

今日のトピック アジア・オセアニアのリート市場は堅調（2019年2月） 緩やかな景気減速の下でも高い投資魅力

ポイント1 リート市場は堅調推移 株価上昇と長期金利低位安定

- アジア・オセアニアのリート市場は、今年に入り、堅調な展開となっています。パウエル米連邦準備制度理事会（FRB）議長が利上げ路線の休止を示唆したことを契機に投資家のリスクオン（選好）姿勢が強まり、株式市場が上昇したことと長期金利が低位で安定推移したことが追い風となっています。
- 年初来の騰落率（2月25日時点）を円ベースで見ると、シンガポール市場は11.7%、香港市場が13.3%、オーストラリア市場が12.6%と各市場とも2桁を超えるリターンとなっています。

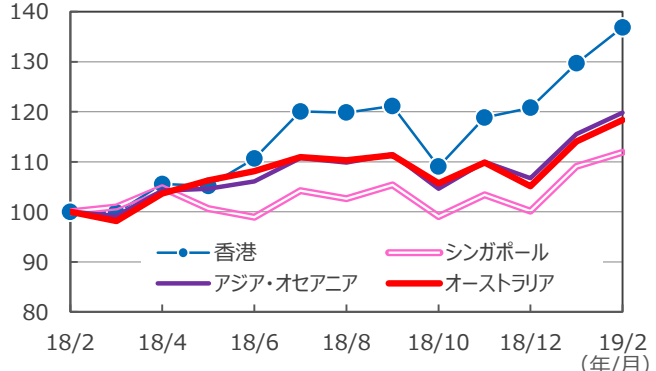
【各国・地域の騰落率】

国・地域	年初来騰落率		過去1年騰落率	
	現地通貨ベース	円ベース	現地通貨ベース	円ベース
シンガポール	9.5%	11.7%	9.8%	11.9%
香港	12.4%	13.3%	32.1%	36.9%
オーストラリア	9.4%	12.6%	23.8%	18.4%
アジア・オセアニア	9.7%	12.3%	21.4%	19.8%
日本	5.2%	5.2%	13.4%	13.4%
米国	13.0%	14.2%	22.8%	27.6%
グローバル	11.2%	12.6%	18.4%	20.8%

ポイント2 利益成長と高い配当利回り、 財務健全性が魅力

- リートは、利益成長を主因とするリート価格の上昇と、税制上の恩恵を受けた高い配当利回りの二つから投資収益が期待できるユニークな資産です。
- 特にアジア・オセアニアのリートは域内経済や域内の貿易が堅調に伸びることが見込まれる中、安定的な賃料収入の伸びが期待できます。他の主要リート市場との比較において、相対的に配当利回りが高く、財務状況が良好なことも魅力です。

【円ベース指数の推移】



(注) データはS&P先進国REIT指数の各国・地域REIT指数（配当込み）。データは2018年2月～2019年2月（2019年2月は25日時点）。2018年2月を100として指数化。

(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

今後の展開 緩やかな景気減速の下でも高い投資魅力

- 足元で主要国の経済指標が悪化するなど、2019年はグローバルに景気が減速するとみられますが、弊社は年央から年後半に世界経済が安定を取り戻すと想定しています。FRBの利上げが打ち止めとなる中、各国の長期金利は低位安定する見込みです。
- こうした環境下では、不動産賃料を主要な収入源とするリートの安定性が選好されやすいと考えられます。中でもアジア・オセアニアのリート市場については、域内の経済成長に伴い、リートの業績や配当金が着実に伸びていくことが見込まれます。加えて、相対的に高い配当利回りや財務の健全性から、投資対象として魅力度が高い資産の1つだと思われます。

ここもチェック! 2019年 1月23日 配当利回りが再び上昇したリート
2018年12月28日 2018年のリート市場の振り返り

■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。