

## 今日のキーワード 成長する「アジア・オセアニアリート」(アジア)

アジア各国・地域では、個人消費の拡大や都市化の進展に加えて、急速に発展する各国・地域が近接している地理的優位性などもあり、世界貿易の中心地域の1つとして不動産市場が拡大しています。経済的な結びつきが強いオセアニア地域を含め、不動産への旺盛な投資需要に支えられた「アジア・オセアニアリート」は、市場の拡大が見込まれ、一層の成長が期待されます。

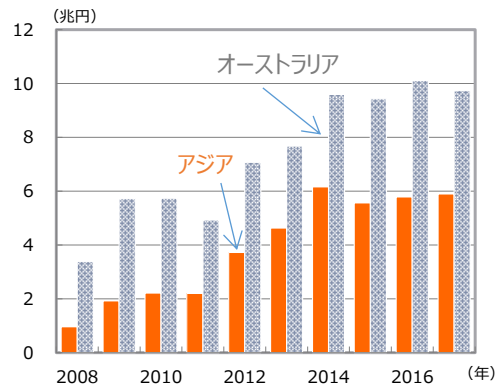
### ポイント1 市場規模の拡大 経済発展に伴い高まる不動産需要

- アジア各国・地域の経済発展による商業施設やオフィス、住宅、物流施設等の不動産需要の高まりに伴い、「アジアリート」(主に香港、シンガポール)及びアジアと結びつきが強い「オセアニアリート」(主にオーストラリア)の市場規模は近年拡大傾向にあります。

### ポイント2 相対的に高い配当利回り 相対的に高い健全性

- 「アジア・オセアニアリート」の市場規模拡大の背景には、投資対象として配当利回りが相対的に高いことが魅力となり、資金が流入していることもあります。“S&P先進国REIT指数”によれば、17年2月末の配当利回りは香港(4.6%)、シンガポール(6.4%)、オーストラリア(4.6%)と、米国(3.8%)や日本(3.6%)のリートに比べ高い水準となっています。
- また、「アジア・オセアニアリート」は、総資産に対する負債の比率が米国や日本などと比べ低い水準にあります。この比率が低いということは、借入金の比重が低い(財務の健全性が高い)ことを意味します。

<アジア・オセアニアリートの市場規模>



(注) S&P先進国REIT指数(円ベース)における時価総額。アジアは香港とシンガポールの合計。データは2008年～2017年、各年の12月末の値。2017年は1月末現在。

(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 アジア地域全体の発展を取り込み一層の成長を期待

- アジアやオセアニアのリート各社は自国の物件だけでなく、他のアジア・オセアニアの国・地域の物件にも投資を行うことがあり、地域全体の成長を取り込んでいます。
- さらに、中国やインドネシアなどでもリート制度の導入が検討されています。リート市場の一段の拡がりから、市場が厚みを増していくことによって、「アジア・オセアニアリート」は一層の成長が期待されます。

ここもチェック! 2017年3月 7日 グローバル・リート市場の振り返り(2017年3月)  
2017年2月28日 成長する「アジアの不動産市場」(アジア)

■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。