

アジア・オセアニアリート市場

米国の利上げ局面での動きや足元の状況などについて

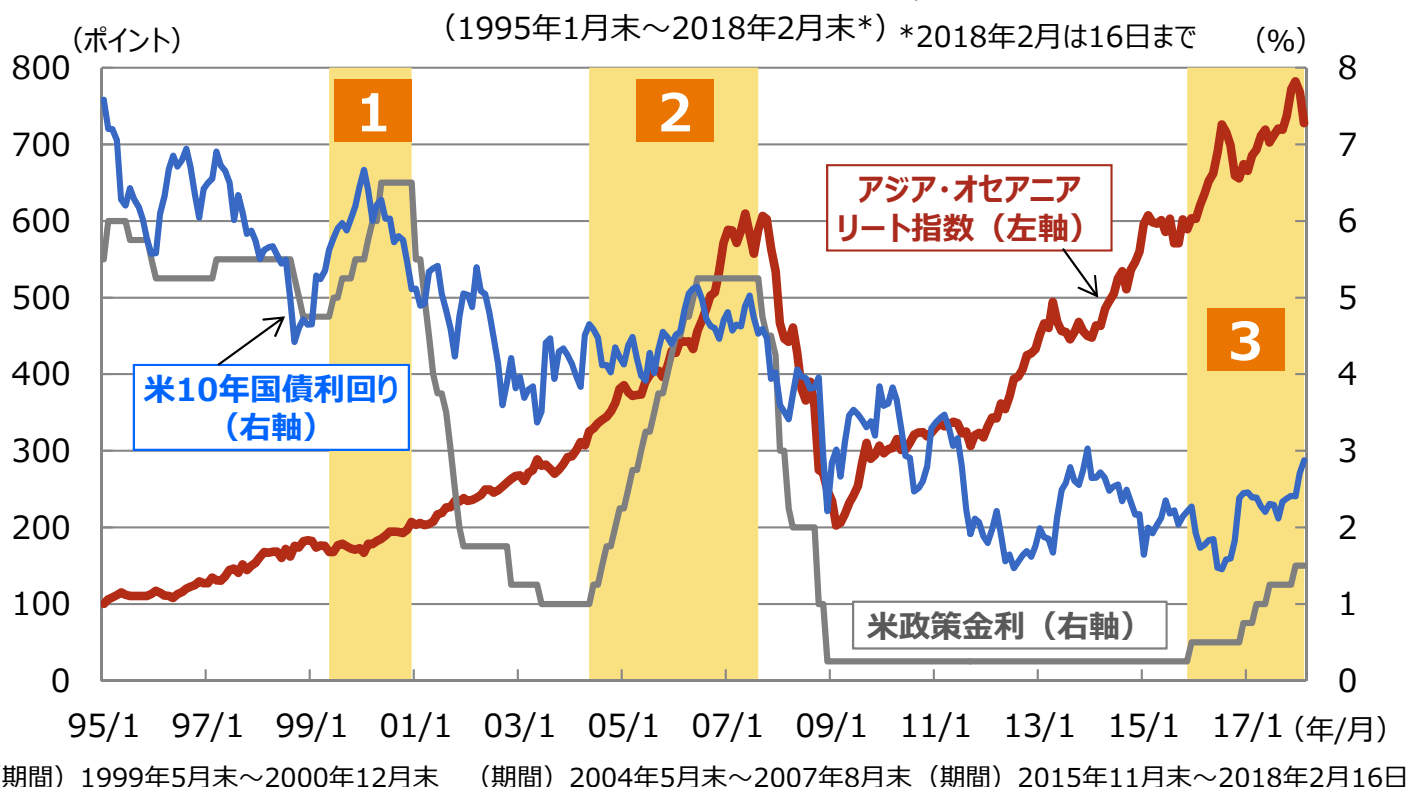
世界景気が拡大傾向にある中、中国景気が安定的であることや、アジア各国・地域の景気も堅調に推移していることなどを背景に、ここ数年のアジア・オセアニアリートは堅調に推移していました。しかし、2018年2月初旬、米国の長期金利上昇を契機とした世界的な株安の影響から、アジア・オセアニアリートも大きく下落する展開となりました。

本資料では、アジア・オセアニアリート市場について、米国の過去の利上げ局面での動きや足元の状況などについてご紹介させていただきます。

米国の利上げ局面において上昇傾向となっていたアジア・オセアニアリート市場

- 過去の米国の金融引き締め局面（政策金利の引上げ開始から引下げ直前までの期間）におけるアジア・オセアニアリート指数の推移をみると、実際の**政策金利の引上げ開始に先だってリート指数が不安定な動きとなる場面がありました**が、**引上げ開始とともに指数は上昇**しました。
- この背景には、政策金利の引上げが実施されるような米国経済の好環境が、貿易などを通じてアジア・オセアニア経済にプラスに働き、結果的に、リート市場にも好影響を与えたと考えられます。

【アジア・オセアニアリート指数および米国の10年国債利回りとFFレートの推移】



1	政策金利の上げ幅	+1.75%	2	政策金利の上げ幅	+4.25%	3	政策金利の上げ幅	+1.25%
	リート指数の上昇率	+23.3%		リート指数の上昇率	+80.6%		リート指数の上昇率	+23.5%

(注1) アジア・オセアニアリート指数は、S&P アジア・パシフィックリート指数（除く日本）現地通貨ベース、トータルリターン。1995年1月末を100として指数化。

(注2) 米政策金利はFFレート。2008年12月以降の数値はレンジの上限を表示。

(注3) 黄色いハイライトは米国の利上げ局面。

(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

※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。

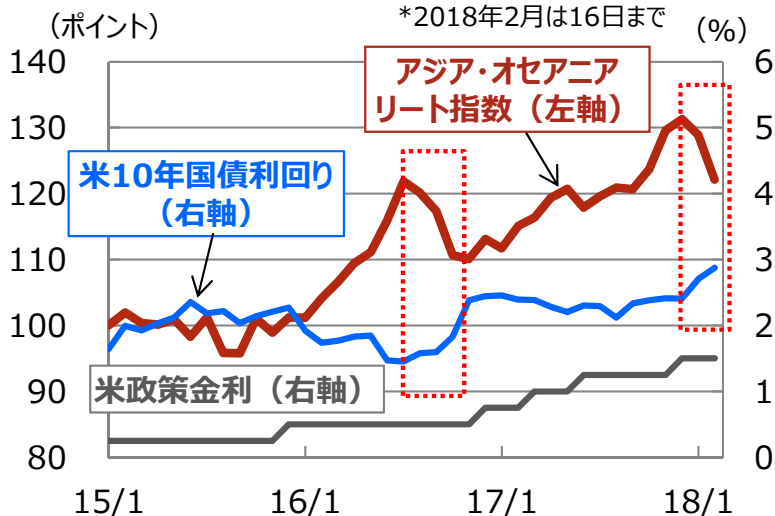
ただし、米長期金利の急上昇時には、一時的な調整も

- 2015年12月、FRB（米連邦準備制度理事会）が、9年半ぶりに政策金利を引き上げ、米国が利上げ局面に入ったことで、市場では今後の政策金利の引上げペースが注目されています。
- そのため、米国の景気拡大を示唆する経済指標などが発表されると、利上げペース加速への懸念が高まり、米長期金利が急上昇し、市場が不安定化する場面がみられるようになっていきます。足元の米長期金利の急上昇も、好調な2018年1月の米雇用統計の発表を受け、「物価上昇→利上げ加速→長期金利上昇→リスク資産調整」という思惑が一気に広がり、アジア・オセアニアリート市場も大幅下落となりました。

【アジア・オセアニアリート指数、金利等の推移】

(2015年1月末～2018年2月末*)

*2018年2月は16日まで



(注1) 使用指数等は1ページと同様。リート指数は2015年1月末を100として指数化。
(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

- ただし、**金利の上昇は、米国景気の堅調さを反映したものであり、好況を織り込む長期金利上昇は本来、リスク資産などにとって悪材料ではない**と考えられます。
- FRBによる次の利上げは2018年3月が見込まれ、インフレ安定の下、2018年、2019年合わせて5回の利上げが予想されます。
- 基本的には**景気を悪化させないように、緩やかに金融政策の正常化を進めていく**ものとみられます。そうした織込みが進むことで、米長期金利の不安定な動きは落ち着きを取り戻し、リスク資産に資金が戻るものと期待されます。

リートの利益に対する価格の水準（PER：株価収益率）は割安感強まる

【アジア・オセアニアリート指数とPERの推移】

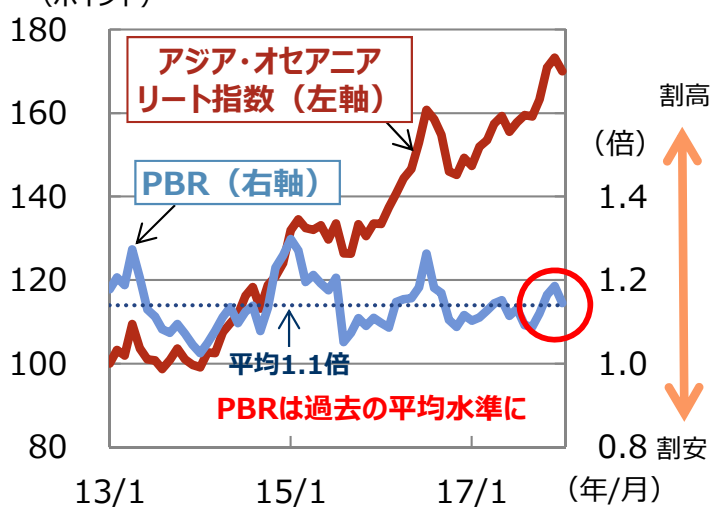
(ポイント) 2013年1月末～2018年1月末



(注1) アジア・オセアニアリート指数は、S&P アジア・パシフィックリート指数（除く日本）現地通貨ベース、トータルリターン。
(注2) リート指数は2013年1月末を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

【アジア・オセアニアリート指数とPBRの推移】

(ポイント) 2013年1月末～2018年1月末



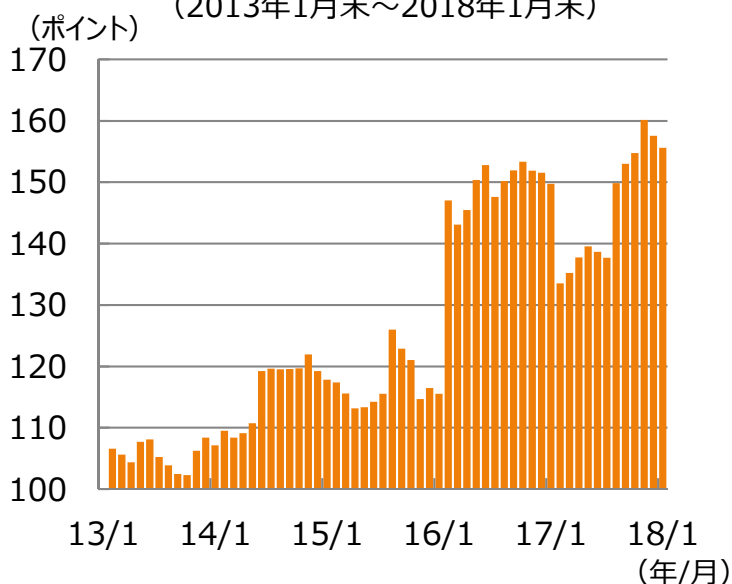
※上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。将来予告なく変更される場合があります。

アジア・オセアニアリートの業績は好調に推移

- アジア・オセアニアリートの業績（EPS、一株当たり利益）は、2017年前半に落ち込みましたが、後半以降は持ち直し、**足元では近年の高水準に位置**しています。アジア・オセアニア景気が堅調に推移する中、不動産市況もおおむね良好といえ、引き続き、リート価格を支える要因になると考えられます。
- なお、アジアでは、経済成長に伴う所得水準の向上などを背景とした購買力や消費意欲の高まりから、各国・地域の個人消費は拡大傾向にあります。アジア・オセアニアリートは、ショッピングモール等の商業施設の比率が高いことなどから、中長期的に**アジア地域の発展による収益獲得機会の拡大が期待**されます。

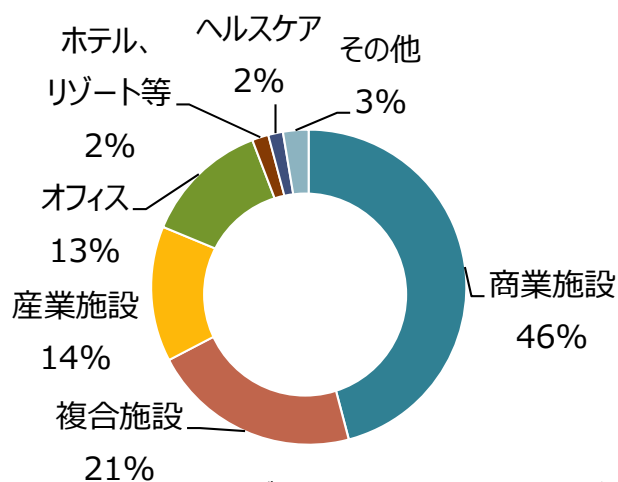
【アジア・オセアニアリートの業績推移】

(2013年1月末～2018年1月末)



【アジア・オセアニアリートの業種別比率】

(2018年1月末)



※円グラフは四捨五入の関係で合計が100%とならない場合があります

(注1) S&P アジア・パシフィックリート指数 (除く日本) の実績EPSおよび業種別比率 (S&Pの分類) を用いて算出。

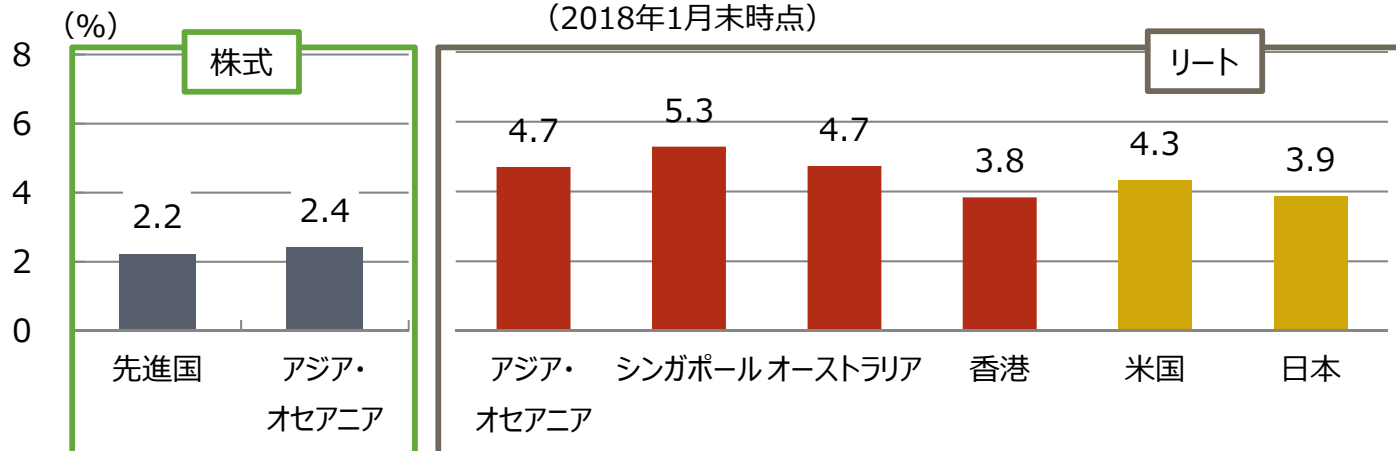
(注2) 左グラフは、2013年1月を100として指数化。

(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

相対的に高い水準にあるアジア・オセアニアリートの配当利回り

【各国・地域の株式およびリートの配当利回り】

(2018年1月末時点)



(注) 先進国株式は、MSCI ワールド指数、アジア・オセアニア株式はMSCI AC ワールド指数の地域別指数。

リートは、S&Pリート指数の各国・地域別指数による。アジア・オセアニアは株式、リートともに日本を除く。

(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。

【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2.75%
- ◆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、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12月29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。