

5 min 5分でわかる!

ASIA REIT

Real Estate Investment Trust



世界経済をけん引する ASIA

実質GDP成長率(2013年)

INDIA

インド

世界第2位の人口と多様な文化・芸術をもち、IT産業など経済の分野でも存在感を増しています。



- 首都:ニューデリー
- 面積:329万km²
- 人口:12.5億人
- 通貨:ルピー

THAILAND

タイ

東南アジアの中心に位置する地理的優位性から、製造業の生産拠点・輸出入関口となっています。



- 首都:バンコク
- 面積:51万km²
- 人口:6,701万人
- 通貨:バーツ

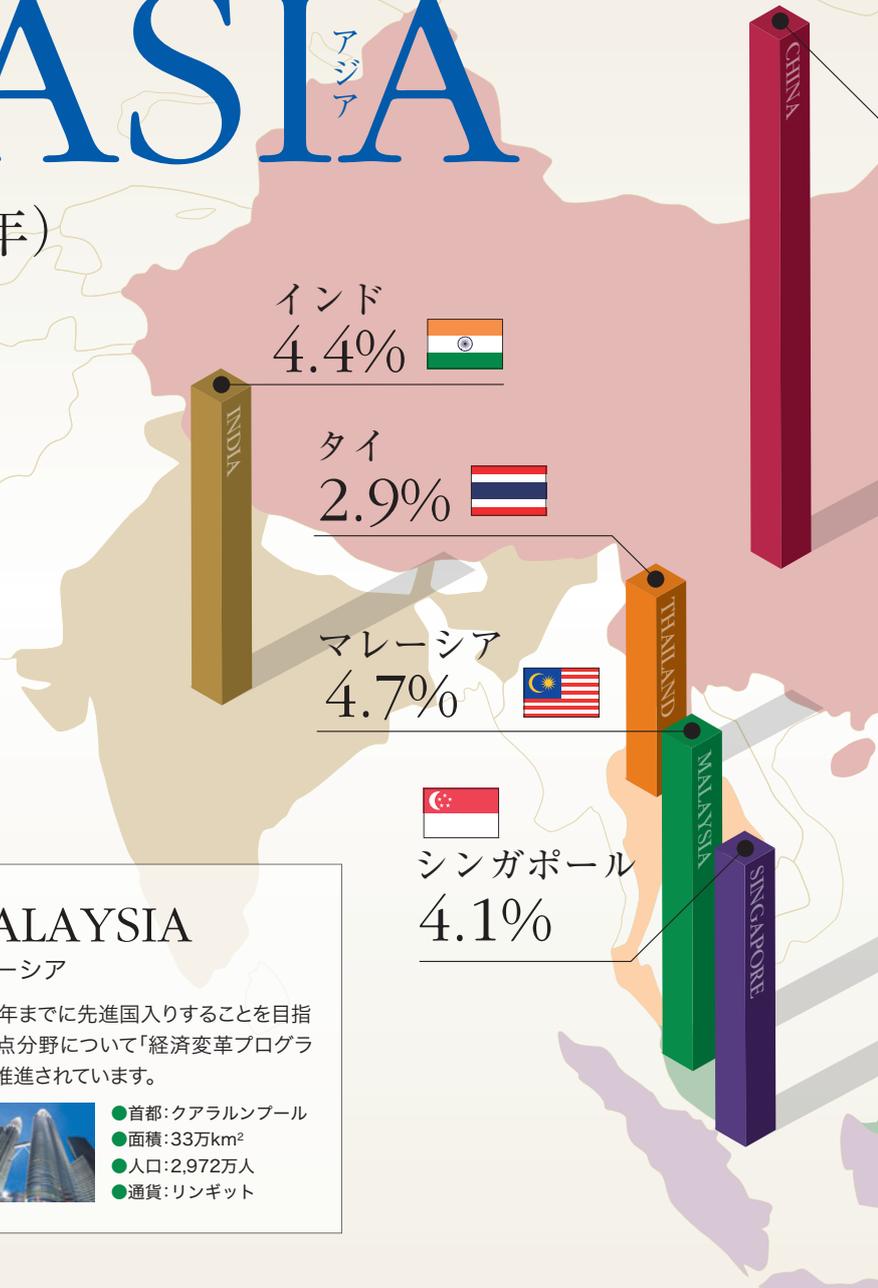
MALAYSIA

マレーシア

2020年までに先進国入りすることを目指し、重点分野について「経済変革プログラム」が推進されています。



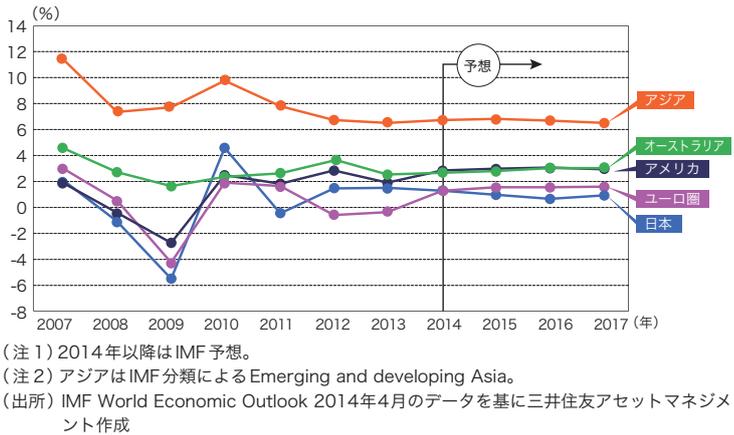
- 首都:クアラルンプール
- 面積:33万km²
- 人口:2,972万人
- 通貨:リンギット



1 | 高い経済成長率

アジア各国・地域の経済成長率は他の国・地域と比べ相対的に高く、今後もこの傾向が続くと予想されています。また国際競争力についても相対的に高い評価を得ています。

→ 経済成長率



→ 国際競争力ランキング

| 国・地域/年 | 2011 | 2012 | 2013 |
|----------|------|------|------|
| アメリカ | 1 | 2 | 1 |
| 香港 | 1 | 1 | 3 |
| シンガポール | 3 | 4 | 5 |
| ドイツ | 10 | 9 | 9 |
| 台湾 | 6 | 7 | 11 |
| マレーシア | 16 | 14 | 15 |
| オーストラリア | 9 | 15 | 16 |
| イギリス | 20 | 18 | 18 |
| 中国 | 19 | 23 | 21 |
| 韓国 | 22 | 22 | 22 |
| 日本 | 26 | 27 | 24 |
| ニュージーランド | 21 | 24 | 25 |
| タイ | 27 | 30 | 27 |
| フィリピン | 41 | 43 | 38 |
| インドネシア | 37 | 42 | 39 |
| インド | 32 | 35 | 40 |
| ロシア | 49 | 48 | 42 |
| ブラジル | 44 | 46 | 51 |

(出所)IMDのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

中国
7.7%

韓国
2.8%

香港
2.9%

インドネシア
5.8%

CHINA

中国

世界第二位の経済大国として、世界経済への影響力が拡大を続けています。



- 首都: 北京
- 面積: 960万km²
- 人口: 13.9億人
- 通貨: 人民元

KOREA

韓国

電子・電気機器、自動車、鉄鋼、船舶等に加えプラント建設など、様々な分野で台頭してきています。



- 首都: ソウル
- 面積: 10万km²
- 人口: 4,926万人
- 通貨: ウォン

HONG KONG

香港

サービス業が全体の90%以上を占め、貿易・流通・金融の分野に強みを持っています。



- 首都: ー
- 面積: 1,103km²
- 人口: 720万人
- 通貨: 香港ドル

INDONESIA

インドネシア

エネルギー資源や天然資源を有し、世界第4位の人口から消費市場としても注目されています。



- 首都: ジャカルタ
- 面積: 189万km²
- 人口: 2.5億人
- 通貨: ルピア

SINGAPORE

シンガポール

アジア太平洋地域の拠点として多くの企業が進出する、世界有数のビジネス環境を誇る国です。



- 首都: シンガポール
- 面積: 716km²
- 人口: 541万人
- 通貨: シンガポールドル

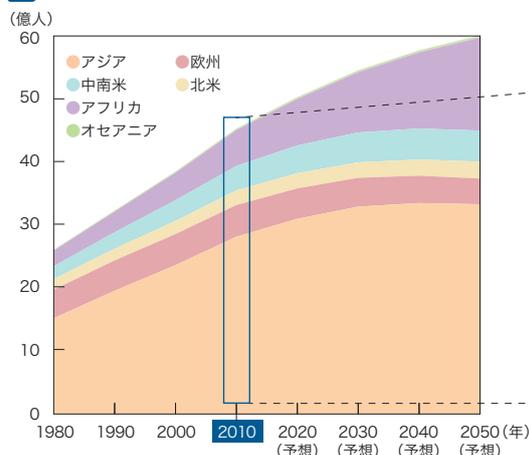
(注) 実質GDP成長率は2013年、人口は2013年央の推計値、台湾は2012年12月時点。(出所)IMF、国連、外務省HP、各種資料を基に三井住友アセットマネジメント作成

2 | 生産年齢人口の増大

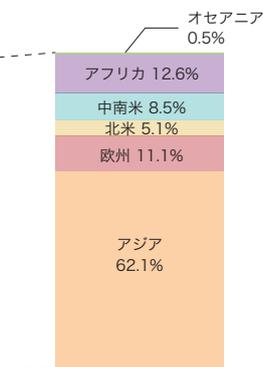
2010年の世界の生産年齢人口^{*}は約45億人ですが、その約6割はアジアが占めています。アジアの生産年齢人口は、2030年には約33億人に増えると予測されています。生産年齢人口は経済成長を支える重要な要素です。

^{*}生産年齢人口とは、年齢別人口のうち労働力の中核をなす15歳以上65歳未満の人口層です。

→ 地域別生産年齢人口の推移



→ 2010年の地域別生産年齢人口シェア



(注) データは1980年～2050年。2013年以降は国連予想。

(注) 数値は四捨五入の関係上、合計が100%とならない場合があります。

(出所) World Population Prospects, The 2012 Revision (国連)[2013年6月公表]を基に三井住友アセットマネジメント作成

ASIA REIT 1

アジアリート成長期待

中間所得者層の拡大

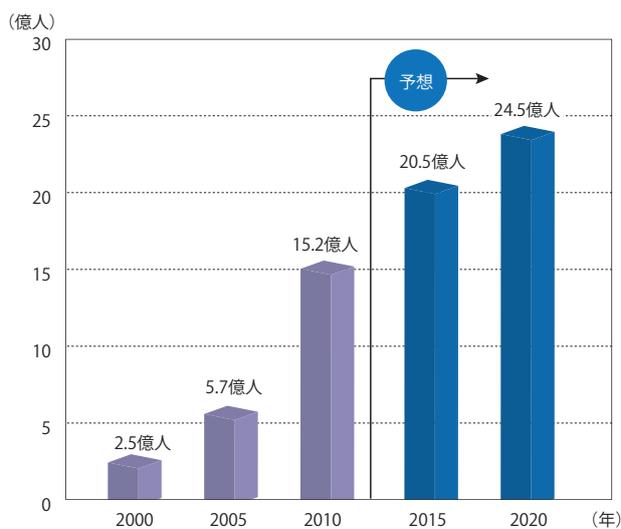
経済成長を背景にアジアの中間所得者層の拡大が予想されます。消費意欲が旺盛な中間所得者層の増加による個人消費の拡大から小売売上高の押し上げが期待されます。これは小売を行う商業施設の収益向上につながり、今後そういった施設の需要の高まりが期待されます。



中間所得者層の拡大

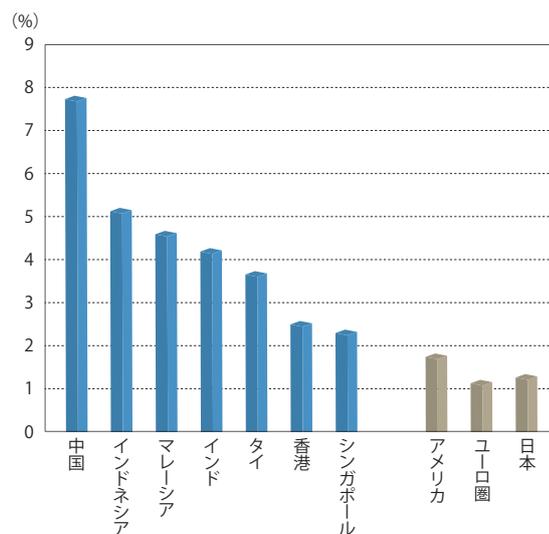
消費の拡大

→ アジアの中間所得者層の推移



(注1) 中間所得者層とは年収5,000米ドル以上35,000米ドル未満の層。
(注2) 2015年以降は予想値。
(出所) Euromonitor Internationalのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

→ 1人当たり消費の伸び率(今後5年予想平均)



(注) データは2013年～2018年の1人当たり実質消費金額の伸び率の予想年平均値。現地通貨ベース、ただしユーロ圏は米ドルベース。
(出所) Euromonitor Internationalのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成



商業施設の 需要増加

香港 Link REIT リンク・リート

リンク・リートはアジア最大の商業施設特化型リートです。香港の一般市民を対象とした商業施設・駐車場182物件、賃貸床面積で香港全体の約9%を占めるトップシェアを誇っています。

ロク・フー・ショッピングセンター

香港で有名な寺院のあるウォン・タイ・シンに位置し、同社最大の基幹店舗です。



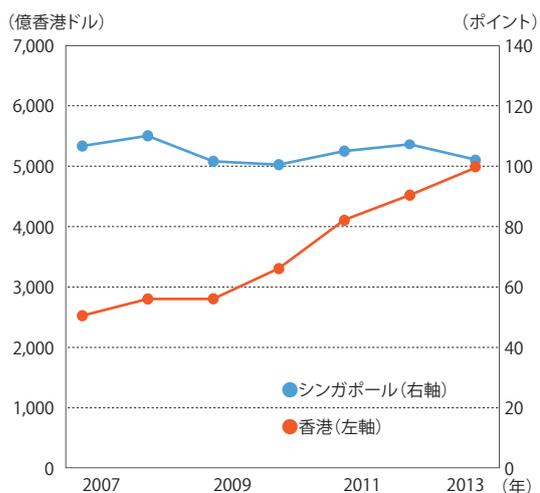
チョイ・イェン・プラザ

中国深圳に近い新界に位置し、超高層マンションが密集する好立地にあり、中国人訪問者の来訪も増加しています。



商業施設 リート市場の 拡大・活性化

香港・シンガポールの小売売上高の推移



(注) データは2007年～2013年。シンガポールは2010年平均を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

シンガポール Starhill Global REIT スターヒル・グローバル・リート

スターヒル・グローバル・リートは都市型商業施設特化型リートで、シンガポール、マレーシア、オーストラリア、中国、日本とアジア・太平洋地域を投資対象としています。主な物件としてはシンガポールのオーチャード通りにある高島屋および伊勢丹が入居する施設があります。

ニー・アン・シティ

商業中心オーチャード通りの中心に位置する最大規模の複合開発物件で、基幹テナントは高島屋です。



ウィスマ・アトリア

高島屋(シンガポール)に隣接した複合施設で、地下鉄オーチャード駅直結。基幹テナントは伊勢丹です。



(注1) 上記はリートを紹介するためのものであり、個別銘柄を推奨するものではありません。

(注2) リンク・リートに関する情報は2013年9月期決算データ、スターヒル・グローバル・リートに関する情報は2013年12月のデータに基づきます。

(出所) 上記リーートのHP等を基に三井住友アセットマネジメント作成

ASIA REIT 2

アジアリートの実績期待

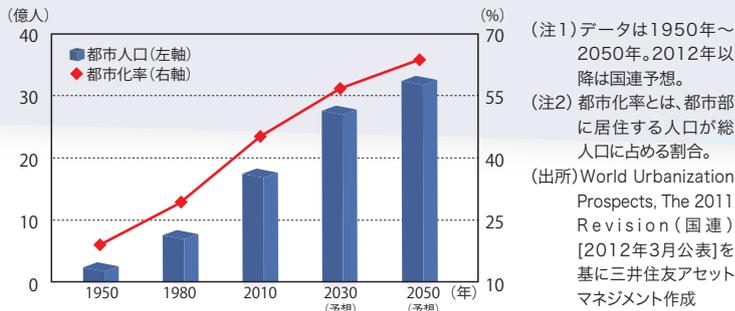
都市化の拡大

経済発展を背景に大都市へ人口が集中する「都市化」が進み、都市部の不動産開発や大規模なインフラ投資が相次ぐ見込みです。都市化の進展により、不動産取引の活発化、世界各国企業のアジアへの進出によるオフィス需要の高まり等が期待されます。



都市化の拡大

→ アジアの都市化率と都市人口の推移



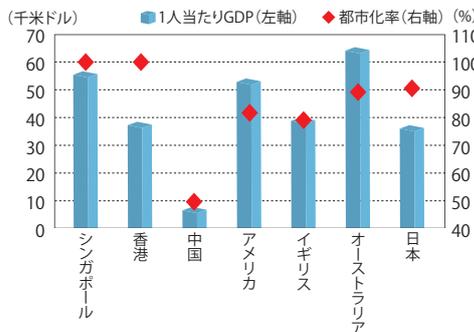
インフラ投

オフィス需

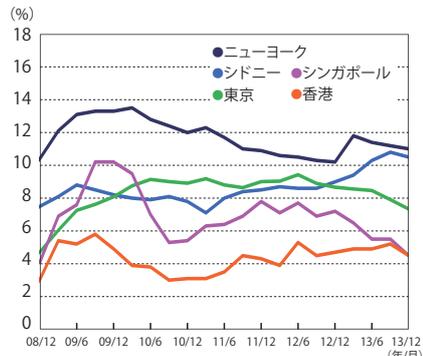
空室率と賃料の推移

既に1人当たりGDP水準、都市化率の高いシンガポール、香港は、リーマン・ショック後は空室率の上昇が見られましたが、概ね低位で安定しています。賃料については、シンガポールや香港ではオフィスの空室率が他国と比較しても低く、賃料水準も2012年、2013年と安定的に推移しています。

→ 1人当たりGDPと都市化率



→ 賃貸オフィスの空室率





香港

Champion REIT

チャンピオン・リート

チャンピオン・リートは香港のオフィス(付帯施設含む)特化型リートで、ポートフォリオは2物件ですが、どちらも大規模施設です。

シティバンク・プラザ

香港島のオフィス集積地セントラルにある、超高層オフィスビルです。基幹テナントはシティバンクです。



ランガム・プレイス

九龍半島の商業中心モンコックにある複合物件です。低層階商業施設はいつも若者で賑わっています。

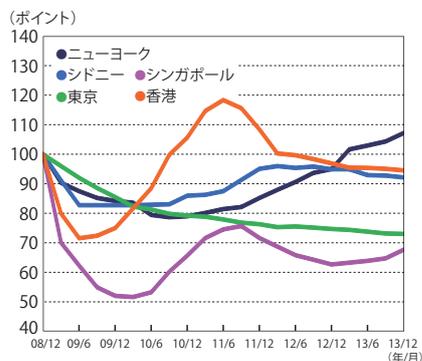


資の増加

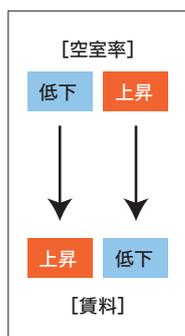
要の増加

オフィス系リート市場の 拡大・活性化

賃料オフィスの賃料



空室率と賃料の関係



賃料は2008年12月を100として指数化。
シンダニーはJones Lang LaSalle、香港はCBRE Research、
東京はResearch、Bloombergのデータを基に三井住友アセット

シンガ
ポール

Keppel REIT

ケッペル・リート

ケッペル・リートはオフィス特化型リートで、シンガポールとオーストラリアのトップクラスオフィスを保有しています。

マリーナ・ベイ・ ファイナンシャル・センター

2010年竣工の最新鋭超高層ビル。スタンダード・チャータード銀行や野村證券が入居しています。



オーシャン・ フィナンシャル・センター

金融街ラッフルズ・プレイスの中心に2011年完成。豪ANZ銀行や仏BNPパリバ銀行が入居しています。



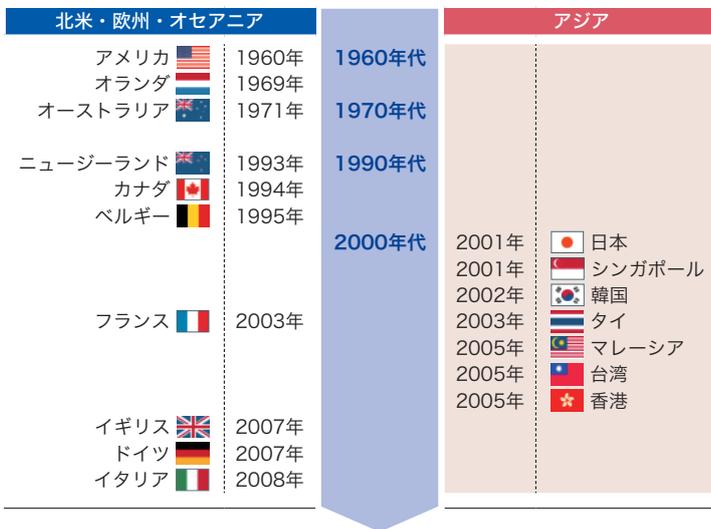
(注1) 上記はリートを紹介するためのものであり、個別銘柄を推奨するものではありません。
(注2) チャンピオン・リートに関する情報は2013年12月、ケッペル・リートに関する情報は2014年4月のデータに基づきます。
(出所) 上記リーートのHP等を基に三井住友アセットマネジメント作成

リート市場の創設と市場規模

世界のリート市場は、1960年の米国市場の創設がはじまりです。

2001年の日本のリート市場創設以降、アジア各国・地域においても、リート市場の創設が相次ぎました。

→ 世界各国のリート市場創設の流れ



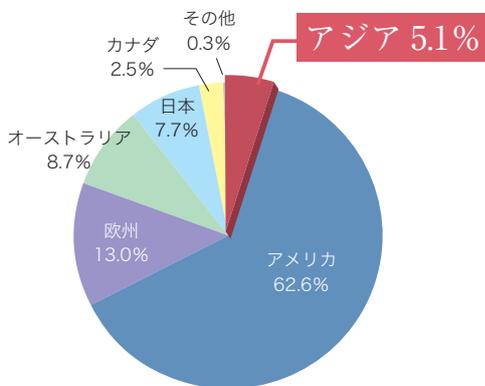
→ 世界のリート市場の規模

| 順位 | 国 | 時価総額 (兆円) | 銘柄数 |
|----|---------|-----------|-----|
| 1 | アメリカ | 57.6 | 142 |
| 2 | オーストラリア | 8.0 | 27 |
| 3 | 日本 | 7.1 | 42 |
| 4 | イギリス | 5.8 | 16 |
| 5 | フランス | 4.4 | 9 |
| 6 | シンガポール | 3.1 | 29 |
| 7 | カナダ | 2.3 | 29 |
| 8 | 香港 | 1.6 | 8 |
| 9 | オランダ | 1.0 | 5 |
| 10 | ベルギー | 0.5 | 4 |

(注) データは2014年3月末時点。S&P先進国REIT指数(円ベース)。(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

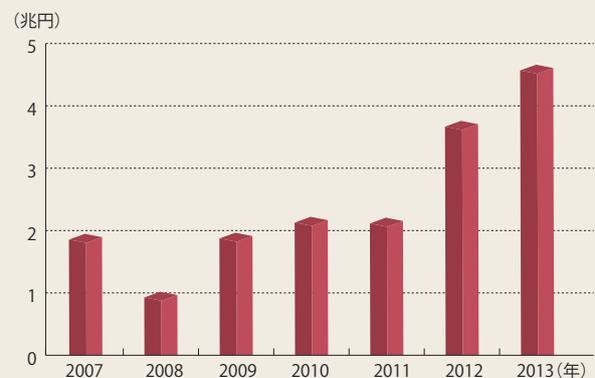
時価総額では、米国市場が世界の約60%を占めています。アジア(除く日本)のリート市場は拡大傾向にあり、リーマン・ショック後の2008年から2013年までに時価総額は約4.8倍になりました。

→ 世界のリート市場のシェア



(注1) データは2014年3月末時点。S&P先進国REIT指数(円ベース)。
 (注2) 数値は四捨五入の関係上、合計が100%とならない場合があります。
 (出所)S & Pのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

→ アジア(除く日本)のリート市場の規模



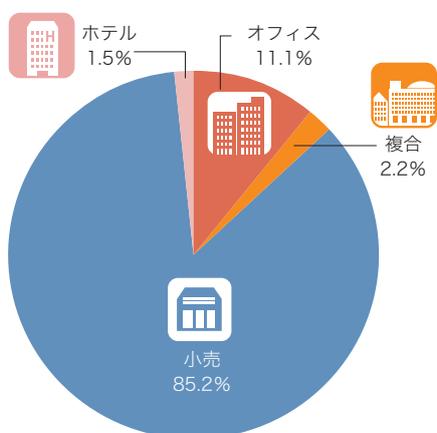
(注) データは2007年末～2013年末。S&P先進国REIT指数(円ベース)。(出所)FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成



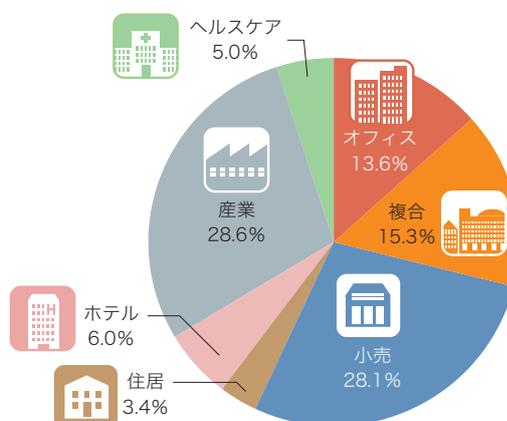
アジア(香港、シンガポール)リートの特徴

香港のリートは、ショッピングモール等の小売セクターの比率が高く、シンガポールのリートは、小売セクター、産業セクターを中心に多様なセクターで構成されているという特徴が見られます。

→ 香港リートセクター別構成比率



→ シンガポールリートセクター別構成比率



(注1) データは2014年3月末時点。S & P先進国REIT指数(米ドルベース)。S&Pの分類を基に、三井住友アセットマネジメントが分類しています。
 (注2) 数値は四捨五入の関係上、合計が100%とならない場合があります。
 (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、シンガポールのリート市場の時価総額は拡大しています。2008年から2013年までに香港のリート市場の時価総額は約3.5倍に、シンガポールのリート市場は約6倍に拡大しました。

→ 香港リートの時価総額・銘柄数



(注) データは2007年1月末～2014年3月末。S&P先進国REIT指数(円ベース)。
 (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

→ シンガポールリートの時価総額・銘柄数



※上記は過去の実績であり、今後の市場環境等を示唆あるいは保証するものではありません。

リートのパフォーマンス、配当利回り

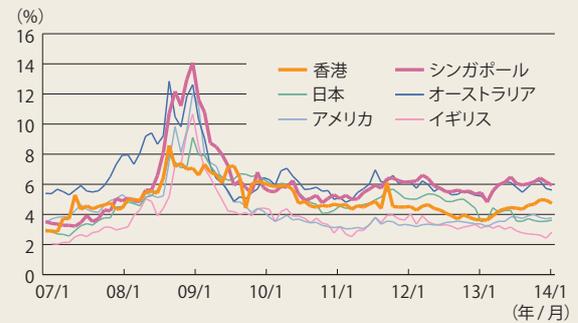
リート価格は、2007年のサブプライムローン問題や2008年のリーマン・ショックの影響により、大きく下落しましたが、2009年以降は回復傾向にあります。
なかでも香港リート、シンガポールリート等は他の国・地域と比べ回復が顕著です。
配当利回りは相対的に高く推移しています。

→ リート指数の推移



(注) データは2007年1月31日～2014年3月31日。S&P先進国REIT指数(現地通貨ベース)、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

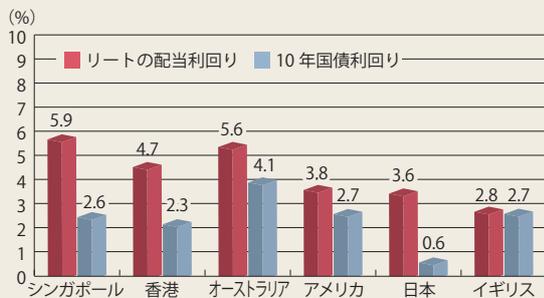
→ リートの配当利回りの推移



(注) データは2007年1月末～2014年3月末(イギリスは2007年2月末～2014年3月末)。S&P先進国REIT指数の配当利回り。
(出所) S&Pのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

リートの配当利回りは、大半の国・地域において10年国債利回りを大きく上回っています。
香港、シンガポールは、10年国債との利回り差も大きく、相対的に魅力的な水準となっています。

→ リートの配当利回り



(注) データは2014年3月末時点。「リートの配当利回り」はS&P先進国REIT指数の各国配当利回り。
「10年国債との利回り差」はS&P先進国REIT指数配当利回りと10年国債利回りの2014年3月末の差。
(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

→ 10年国債との利回り差



【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、計算方法等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。



三井住友アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第399号
加入協会：一般社団法人投資信託協会、
一般社団法人日本投資顧問業協会

