



今日のトピック 堅調さを維持するアジア・オセアニアのリート市場

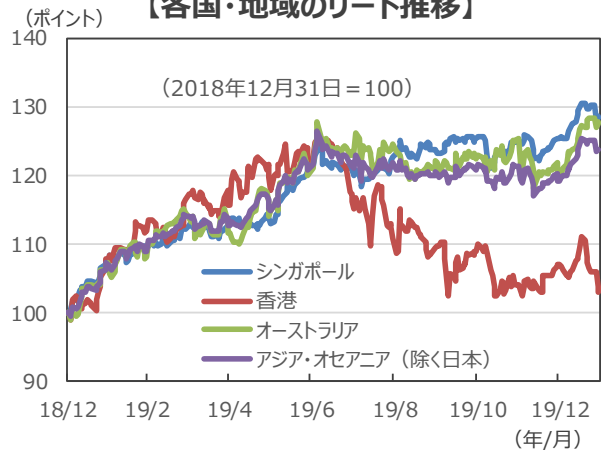
## 不透明感が強まるなか、ディフェンシブ性が魅力

### ポイント1

#### アジア・オセアニアリートは堅調 新型コロナウイルスの影響も軽微

- アジア・オセアニアのリート市場は、堅調地合いが続いています。世界的に金融緩和が広がり長期金利が低下したことなどから、2019年に現地通貨ベースで19%上昇しました。2020年に入っても続伸し、足元（1月30日時点）では2018年末比24%の上昇となっています。
- 1月半ば以降、中国で発生した新型コロナウイルスによる新型コロナウイルスの影響が嫌気され、やや調整していますが、長期金利の低下も支えとなり、小幅な下落にとどまっています。株式市場と比較すると、リートが持つディフェンシブ性が注目されているとみられます。

【各国・地域のリート推移】



(注) データは2018年12月31日～2020年1月30日。  
S&P先進国REIT指数（配当込）、現地通貨ベース。  
(出所) FactSetのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

### ポイント2

#### 新型コロナウイルスの影響は限定的がメインシナリオ リスク資産は当面調整も回復へ

- 世界保健機関（WHO）は30日、新型コロナウイルスについて「緊急事態」を宣言しました。今後については予断を許しません。弊社では、医療・公衆衛生の改善、移動制限などを考慮し、海外の感染拡大やサプライチェーン問題は規模が限定的にとどまる展開をメインケースとしています。その場合、金融市場は一旦0.2～0.3%の世界経済減速を警戒した動きとなった後、経済持ち直しと低金利をうけてリスク資産の価格が回復に向かうシナリオを想定しています。

### 今後の展開

#### 不透明感が強まるなか、ディフェンシブ性が魅力

- 足元のアジア・オセアニアリート市場を取り巻く環境は、新型コロナウイルスのほかにも、香港情勢やオーストラリアの森林火災など不透明感が増しています。こうした環境の下では、リート価格の変動性が高まる可能性はありますが、地域内の不動産ファンダメンタルズ（業績、財務内容などの基礎的諸条件）は良好であり、世界的な金融緩和に伴う低金利環境に変化はありません。
- 昨年底迷した香港リートについては、本格的な回復には時間がかかるものの、長期金利に対する配当利回りの差が拡大していることから、ここからの下値は限定的とみられます。
- 世界的に金利水準が低く、株式の価格変動性が高まっている環境下、アジア・オセアニアリートは相対的な利回りの高さ、業績の安定性などのディフェンシブ性から引き続き魅力的な投資対象であると考えられます。

ここも  
チェック! 2020年 1月22日 アジア・リート市場の現状と見通し  
2019年12月25日 2019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DS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。