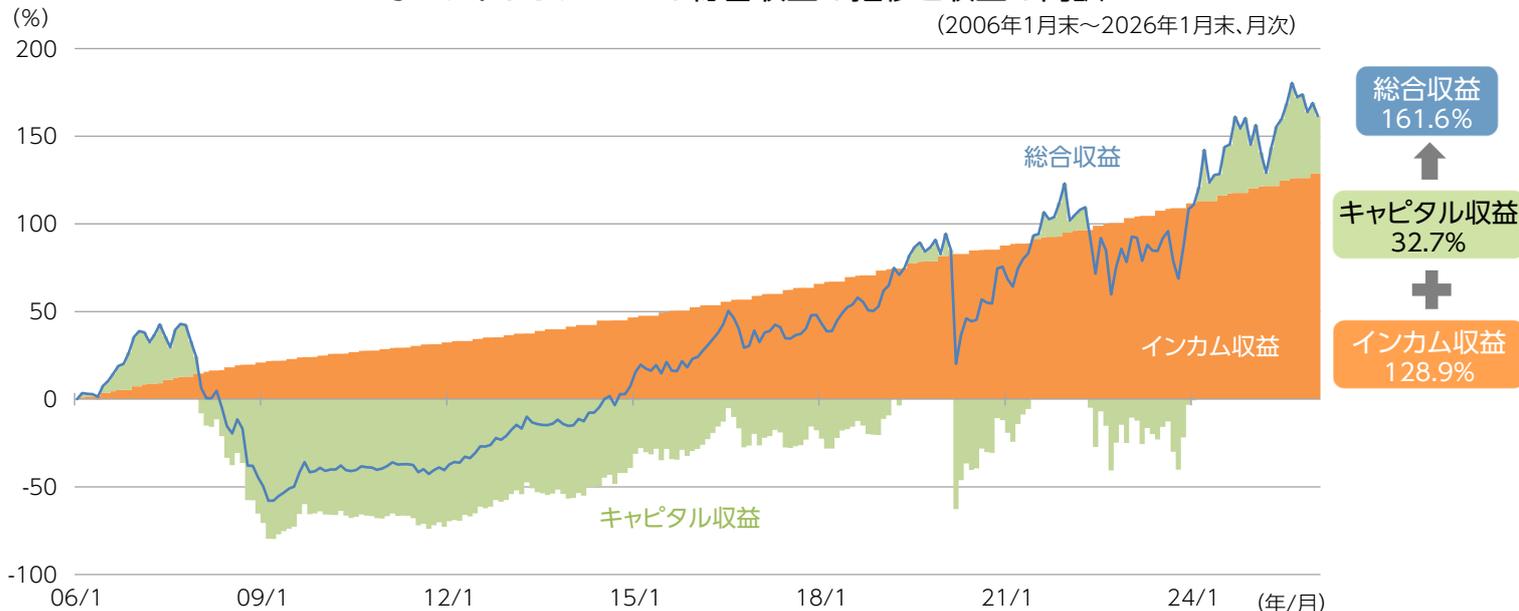
長期のインカム収益の積み上げがオーストラリアREITのリターンに寄与

オーストラリアREITの配当利回りは、2026年1月末現在で3.1%*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。2026年の市場環境においては、世界的な地政学リスクの高まりや金融政策の先行き不透明感が続くなか、相対的に安定したインカム収益が期待されることから、オーストラリアREITは長期投資の観点から注目を集める投資対象の一つとして考えられます。

*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

(2006年1月末～2026年1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(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は0.25%の利上げを決定—

RBAは利上げ政策に転換

RBAは2月3日の理事会において、政策金利を3.85%へ引き上げる決定を下しました。日本を除く主要国の中で、オーストラリアは利上げへ転換した最初の国となりました。

RBAは利上げを決定した背景として、2025年後半にインフレ圧力が強まり、インフレ率が一定期間にわたり目標を上回る可能性が高まったことを挙げています。オーストラリアのコアインフレ率(トリム平均値)は2025年10-12月期に前年同期比+3.4%へ伸びが加速し、インフレ目標を上回る推移が続いています。

RBAのミシェル・ブロック総裁は記者会見において、需要やインフレの動向次第では追加利上げが必要になる可能性があるとして述べました。金利先物市場では、2026年末までに1~2回程度の利上げが織り込まれつつあり、利上げ観測は引き続き根強い状態にあります。

貿易収支は黒字を維持

2025年12月のオーストラリアの貿易収支(財ベース)は+34億豪ドル(約3,500億円)*と、2018年以降は黒字を維持しています。

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。

近年の傾向としては、鉄鉱石や石炭、天然ガスなどの従来型資源の輸出が伸び悩む一方で、金や銅、レアメタルなど次世代型資源の輸出の成長性に市場の注目が集まりつつあります。

足元での金の開発投資額は拡大傾向にあり、今後、金の開発投資が生産・輸出フェーズに移行することで、オーストラリアの金輸出にはさらなる拡大余地がありそうです。

*2025年12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

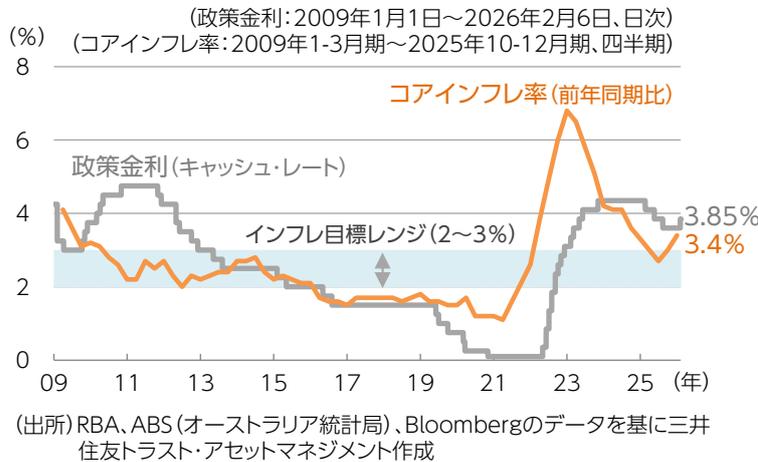
米ドルからの通貨分散先として見直される豪ドル

為替市場では、RBAの利上げ観測の高まりなどを背景に、豪ドルを再評価する動きが広がりつつあります。

特に2026年初以降は、トランプ政権の政策不透明感から米ドル安観測が再燃していることも、米ドルからの通貨分散先として豪ドルが見直される一因となっていると考えられます。

また、2026年1月の為替市場では、日米当局によるレートチェック観測が浮上し、米ドル円相場は一時1米ドル=152円台まで円高・米ドル安が進行しました。一方、豪ドル円相場は、米ドルに対する豪ドルの底堅い推移を背景に、緩やかな円安・豪ドル高の基調を維持しました。こうした足元での豪ドル円相場は、豪ドルへの通貨分散の有効性を示唆していると考えられます。

RBAの政策金利とコアインフレ率の推移



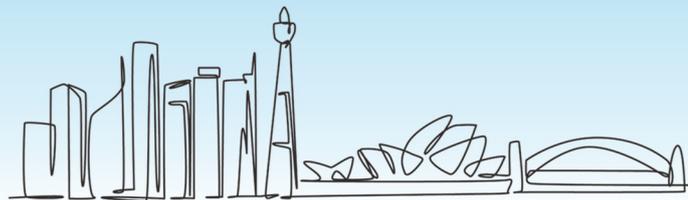
オーストラリアの貿易収支(財ベース)の推移



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(2026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

65,946米ドル

※人口1,000万人以上の国が対象(2025年、予測値)

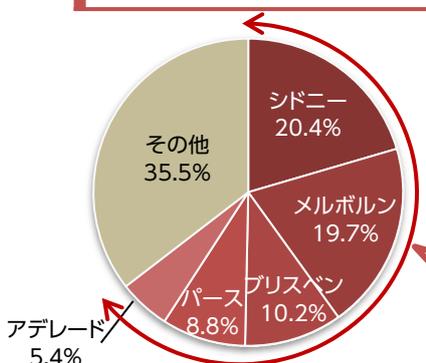
堅調な人口推移

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
(2024年6月末現在)

高い財務健全性

政府債務残高(対GDP比)

51%

※ご参考:米国125%、日本230%(2025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。

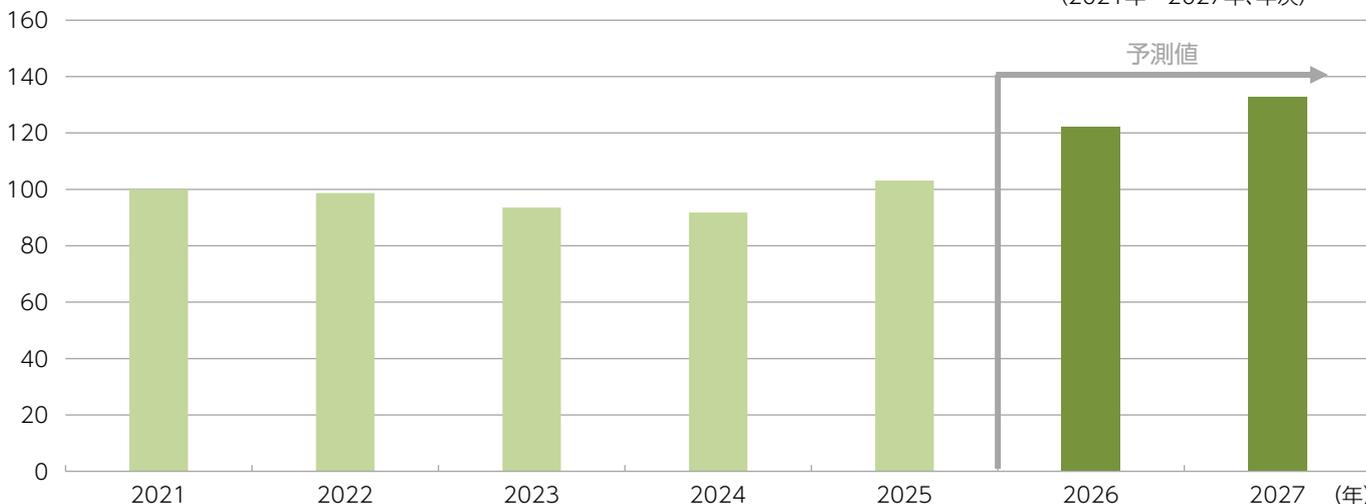
(出所) IMF (国際通貨基金)「世界経済見通し2025年10月」、国連「World Population Prospects 2024」、ABS、外務省、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(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、安定した国内経済の成長を背景に、2026年以降もキャッシュフローの拡大が見込まれます。堅調な人口増加が国内消費を中長期的に下支えするとみられることから、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への需要拡大が期待されます。

オーストラリアREIT市場のキャッシュフローの推移

(2021年~2027年、年次)



※グラフの起点を100として指数化。

※S&P/ASX300 A-REIT指数の1口当たりキャッシュフロー、2026年以降は当資料作成時点のFactSet予測値

(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。