

アジア・オセアニアリート

足元のアジア・オセアニアリート市場の動向について

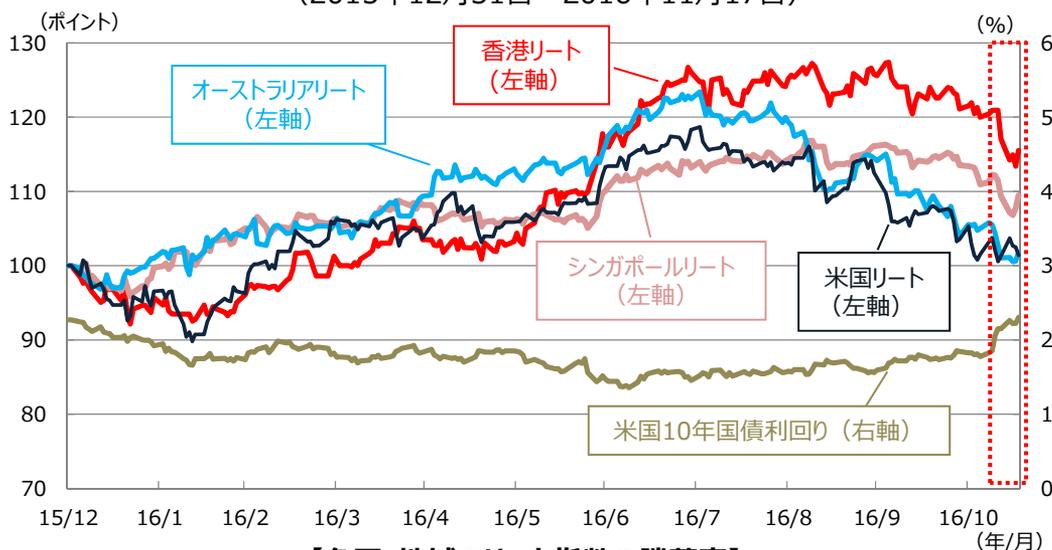
急激な金利上昇の影響を受け、足元のリート資産は軟調な展開

- 2016年11月9日に米大統領選挙でのトランプ氏の勝利が確定した後、トランプ次期大統領の経済政策の柱による大規模減税やインフラ投資などが財政拡大につながるとの観測を背景に、米国長期金利の上昇が加速しています。そして、米国の長期金利上昇は世界的に波及しており、アジア・オセアニア各国・地域の長期金利も上昇傾向となっています。
- こうした長期金利の上昇を受け、リートの借入コストの増加や利回り面での魅力が低下したと受け止められたことや、新興国から資金が流出するとの懸念が高まったことなどから、アジア・オセアニアリート市場は軟調な展開となっています。
- ただし、米国の物価上昇が緩やかになると見込まれることから、FRB（米連邦準備制度理事会）の利上げのペースは緩やかなものとなり、米国金利の上昇は徐々に沈静化に向かうとみられます。今後は、米国金利の落ち着きが確認されるにつれ、アジア・オセアニアの高い経済成長を背景とした、増益・増配期待や相対的な利回りの高さから、アジア・オセアニアリートに対し改めて注目が集まるものと考えられます。

年初来のパフォーマンスは良好。市場の落ち着きによるリートへの見直しに期待

<各国・地域のリート指数（現地通貨ベース）と米国10年国債利回りの推移>

（2015年12月31日～2016年11月17日）



【各国・地域のリート指数の騰落率】

	年初来 (2015年12月31日～ 2016年11月17日)	過去6ヵ月 (2016年5月17日～ 2016年11月17日)	過去3ヵ月 (2016年8月17日～ 2016年11月17日)	米大統領選挙後 (2016年11月8日～ 2016年11月17日)
香港リート	15.5%	12.1%	-6.4%	-4.5%
シンガポールリート	9.5%	2.6%	-4.6%	-2.5%
オーストラリアリート	1.8%	-9.9%	-15.4%	-3.5%
米国リート	1.4%	-4.3%	-11.4%	-2.3%

（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、現地通貨ベース）を使用。

グラフのリート指数は2015年12月31日を100として指数化。

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

※上記は過去の実績であり、今後の市場環境等を示唆あるいは保証するものではありません。

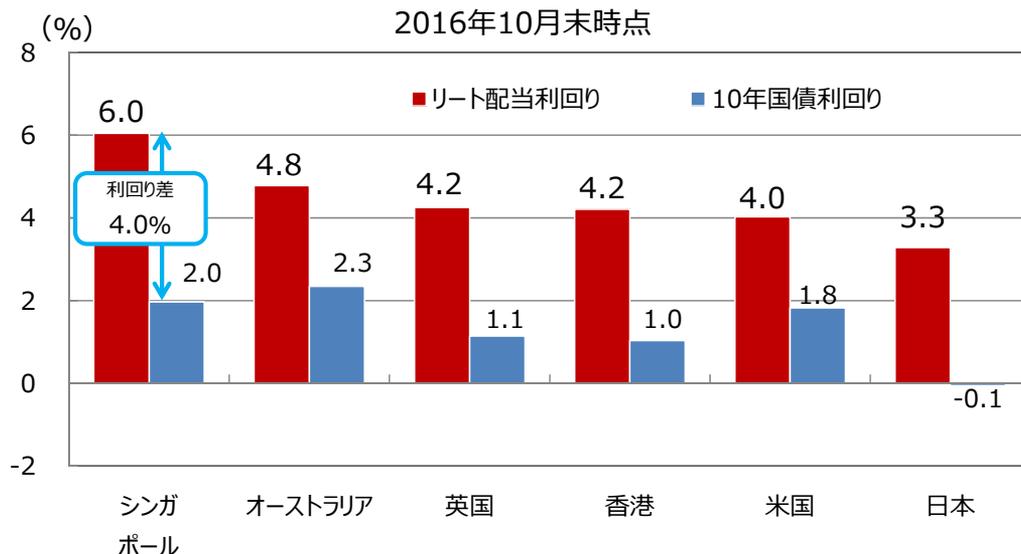
※上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。将来予告なく変更される場合があります。

相対的な利回りの高さや堅調な業績が魅力のアジア・オセアニアリート

相対的に高い配当利回り

- 香港やシンガポール、オーストラリアのリート市場の配当利回りは相対的に魅力的な水準となっています。

【各国・地域のリーートの配当利回りと国債利回り】

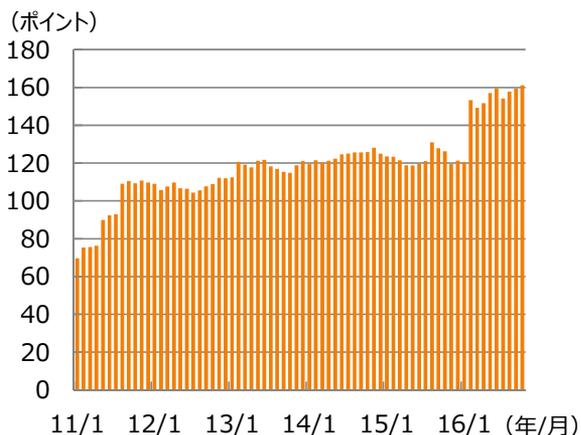


(注) 配当利回りは、S&P先進国REIT指数の各国・地域の配当利回り。
(出所) FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

堅調な業績

- 足元のリート価格は、世界的な長期金利上昇の影響を受けて下落しています。ただし、アジア・オセアニアリーートの業績は堅調に推移しています。今後、アジア・オセアニア各国・地域の経済動向に留意する必要がありますが、底堅い業績が続くとみられ、リート価格を支える要因になるものと考えられます。

【アジア・オセアニアリーートの業績推移】
(2011年1月末～2016年10月末)



(注) 業績はS&P アジア・パシフィックリート指数 (除く日本) のEPS (実績)。
(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

【アジア最大級の香港リート、最新の決算状況】
(2016年4-9月期決算)

- ・11月9日にリンク・リートが4-9月期決算を発表しました。ポートフォリオ全体の賃料改定率は21%と引き続き高水準で、分配金成長率は前年比+12.9%と高い成長を示す内容でした。
- ・9月の香港の小売売上高が前年比-4.1%とマイナス基調が続く厳しい環境でも、リンク・リーートの競争優位性が評価されると見込まれます。

(注) 個別銘柄に言及していますが、当該銘柄の推奨を目的とするものではありません。

※上記は過去の実績であり、今後の市場環境等を示唆あるいは保証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。

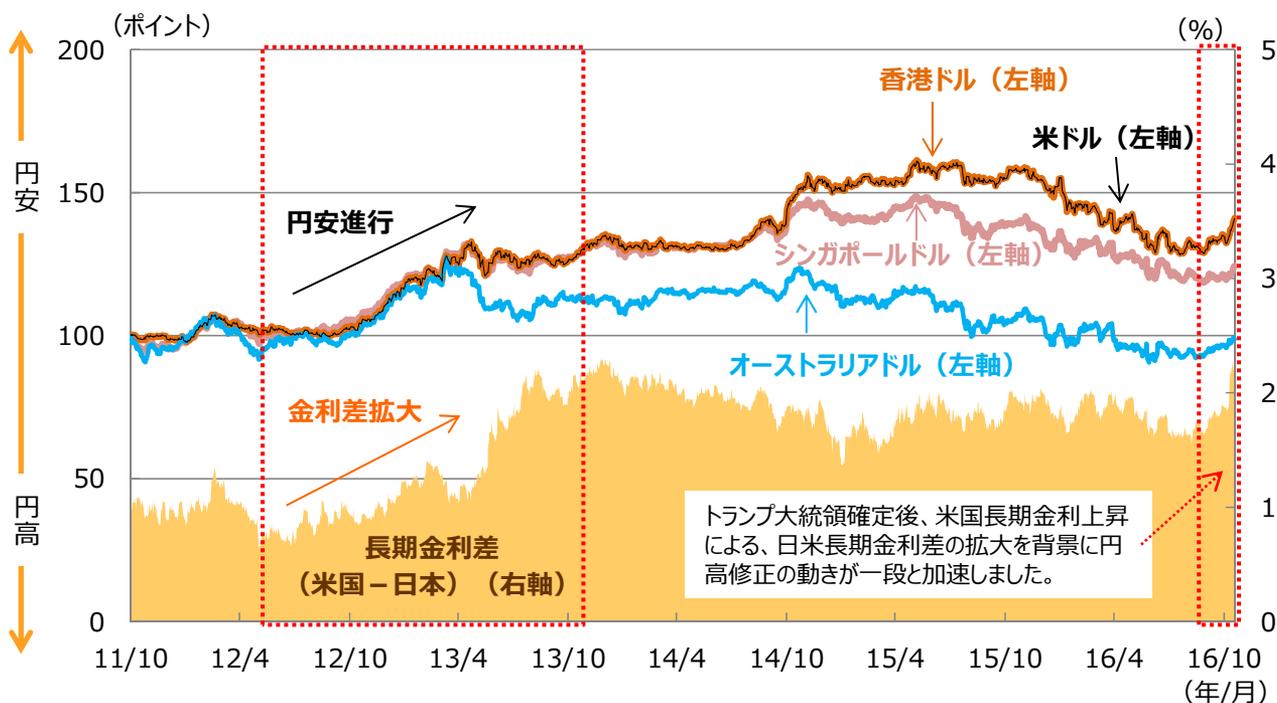
日米長期金利差拡大を背景に米ドル高・円安が進行、円高修正に期待

為替について

- 足元の日米長期金利差の拡大を背景に米ドル高・円安が進行、円高修正の動きが加速し、アジア通貨も対円で上昇傾向となっています。
- トランプ次期大統領の主張する政策である大規模減税やインフラ投資による財政拡大に対する思惑が高まり、米国の金利水準の見直しが進んだと思われ、長期金利は当面落ち着きどころを探る展開となりそうです。
- 当面は円安が見込まれますが、トランプ次期大統領の発言や財政支出、通商政策の具体化に注意が必要です。

【各通貨（対円）と日米長期金利（10年国債利回り）差の推移】

2011年10月31日～2016年11月17日



(注) 通貨は2011年10月31日を100として指数化。

(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

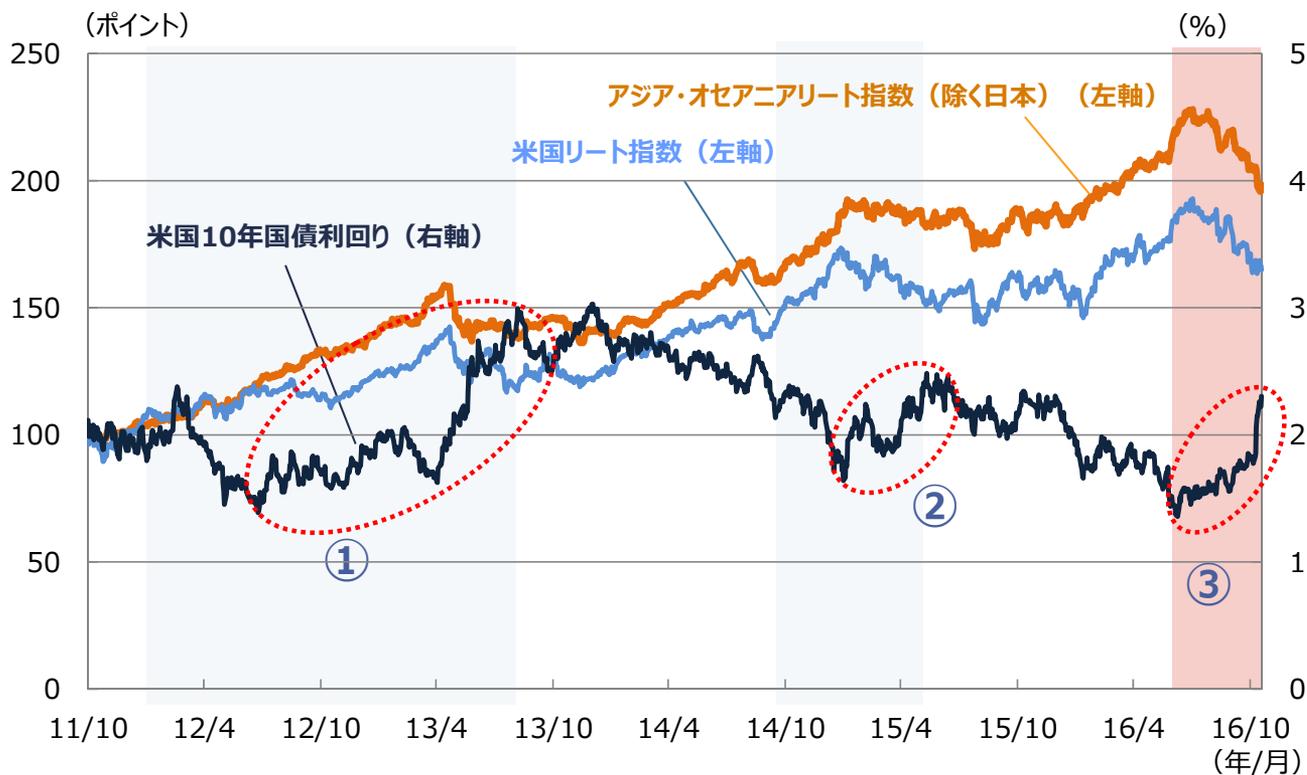
※上記は過去の実績であり、今後の市場環境等を示唆あるいは保証するものではありません。

※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。

(ご参考) 過去の米国長期金利の上昇局面について

【リート（現地通貨ベース）と米国10年国債利回りの推移】

2011年10月31日～2016年11月17日



①

2012/7/24～2013/9/10
 ・アジア・オセアニアリート：+16.0%
 ・米国リート：+5.3%
 ・米国10年国債変化幅：+1.6%

②

2015/1/30～2015/6/26
 ・アジア・オセアニアリート：-0.7%
 ・米国リート：-10.7%
 ・米国10年国債変化幅：+0.8%

③

2016/7/8～2016/11/17
 ・アジア・オセアニアリート：-9.6%
 ・米国リート：-11.6%
 ・米国10年国債変化幅：+0.9%

※アジア・オセアニアリートと米国リーートの値は各期間の騰落率。

局面①、②：アジア・オセアニアリートの価格は米国リートを上回る。
 特に、局面②は2015年2月の強い米国雇用統計を受けた、米国の成長を織り込んだ金利上昇で、その後、アジア・オセアニアリートは大きく上昇。

局面③：アジア・オセアニアリートの価格は下落。
 現局面では、財政悪化懸念に伴う悪い金利上昇を織り込んでいる可能性があります。しかし、米国の成長期待による良い金利上昇が見込まれる局面では、リートは中長期的に魅力ある資産として再評価されることが期待されます。

(注1) 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、現地通貨ベース）を使用。

(注2) リート指数は2011年10月31日を100として指数化。

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

※上記は過去の実績であり、今後の市場環境等を示唆あるいは保証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。

【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はありません。

●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3.50%**
- ◆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、予めその上限額、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予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（基準日現在において有価証券届出書を提出済みの未設定の投資信託を含みます。）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、事前に投資信託説明書（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。

〔2016年4月1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。