

今日のトピック 堅調さが続くアジア・オセアニアのリート市場（2019年6月） ディフェンシブ性が着目され、選好されやすい展開となろう

ポイント1

3市場とも年初来で上昇 安全資産ヘシフトが進む中、底堅く推移

- 5月末時点のアジア・オセアニアのリート市場は、年初来でシンガポールが+13.0%、香港が+17.9%、オーストラリアが+14.8%となりました。
- 米中貿易摩擦の再燃から株式が調整するなど世界的にリスク回避の動きが広がる中、リートは景気変動の影響を受けにくいディフェンシブ性が着目されて底堅く推移しました。一方、円ベースの騰落率で見ると、安全通貨とされる円を買う動きが優勢だったことから、3市場とも為替はマイナスに寄与しました。

ポイント2

世界的な金利低下が追い風 収益の安定性も支援材料

- 世界的な景気減速懸念等を背景に、主要国の中央銀行が金融政策スタンスを緩和させていることもリート市場の追い風となりました。オーストラリアでは、豪準備銀行が6月4日に政策金利を1.25%へ引き下げており、追加利下げが実施される可能性もあります。香港、シンガポール市場でも10年国債利回りが低下しており、リートの配当利回り格差は前月比で拡大しています。
- 一方、アジア・オセアニアではオフィス需要の高まりなどから、新規物件取得による成長や賃料上昇による業績拡大を通じた、安定した収益の伸びが期待できます。香港最大手のリートでは18年度決算の一口当り分配金成長率が前年比+8.6%となり、19年度も10%前後の高い分配金成長が見込まれます。

今後の展開

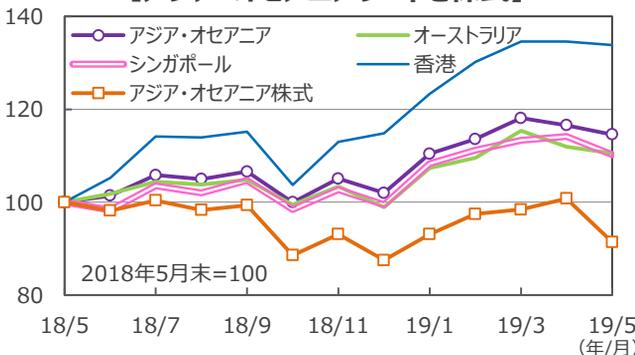
高い利回りやディフェンシブ性から選好されやすい展開が続こう

- 世界的な金利低下や貿易摩擦への懸念等から株式などが選好されにくい状況において、アジア・オセアニアリートの良好な業績動向やディフェンシブ性が着目されやすい展開は続くと考えられます。景気の先行き不透明感などが一時的にリート市場の重石となる可能性はありますが、アジア・オセアニア地域ではオフィスを中心に不動産市況は改善基調にあり、収益獲得機会はさらに広がっていくと考えられます。

ここも チェック!

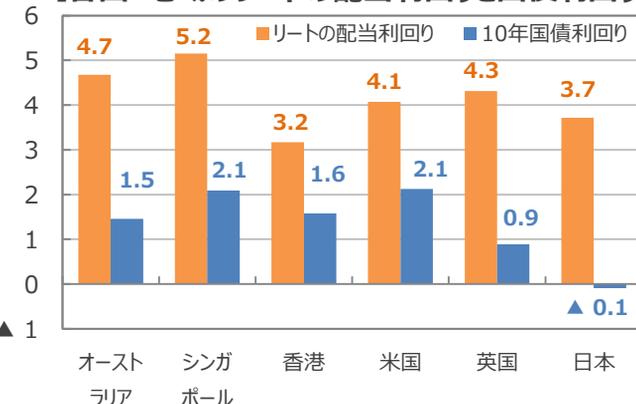
2019年6月11日 主要な資産の利回り比較（2019年6月）
2019年5月22日 アジア・オセアニアのリート市場（2019年5月）

【アジア・オセアニアリートと株式】



(注) データは2018年5月末～2019年5月末。リートはS&P先進国REIT指数の各国・地域REIT指数（配当込み）、アジア・オセアニア株式はAC Asia Pacific ex JP（配当込み）。円ベース。
(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

【各国・地域のリーートの配当利回りと国債利回り】



(注1) データは2019年5月末時点。
(注2) リートはS&P先進国REIT指数の主な国・地域指数。国債はBloomberg L.P.の10年国債利回り。
(出所) FactSet、Bloomberg L.P.のデータを基に三井住友DS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。