

## “アジア・オセアニアリート”の魅力

### 好景気・好業績を背景に堅調なアジア・オセアニアリート

アジア各国・地域経済の景況感の改善や良好な業績を背景に、アジア・オセアニアリートは堅調に推移しています。

米国は利上げ継続の姿勢を示していますが、欧米の金融引き締めペースは引き続き緩やかとなる見込みであることから、金融市場が大きく混乱する可能性は低いと考えられます。

北朝鮮情勢を巡る地政学リスクやトランプ政権の政策運営に対する懸念が強まる局面では、短期的に下落する展開が考えられます。ただし、世界的な景況感の改善や業績拡大期待に加えて、中国経済が安定的であることなどから、引き続きアジア・オセアニアリートは堅調に推移すると考えられます。

### 景況感の改善や良好な業績を背景に、堅調なアジア・オセアニアリート

- 景気回復期待などを背景に、昨年末頃から上昇傾向となっていたアジア・オセアニアリートは、今年に入り、良好な経済指標の発表やリートの好業績が確認されたことなどから上昇基調を強めています。
- 年初来、2017年9月22日現在までの現地通貨ベースのパフォーマンスでは、香港リートが26.4%、シンガポールリートが17.9%の上昇と、他の主要リート市場を大きく上回りました。一方、この間のオーストラリアリートは、国内景気は安定的であるものの、2.5%の下落となりました。

【各国・地域のリート指数（現地通貨ベース）の推移】



【年初来、各国・地域のリート指数の騰落率】  
(2016年12月30日～2017年9月22日)

国・地域	現地通貨ベース	円ベース
香港	26.4%	20.4%
シンガポール	17.9%	21.4%
オーストラリア	-2.5%	3.1%
米国	2.2%	-1.9%
グローバル	2.0%	0.7%
日本	-8.1%	-8.1%

(注) リート指数のデータは、S&P先進国REIT指数の各国・地域リート指数（配当込み）を使用。

(出所) FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

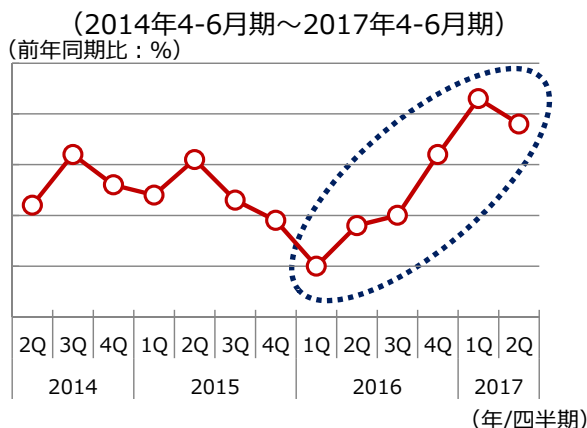
※上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。将来予告なく変更される場合があります。

香港

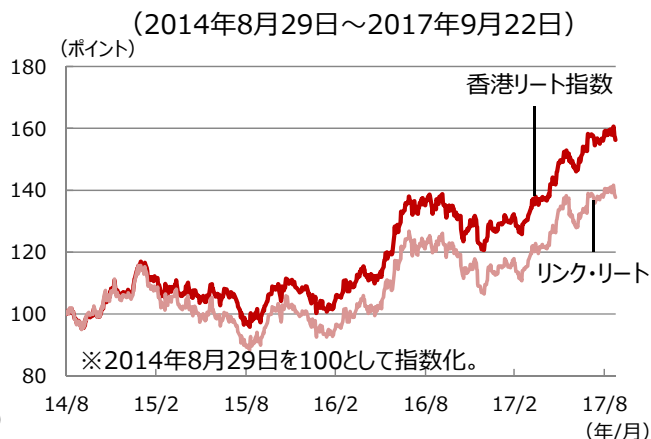
景気回復や好業績を背景に、今後も上昇期待は継続

- 香港の2017年4-6月期GDP成長率は前年同期比3.8%増と、アジア向けの輸出の改善が続いたほか、個人消費も好調となり、こうした経済全般の回復が香港リートにも好影響を与えているとみられます。
- 優良な商業施設を持ち、香港リートの小売セクターをけん引するリンク・リートは、今後の業績拡大期待などから足元の価格は上場来高値水準にあります。香港リートは景気回復や金融政策の連動性が高い米国の長期金利の落ち着きなどを背景に、今後も底堅い展開が続くと見込まれます。

＜香港のGDP成長率＞



＜香港リート指数とリンク・リート価格の推移＞



(注) 香港リート指数は、S&P先進国REIT指数の各国・地域リート指数（現地通貨ベース、配当込み）を使用。

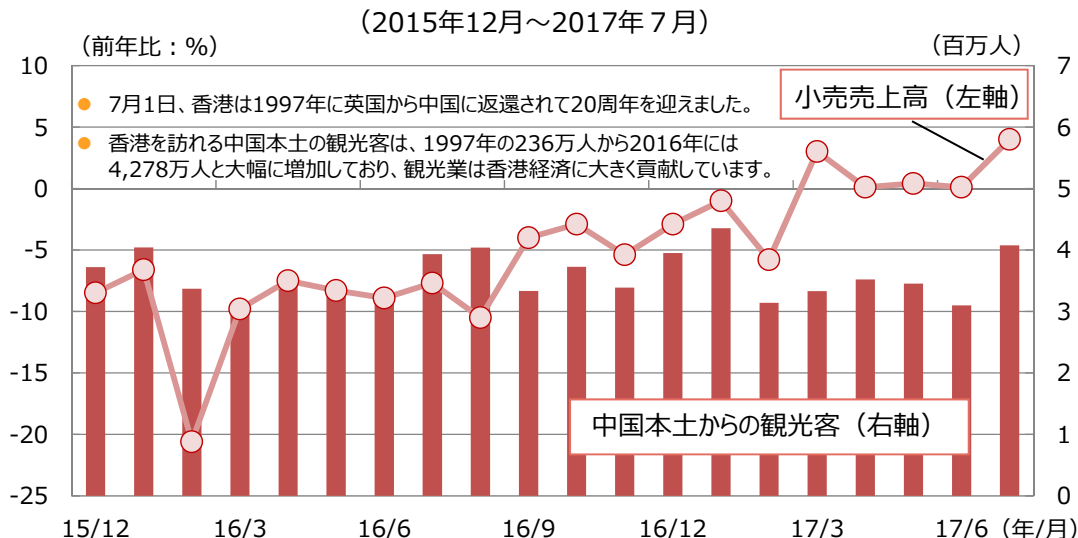
(出所) Bloomberg、FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

※個別銘柄に言及していますが、当該銘柄を推奨するものではありません。

小売売上高は底打ち、中国本土からの観光客増加による効果に期待

- 香港の7月の小売売上高は前年比4.0%増と底打ち感が見え、良好です。
- また、減少傾向にあった中国本土からの観光客数が足元で増加に転じ、小売売上高が回復傾向となっている事は、観光客向けのショッピング・モールを保有するリートの収益拡大につながると期待されます。

【香港の小売売上高と中国本土からの観光客の推移】



(出所) CEIC、Bloombergのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

※上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。将来予告なく変更される場合があります。

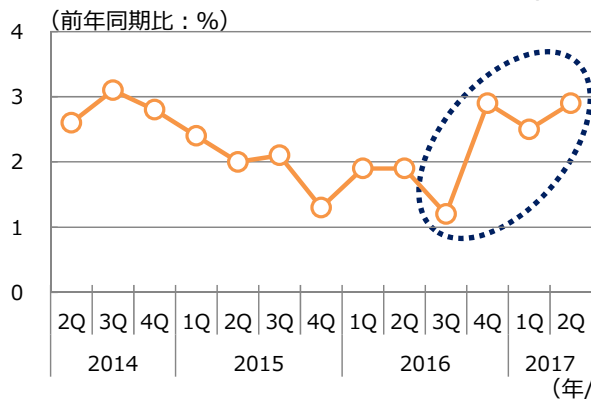
シンガポール

割安感や景況感の改善が進み、リートが再評価

- シンガポールのGDP成長率は、2016年10-12月期に回復に転じ、2017年4-6月期は、前年同期比2.9%増と、サービス業の貢献が主因となり景況感の改善が進んでいます。
- 年明け以降のシンガポールリートは割安感や利回りの高さなどから上昇傾向となっています。政府の2017年のGDP成長率見通しが上方修正されるなど良好な経済状況が好感され、シンガポールリートは今後も底堅く推移すると見込まれます。

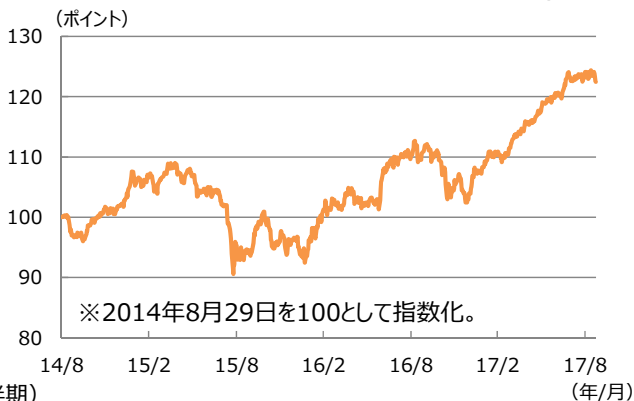
＜シンガポールのGDP成長率＞

(2014年4-6月期～2017年4-6月期)



＜シンガポールリート指数の推移＞

(2014年8月29日～2017年9月22日)



(注) 右グラフは、S&P先進国REIT指数の各国・地域リート指数（現地通貨ベース、配当込み）を使用。

(出所) Bloomberg、FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

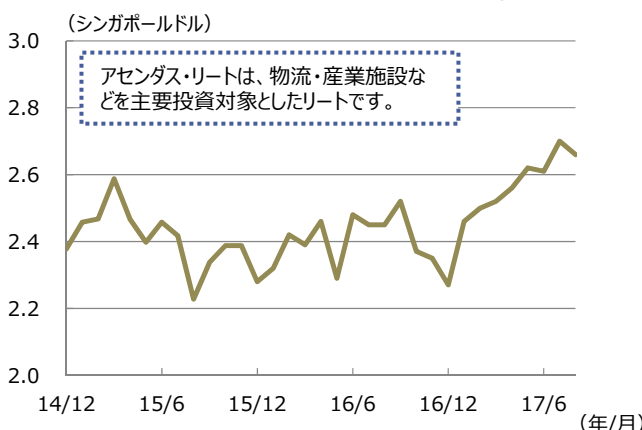
ECマース<sup>\*1</sup>やAI<sup>\*2</sup>市場拡大を背景に需要が高まる物流施設とデータ・センター

\*1電子商取引 \*2人工知能

- 米ネット通販大手のアマゾンによるシンガポールでのサービス開始などもあり、今後はシンガポールでのECマース市場の拡大が予想され、物流施設の需要の高まりにより物流リートが恩恵を受けると期待されます。
- また、AI関連市場拡大の動きから、データ・センターリートなども成長性が高いと考えられます。データ・センターは、社会のIT化の進展により需要が急速に拡大している新たなタイプの不動産で、近年はクラウド・コンピューティングの普及による需要拡大などが注目されています。

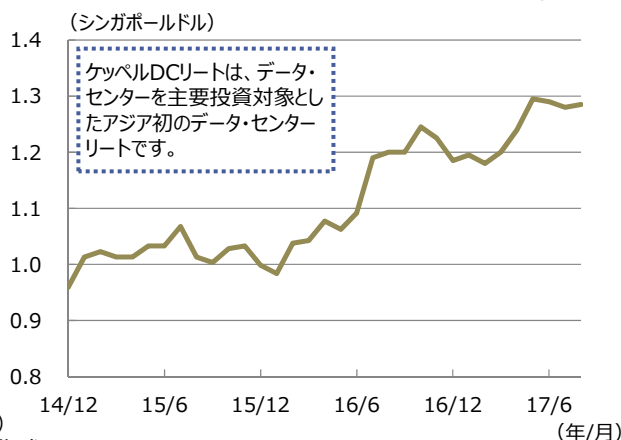
【アセンダス・リートの価格の推移】

(2014年12月末～2017年8月末)



【ケッペルDCリートの価格の推移】

(2014年12月末～2017年8月末)



(出所) Bloombergのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

※個別銘柄に言及していますが、当該銘柄を推奨するものではありません。

※上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。将来予告なく変更される場合があります。

オーストラリア

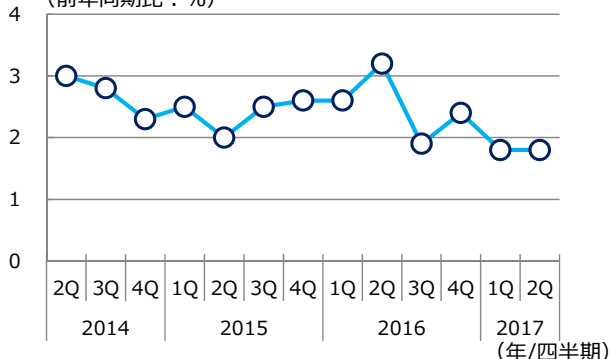
緩やかな景気拡大・金融政策などが後押し

- 足元の企業景況感は上昇傾向にあること等から、雇用は今後も増加する可能性が高く、民間消費も引き続き拡大が見込まれるなど、オーストラリアでは緩やかな景気拡大が見込まれます。足元のオーストラリアリート市場は、決算発表後の材料出尽くし感などから横ばいとなっていますが、物流大手のグッドマン・グループなど主要リートの業績は好調であり、景況感の改善によるリート市場全体への見直しが期待されます。
- 金融政策は当面据え置かれる可能性があることや、比較的、長期金利が安定して推移していることなどはリート市場を後押しすると考えられます。

＜オーストラリアのGDP成長率＞

(2014年4-6月期～2017年4-6月期)

(前年同期比：%)



＜オーストラリアリート指数とグッドマン・グループの価格の推移＞

(ポイント) (2014年8月29日～2017年9月22日)



(注) 右グラフのオーストラリアリートはS&P先進国REIT指数（現地通貨ベース、配当込み）を使用。

(出所) Bloomberg、FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

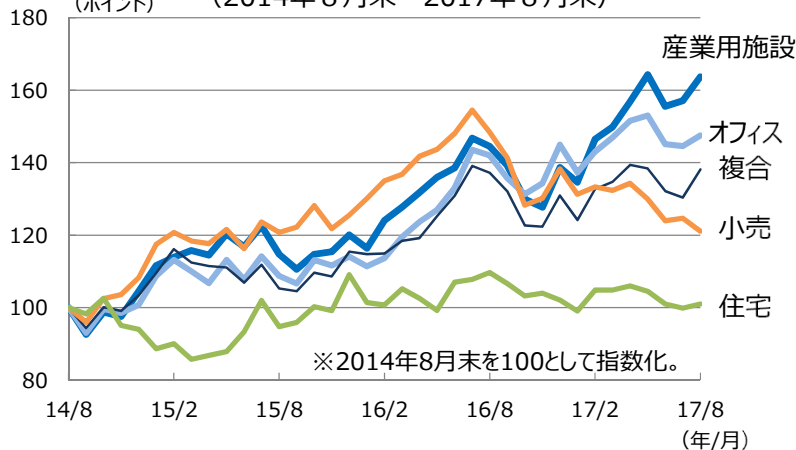
※個別銘柄に言及していますが、当該銘柄を推奨するものではありません。

ECマースなどグローバルでの物流施設需要に対する成長期待は高い

- ECマースの台頭により商業施設が不振となっているため、指数構成比率の高い小売セクターの影響がオーストラリアのリート市場全体の下押し要因となっていますが、その他のセクターは堅調です。
- 最近のセクター別のパフォーマンスでは、今後のECマースの台頭による世界的な物流施設需要に対する成長期待などを背景に、倉庫や物流関係施設などを持つ産業用施設リートが上昇傾向となっています。

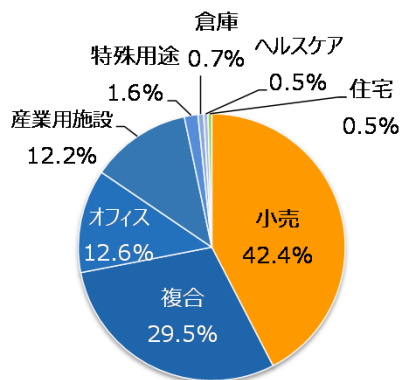
【セクター別のオーストラリアリート指数の推移】

(ポイント) (2014年8月末～2017年8月末)



【セクター別比率】

(2017年8月末)



(注1) 左グラフは、S&P先進国REIT指数（現地通貨ベース、配当込み）を使用。

(注2) セクター別比率は、S&P先進国REIT指数（米ドルベース）におけるS&Pの分類を基に三井住友アセットマネジメントが分類。

(注3) 円グラフは四捨五入の関係で合計が100%にならない場合があります。

(出所) FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

※上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。将来予告なく変更される場合があります。



香港

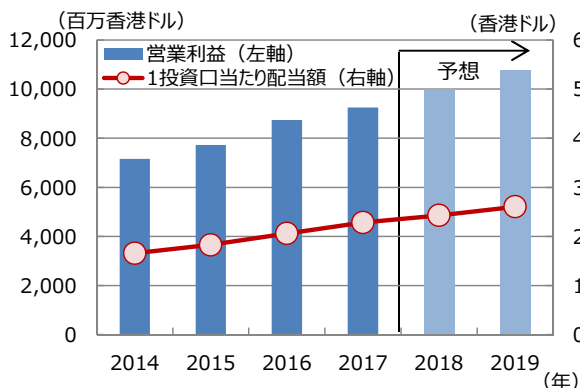
シンガポール

オーストラリア

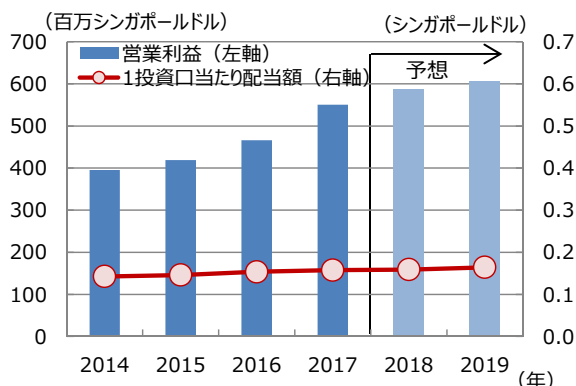
# 今後も良好な業績が見込まれるアジア・オセアニアリート

【代表的なリートの営業利益と1投資口当たり配当額の推移】  
(2014年～2019年)

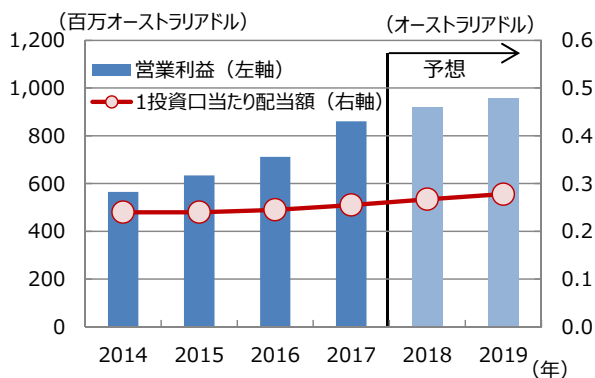
【リンクリート】 小売、香港



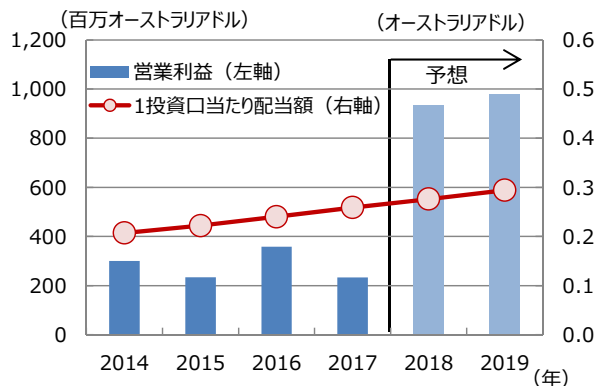
【アセンダス・リート】 産業施設、シンガポール



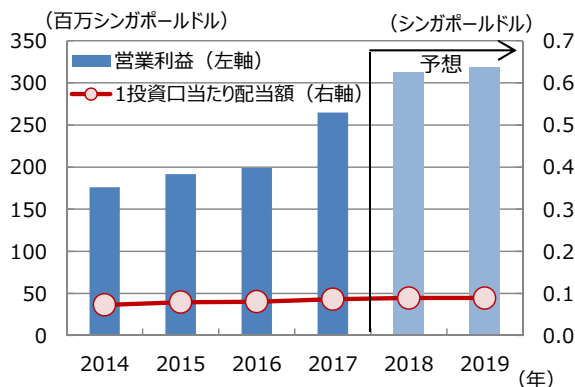
【ストックランド】 複合、オーストラリア



【グッドマン・グループ】 産業施設、オーストラリア



【メープルツリー・コマーシャル・トラスト】 複合型、シンガポール



(注) 決算期は以下の通り。予想はBloomberg予想。

- ・リンクリート (3月)
- ・アセンダス・リート (3月)
- ・ストックランド (6月)
- ・グッドマン・グループ (6月)
- ・メープル・ツリー・コマーシャル・トラスト (3月)

(出所) Bloombergのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

※個別銘柄に言及していますが、当該銘柄を推奨するものではありません。

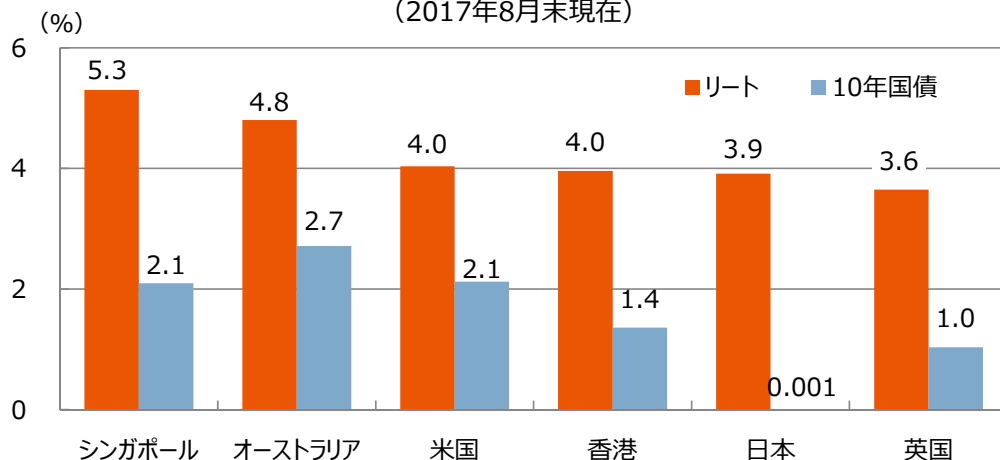
※上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。将来予告なく変更される場合があります。

## 相対的に高い配当利回り

- アジア・オセアニアリートの配当利回りは、他の主要リート市場と比較して相対的に高い水準となっています。また、10年国債利回りとの利回り差からみても魅力的な水準となっています。

【各国・地域のリートの配当利回りと国債利回り】

(2017年8月末現在)



(注) 配当利回りは、S&P先進国REIT指数の各国・地域の配当利回り。各利回りは四捨五入して表記しています。

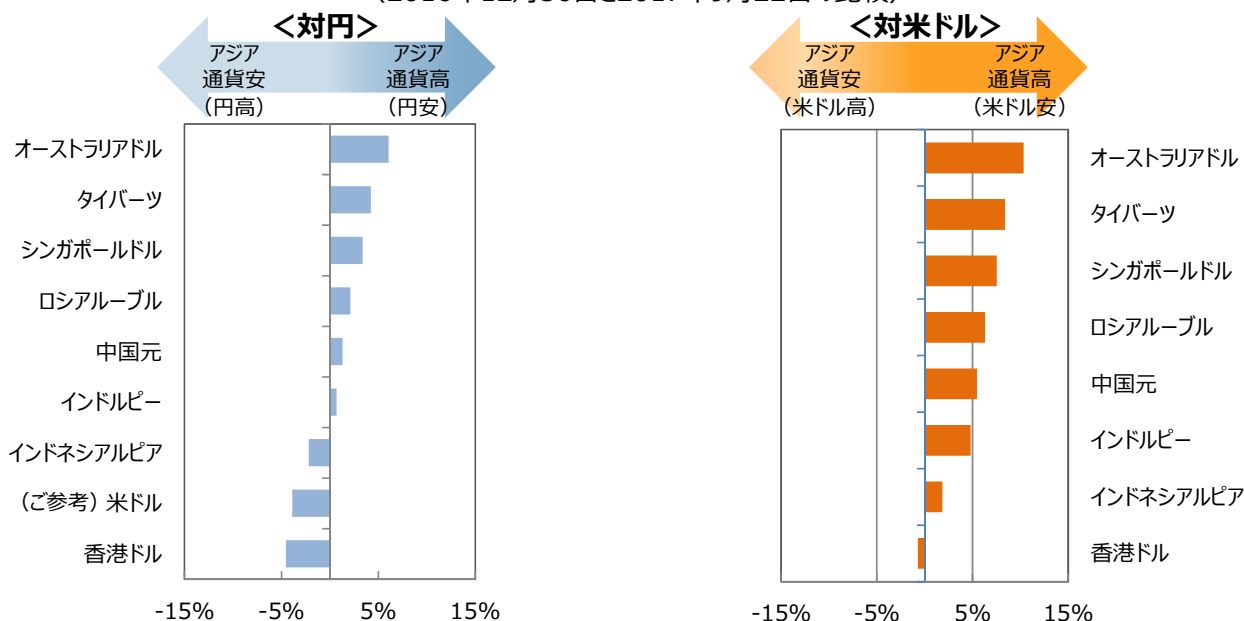
(出所) FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

## 年初来、対米ドルのアジア主要通貨は全面高

- 年初来のアジア主要通貨の騰落率では、対円では、香港ドルやインドネシアルピアがやや弱含んだ（円高）ものの、その他のアジア主要通貨は概ね上昇（円安）しており、堅調です。また、この間、対米ドルでもアジア主要通貨は上昇し、香港ドルを除き相対的に堅調です。

【年初来、主要通貨の騰落率】

(2016年12月30日と2017年9月22日の比較)



(出所) Bloombergのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

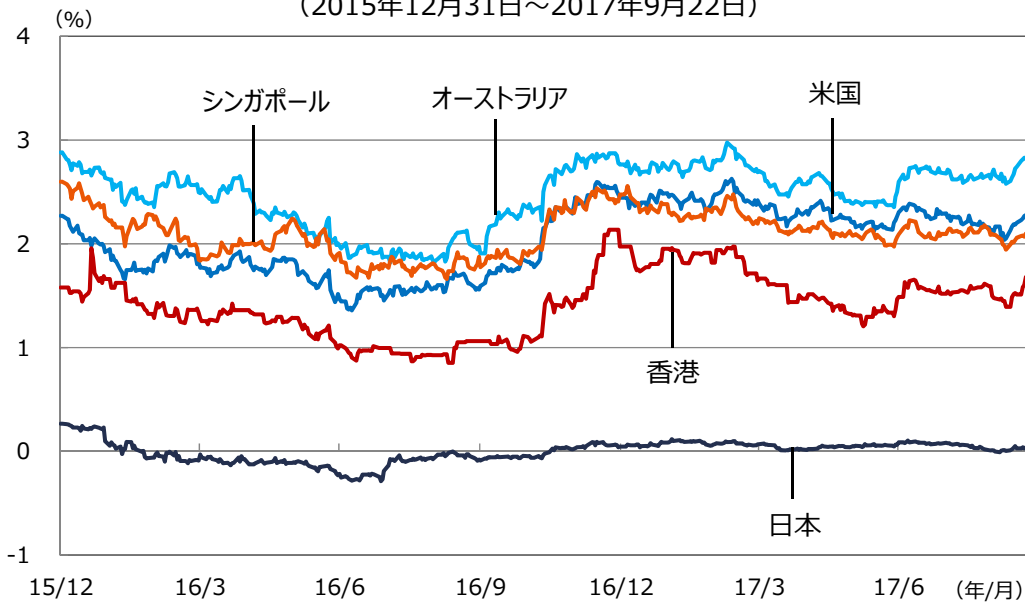
※ 上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。将来予告なく変更される場合があります。

## (ご参考) 各国・地域の長期金利

- 2017年9月19日、20日に開催されたFOMC（米連邦公開市場委員会）において、量的金融緩和の縮小開始が決定し、追加利上げが示唆されたことなどから、米国市場では長期利回りが上昇（債券価格は下落）、米ドルが主要通貨に対して買われました。こうした流れを受けて、アジア・オセアニアの長期金利もやや上昇しました。
- 米国景気は順調に拡大を続けているものの、物価上昇率がFRBの目標値を下回っていること等から、今後も金融緩和の解除は緩やかな速度で進められる見通しで、金融市場が大きく混乱する可能性は低いと考えられます。

【各国・地域の長期金利（10年国債利回り）の推移】

（2015年12月31日～2017年9月22日）



（出所）Bloombergのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

## 【重要な注意事項】

### 【投資信託商品についてのご注意（リスク、費用）】

#### ●投資信託に係るリスクについて

投資信託の基準価額は、投資信託に組み入れられる有価証券の値動き等（外貨建資産には為替変動もあります。）の影響により上下します。**基準価額の下落により損失を被り、投資元本を割り込む**ことがあります。

運用の結果として投資信託に生じた**利益および損失は、すべて受益者に帰属**します。したがって、投資信託は**預貯金とは異なり、投資元本が保証されているものではなく**、一定の投資成果を保証するものでもありません。

#### ●投資信託に係る費用について

ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。

#### ◆直接ご負担いただく費用・・・申込手数料 上限3.78%（税込）

・・・換金（解約）手数料 上限1.08%（税込）

・・・信託財産留保額 上限3.00%

#### ◆投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用・・・信託報酬 上限 年3.834%（税込）

◆その他費用・・・監査費用、有価証券の売買時の手数料、デリバティブ取引等に要する費用（それらにかかる消費税等相当額を含みます。）、および外国における資産の保管等に要する費用等が信託財産から支払われます。また、投資信託によっては成功報酬が定められており当該成功報酬が信託財産から支払われます。投資信託証券を組み入れる場合には、お客さまが間接的に支払う費用として、当該投資信託の資産から支払われる運用報酬、投資資産の取引費用等が発生します。これらの費用等に関しましては、その時々の取引内容等により金額が決定し、運用の状況により変化するため、あらかじめその上限額、計算方法等を具体的には記載できません。

※なお、お客さまにご負担いただく上記費用等の合計額、その上限額および計算方法等は、お客さまの保有期間に応じて異なる等の理由によりあらかじめ具体的に記載することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、三井住友アセットマネジメントが運用するすべての投資信託における、それぞれの費用の最高の料率を記載しております。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、販売会社よりお渡しする投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面等を必ず事前にご覧ください。

●投資信託は、預貯金や保険契約と異なり、預金保険・貯金保険・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また登録金融機関でご購入の場合、投資者保護基金の支払対象とはなりません。

●投資信託は、クローズド期間、国内外の休祭日の取扱い等により、換金等ができないことがありますのでご注意ください。

〔2017年5月31日現在〕

●当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。●当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。●当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。●当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績および将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。●当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。

作成基準日：2017年9月22日