

## 今日のトピック 9月のアジア・オセアニアリートは各市場で異なる動き 業績動向などは引き続き堅調

### ポイント1 3市場でまちまち 為替はプラス寄与

- 9月末時点のアジア・オセアニアのリート市場は、現地通貨ベースでシンガポールが前月比+0.9%と上昇しました。一方、オーストラリアは同▲3.0%、香港が同▲1.4%と下落しました。
- 円ベースの騰落率では、米中協議の進展期待の高まりなどを受けて円安が進行したため、為替はプラスに寄与し、シンガポールは同+3.0%、オーストラリアは同▲1.1%、香港は同+0.3%となりました。
- シンガポールは、リートによる資本調達と物件取得の動きが活発化し、その内容が評価されて上昇しました。香港は、デモが収束に至らず長期化していることが重石となりました。オーストラリアは利益確定売りに加えて、主要銘柄が世界的な不動産証券指数から除外されたことが押し下げ要因となりました。

### ポイント2 低金利環境は引き続き追い風

- アジア・オセアニアリーートの配当利回りと長期金利の利回り格差は、2%半ば～3%半ば程度となっています。世界的な低金利環境は、相対的に利回りの高いリート市場にとって引き続き追い風となりそうです。

### 今後の展開

### 市場ごとにばらつきあるものの、 底堅さは維持

- アジア・オセアニアリートは、良好な業績動向やディフェンシブ性が相対的に着目され、底堅く推移すると見られます。シンガポールは、低金利環境を支えに堅調さが続く期待されます。香港は、リーートの価格調整は一段落しつつありますが、社会的混乱の収束を待つ必要があります。香港の8月小売売上高は前年比で大幅に下落しましたが、日用品を主力とするスーパーマーケット部門は前年比増加を維持しており底堅さを見せています。他方、香港の情勢不安をきっかけに、オフィス需要や観光需要などが中期的にシンガポールなどへシフトする可能性があります。オーストラリアは、安定的な推移が続くと見られます。9月に主要銘柄が世界的な不動産指数から除外されたことが下押し要因の一つとなりましたが、これは一時的と考えられます。物流やオフィス市況は好調で、関連セクターのリート業績見通しは底堅いと見られます。

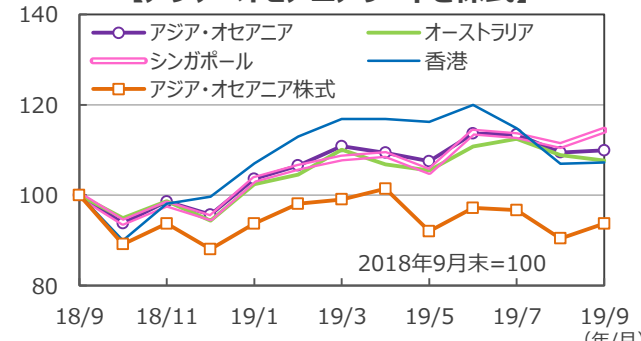
### ここも チェック!

2019年10月 4日 リート市場の振り返り（2019年9月）

2019年 9月10日 ディフェンシブ性が好感されたアジア・オセアニアリート（2019年8月）

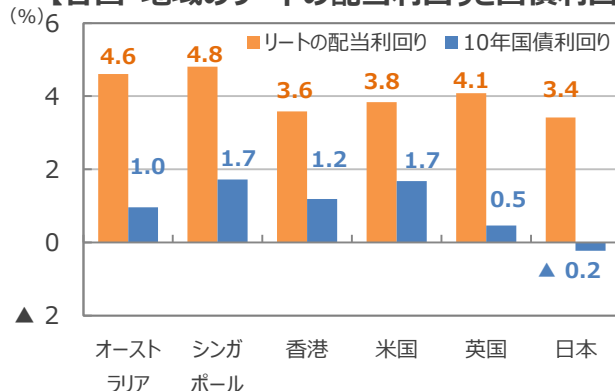
■当資料は、情報提供を目的として、三井住友DSアセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■当資料にインデックス・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。

【アジア・オセアニアリートと株式】



(注) データは2018年9月末～2019年9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MSCI 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) データは2019年9月末時点。リートはS&P先進国REIT指数の主な国・地域指数。国債は各国・地域の10年国債利回り。  
(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