

## “アジア・オセアニアリート”の魅力

# アジア・オセアニアリートに注目する 4つのポイント

世界景気の回復や中国景気が安定的であることなどを背景に、アジア・オセアニア各国・地域の景況感も改善しており、アジア・オセアニアリートは堅調に推移しています。

引き続き米国では緩やかな利上げペースとなることが見込まれる中、相対的に利回りが高い資産であることに加えて、パフォーマンスも堅調なアジア・オセアニアリートへの注目が高まっています。

本資料ではアジア・オセアニアリートに注目するポイントをご紹介します。

ポイント

1.

## 日米のリート市場を上回るアジア・オセアニアリートの良好なパフォーマンス

### 利回りの魅力に加えて、業績拡大期待などから堅調なアジア・オセアニアリート

- アジア・オセアニア各国・地域の景況感の改善や、良好な企業業績などからアジア・オセアニアリートは堅調です。

【各国・地域のリート指数（現地通貨ベース）の推移】



\* 中国ショックとは、人民元切り下げをきっかけにした中国発の世界同時株安のことをいいます。

【各国・地域のリート指数の騰落率】

<2015年>

<2016年>

<2017年>

国・地域	2015年		2016年		2017年	
	現地通貨ベース	円ベース	現地通貨ベース	円ベース	現地通貨ベース	円ベース
アジア・オセアニアリート	+8%	-1%	+12%	+8%	+16%	+19%
米国	+3%	+3%	+8%	+5%	+4%	1%
日本	-5%	-5%	+10%	+10%	-7%	-7%

(注) リート指数のデータは、S&P REIT指数の各国・地域リート指数（トータル・リターン）を使用。アジア・オセアニアリートは日本を除く。  
(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。

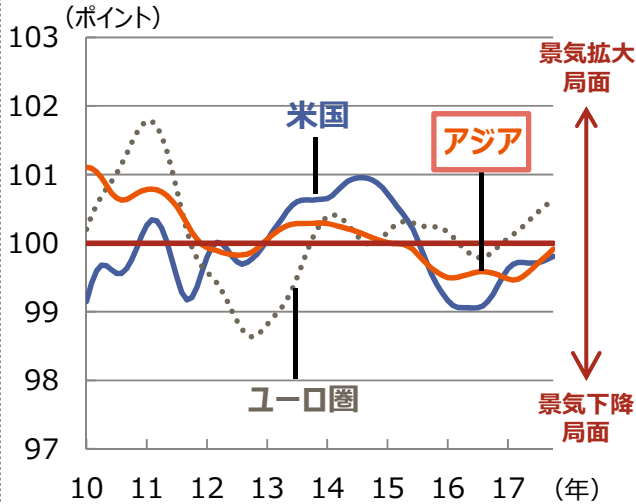
ポイント  
**2.**

# 景気の改善と高い経済成長率を背景とした 着実な業績拡大

アジア経済は中国景気が安定的に推移する中、回復傾向となっています

【OECD景気先行指数の推移】

2010年1月～2017年10月



【IMFの経済成長率見通し】

2017年10月現在（前年比：％）

	推計		予測	
	2017年	2018年	2019年	
先進国	2.2	2.0	1.8	
米国	2.2	2.3	1.9	
ユーロ圏	2.1	1.9	1.7	
日本	1.5	0.7	0.8	
英国	1.7	1.5	1.6	
アジア新興国	6.5	6.5	6.5	
中国	6.8	6.5	6.3	
インド	6.7	7.4	7.8	
ASEAN-5 <sup>(注)</sup>	5.2	5.2	5.3	

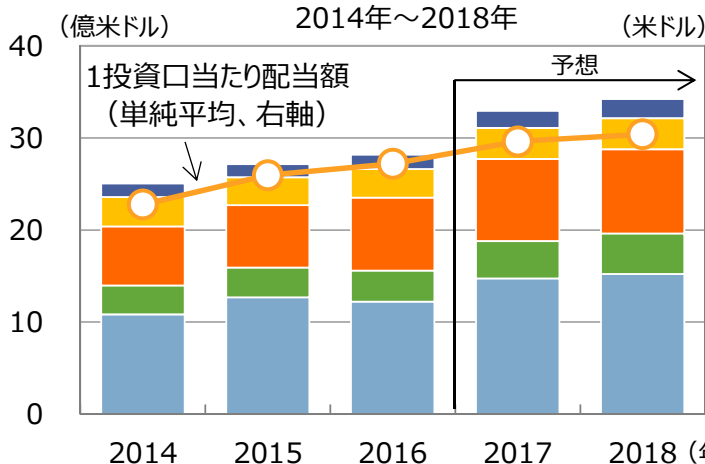
(注) アジアは日本、中国、インド、インドネシア、韓国。  
(出所) OECDのデータを基に  
三井住友アセットマネジメント作成

(注) インドネシア、マレーシア、フィリピン、タイ、ベトナムの5カ国。  
(出所) IMF「World Economic Outlook, October 2017」  
のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

## 着実な業績拡大が見込まれるアジア・オセアニアリート

- アジア・オセアニアの相対的に高い経済成長を背景に、アジア・オセアニアリートは業績の拡大が見込まれ、それに伴い配当も安定的に推移していくと見込まれます。

【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】



営業利益（左軸）

- キャピタランド・コマーシャル・トラスト
- キャピタランド・モール・トラスト
- リンク・リート
- アセンダス・リート
- センターグループ

\*セクターと所在国・地域は以下の通り。

- ・キャピタランド・コマーシャル・トラスト（オフィス、シンガポール）
- ・キャピタランド・モール・トラスト（小売、シンガポール）
- ・リンク・リート（小売、香港）
- ・アセンダス・リート（産業用施設、シンガポール）
- ・センターグループ（小売、オーストラリア）

(注) 決算期はリンク・リート、アセンダス・リートが3月、他は12月。2017年以降はBloomberg予想。ただし、アセンダス・リートとリンク・リートの2017年のデータは確定値。

(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。

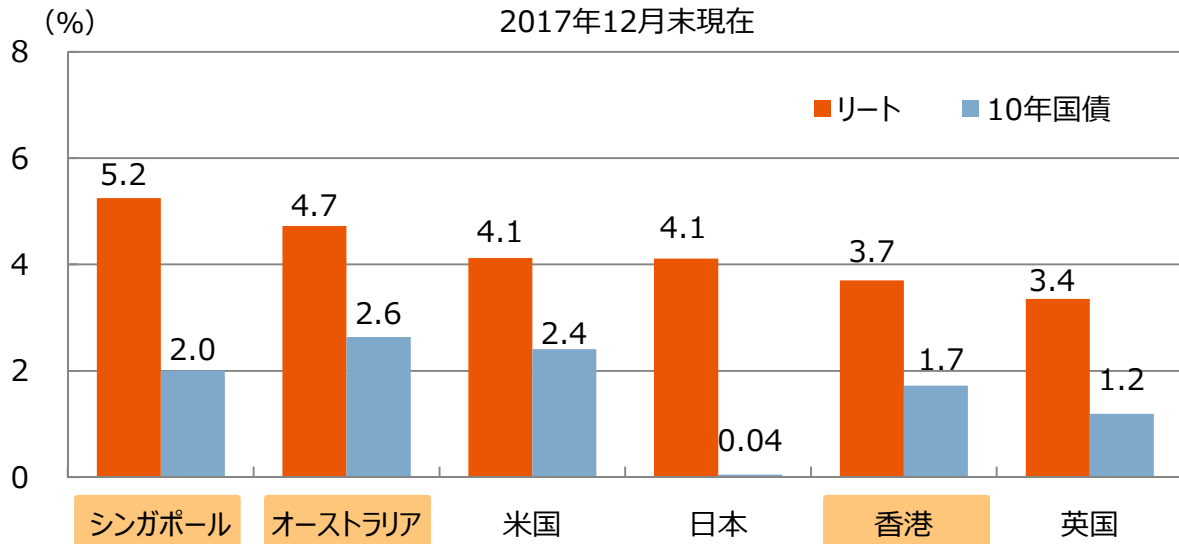
※上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。将来予告なく変更される場合があります。

ポイント

### 3. 相対的に高い配当利回り

【各国・地域のリートの配当利回りと国債利回り】

2017年12月末現在



(注) 配当利回りは、S&P REIT指数の各国・地域の配当利回り。  
 (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

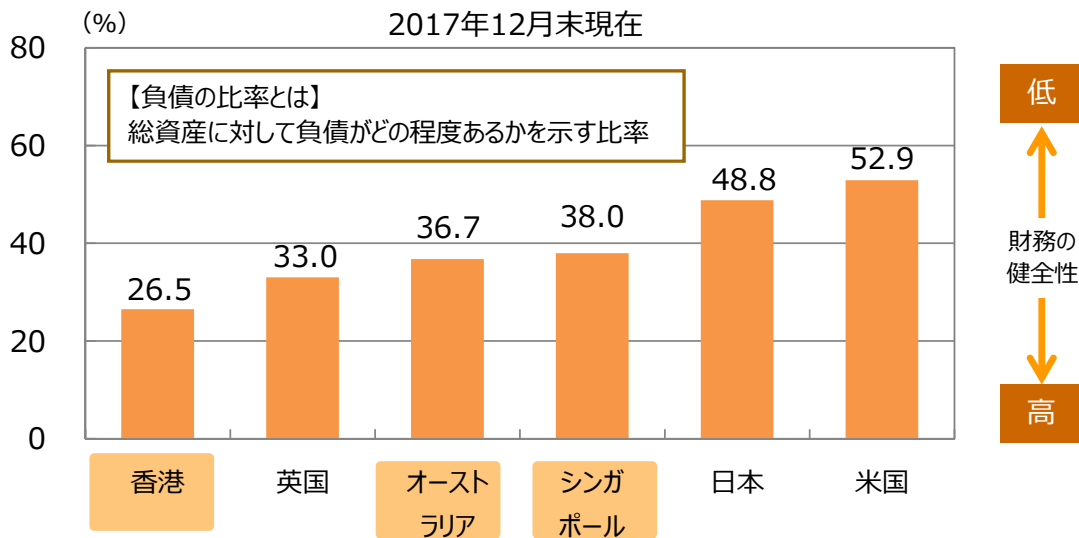
ポイント

### 4. 日米と比べ、相対的に良好な財務状況

■ 負債の比率が低いということは、借入金の比率が低い（財務の健全性が高い）ことを意味するため、金利が上昇した際に支払利息の増加によって収益を圧迫する等の影響が相対的に低いと考えられます。

【各国・地域のリートの負債の比率】

2017年12月末現在



(注) 負債の比率はS&P REIT指数採用銘柄を対象に三井住友アセットマネジメント作成  
 (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

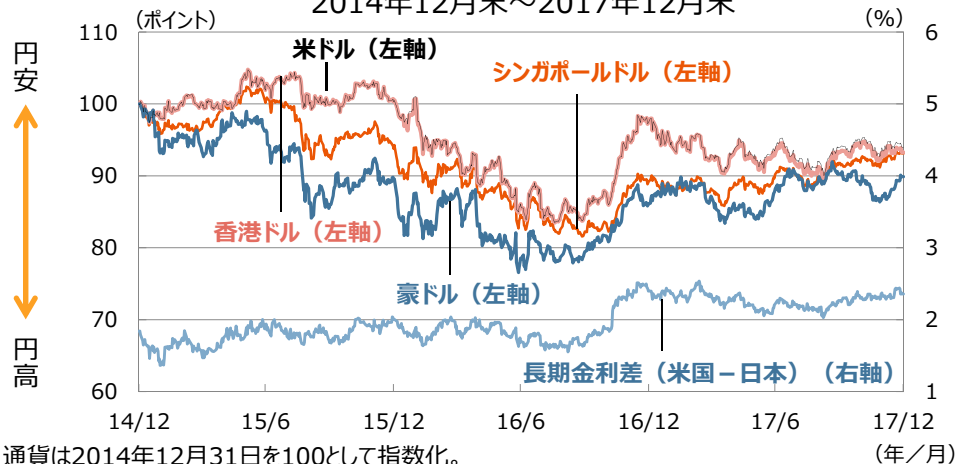
※上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。将来予告なく変更される場合があります。

## (ご参考) アジア通貨の変動幅は比較的米ドルに近い

- アジアの主要リート市場である香港では、米ドルに連動するカレンシーボード制を、シンガポールでは通貨バスケット制の為替制度を採用しており、通貨の変動幅は比較的米ドルに近いものとなっています。

【各通貨（対円）と日米長期金利（10年国債利回り）差の推移】

2014年12月末～2017年12月末



※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。

### 【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・・・購入時手数料 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、国内外の休業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及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。