

【アジアの主要リート市場 ～高い経済成長を背景に順調に拡大～】

<ポイント>

- ・香港リート市場は時価総額の約6割を占めるリンク・リートがけん引し、利益成長が続いています。
- ・シンガポールリート市場はオフィスビルの賃料低迷で利益は伸び悩んでいましたが、回復傾向にあります。
- ・アジア地域は、生産年齢人口や中間所得者層の拡大などによる高い経済成長が見込まれることなどから、リート市場も長期的な拡大が期待されます。

1. 香港市場をけん引するリンク・リートの好調が続く

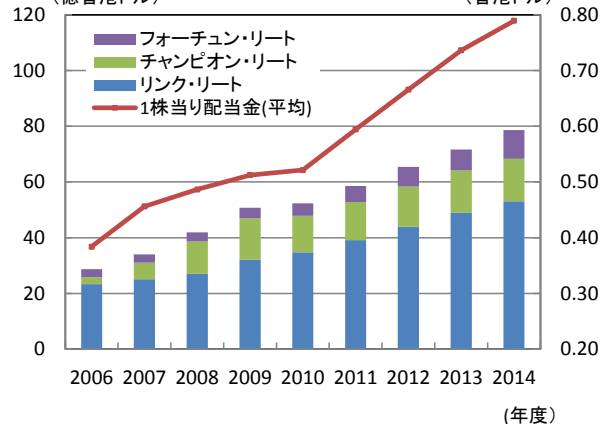
香港の主要3リート(*1)の営業利益は、2013年度(*2)が71.7億香港ドル(前年度比+9.5%)、2014年度が78.6億香港ドル(同+9.7%)と増益基調が続く見込みです。また、好調な業績を背景に、1株当りの配当金(主要3リート平均)も、2013年度は0.74香港ドル(同+10.6%)、2014年度は0.79香港ドル(同+7.2%)と拡大が続く見込みです(予想はブルームバークのまとめ、以下同じ)。

アジア最大のリートであるリンク・リートは香港リート市場の時価総額の約6割を占め、同市場をけん引しています。リンク・リートは2008年のリーマンショック時も増益を続け、2012年度までの6年間で営業利益は1.9倍(年率+11.1%)、1株当りの配当金は2.2倍(同+13.8%)にそれぞれ拡大しました。6月4日に発表予定の2013年度の決算も営業利益は前年度比+12%と好調が見込まれています。ショッピングセンターなどの商業施設に特化し、物件の改修やテナントの入れ替えを行うなどの着実な事業運営が安定した成長を支えていると見られます。

2. シンガポールはオフィスビルの賃料が回復傾向

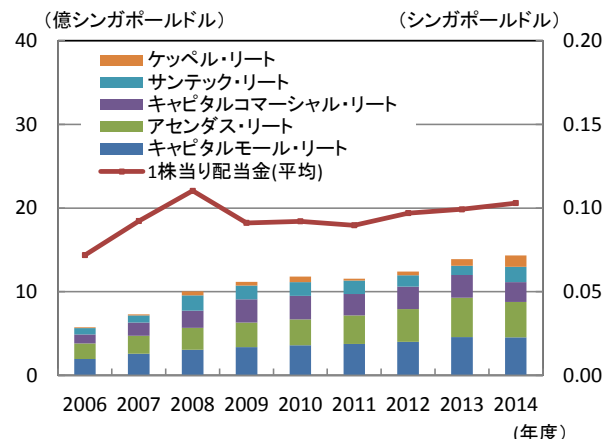
シンガポールの主要5リート(*1)の営業利益は、2010年度、2011年度にオフィスビルが大量に供給されたことなどから伸び悩んでいました。しかし、空室率、賃料などが改善傾向にあり、2013年度の営業利益は13.9億シンガポールドル(前年度比+11.9%)と2桁増益となりました。2014年度はキャピタルコマース・リートがビルの再開発を行うことなどにより費用が一時的に増加することから、主要5リート合計の営業利益の伸びは鈍化する見込みですが、ビルの建て替えが中心で供給量の増加は限定的であるため、オフィスビルの賃料は今後も底堅い動きをする見通しです。2014年度に向け1株当りの配当金(主要5リート平均)は増加傾向を維持しそうです。

香港主要3リートの営業利益と1株当り配当金 (億香港ドル) (香港ドル)



(注)データは2006年度～2014年度。2013年度のリンク・リート、2014年度はBloombergによる予想。
(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

シンガポール主要5リートの営業利益と1株当り配当金 (億シンガポールドル) (シンガポールドル)



(注)データは2006年度～2014年度。2014年度はBloombergによる予想。
(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

(*1) 香港の主要3リートはリンク・リート(商業施設)、チャンピオン・リート(商業、複合施設)、フォーチュン・リート(商業施設)で同市場の時価総額の8割を占めます。シンガポールの主要5リートは、キャピタルモール・リート(商業施設)、アセンドラス・リート(産業施設)、キャピタルコマース・リート(オフィスビル)、サンテック・リート(オフィスビル)、ケッペル・リート(オフィスビル)で同市場のS&P先進国REIT指数の時価総額の約4割強を占めます。

(*2) 決算期はリンク・リートとアセンドラス・リートが3月、他は12月です。そのため、年度はリンク・リートとアセンドラス・リートは翌年3月期、他は当年12月期となります。アセンドラス・リートは4月21日に決算が発表されており、2013年度(2014年3月期)は実績値、リンク・リートの決算発表は6月4日となるため、2013年度(2014年3月期)はBloombergによる予想となります。2014年度は全リートについてBloombergによる予想となります。

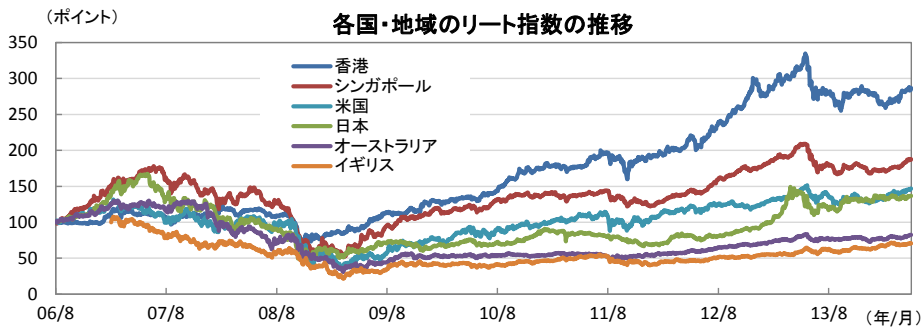
個別銘柄に言及していますが、当該銘柄を推奨するものではありません。

■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。

3. 今後の見通し

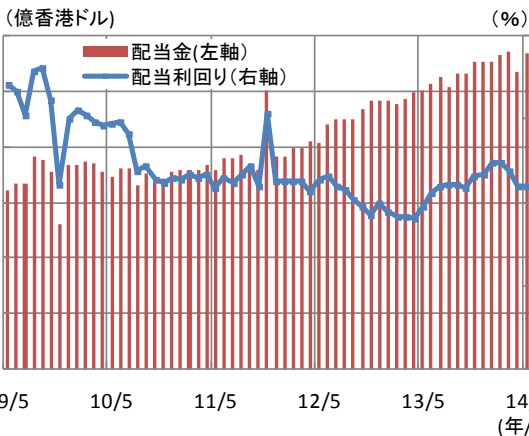
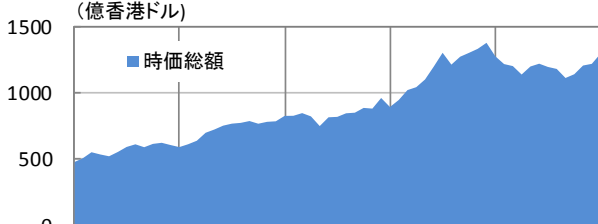
各国のリート指数は、2008年にリーマンショックの影響により大きく下落しましたが、2009年以降は回復しています。なかでも香港市場、シンガポール市場などの上昇は大きくなっています。アジア地域の生産年齢人口や中間所得者層の拡大などによる高い経済成長、大都市へ人口が集中する「都市化の進展」などによる不動産需要の増加などが背景と思われます。

今後もアジアの経済成長は続くと見られます。同地域の不動産市場のファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)も好調が続き、香港やシンガポールのリートの収益拡大は続くと見られます。特に、配当金が増加していることから、リート価格の上昇下でも、リートの配当利回りは高水準で安定した動きとなっています。10年国債利回りと比べ、高い配当利回りなども、リートの魅力となっていることなどから、アジアのリート市場は引き続き堅調に推移すると思われまます。

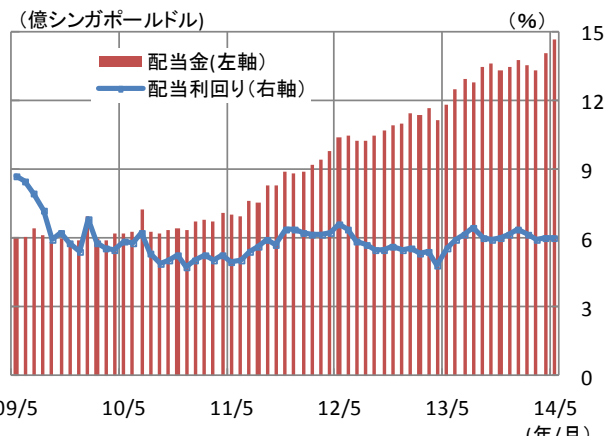


(注) データは2006年8月1日～2014年5月30日。リート指数は、S&P先進国REIT指数(現地通貨ベース)、2006年8月1日を100として指数化。(イギリスは2007年1月31日を100として指数化)。
(出所) FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

香港リート市場の時価総額と配当金の推移



シンガポールリート市場の時価総額と配当金の推移



(注) データは2009年5月29日～2014年5月30日。時価総額、配当利回りはS&P先進国REIT指数の各国指数による。配当金は時価総額、配当利回りを基に三井住友アセットマネジメントが計算。
(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

■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。

【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・・・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2.052%(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等相当額を含みます。)、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。

[2014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。