

モーニングスター社主催「モーニングスター カンファレンス 2015」
 ～2015年の投資環境～において、弊社のファンドマネージャーが講演

中長期的な拡大基調が続く アジア・オセアニアリート市場



2015年1月17日に開催されたモーニングスター社主催の「モーニングスター カンファレンス 2015」
 ～2015年の投資環境～において、弊社ファンドマネージャーの秋山(以下、秋山SFM)が、「アジア・オセアニアリート市場」について講演いたしました。本資料はその講演内容をまとめたものです。

キーワードは、“G”と3つの“H”

アジア・オセアニアリートに投資をするキーワードは、“G”と3つの“H”だと考えています。“G”は Growth(成長性)、“H”はHigh Yield(高利回り)、High Liquidity(高い流動性)、High Quality(高い経営の質)のことで、本日はこのキーワードをもとに、アジア・オセアニアリート市場についてお話しさせていただきます。



・Growth(成長性)



- ・High Yield(高利回り)
- ・High Liquidity(高い流動性)
- ・High Quality(高い経営の質)

G アジアの経済成長

21世紀はアジアの世紀といわれています。中国やインドを筆頭に、フィリピン、インドネシアなどの国々は、今後5年間、年平均6～7%*程度の経済成長が見込まれています。また、経済の持続的な成長によって、アジアは2050年に世界のGDPの50%以上**を占めると予想されています。



講演する秋山SFM

こうしたアジアの経済成長は、アジアのみならずアジアと経済関係の深いオセアニアにも好影響をもたらしています。たとえば、オーストラリアの最大の輸出国相手は中国であることからご理解いただけるでしょう。

また、オーストラリアは、人口がおおむね年2%ずつ増加(約半分は自然増、約半分は移民によるもの)***しており、生産年齢人口および中間所得層の拡大が見込まれます。また、それに伴う小売売上高の成長も期待されます。

最近では、中国系の人々が同国の都市部のマンションを、また、インド系の人々が郊外の一戸建て住宅の購入を増加させていると聞いています。

*IMFの予想、**アジア開発銀行の予想
 ***オーストラリア統計局

G アジア・オセアニア不動産市場の成長性

不動産市場にとってもっとも大切なことは、経済が成長し、「中間所得層が増加すること」です。日本では、高度成長時代、「一億総中流社会」と言われる中、不動産市場が拡大していきました。

生産年齢人口の増加や中間所得層の増加によって、オフィス需要が拡大します。また、所得の上昇によって、住宅需要も拡大します。住宅の購入は、家具や家電品などの耐久消費財の購入を誘発することから、商業施設への需要にも波及します。さらに、中間所得層はレジャー・観光にもお金を使うようになるため、ホテル産業をも発展させます。

このように、中間所得層は不動産市場拡大の原動力となるため、人口および中間所得層の増加が見込まれるアジア・オセアニア地域では、不動産市場の成長が期待されます。なお、アジア・オセアニア地域は世界の物流の要所になっているため、港湾施設等の発展も不動産市場を押し上げる要因になるとみえています。

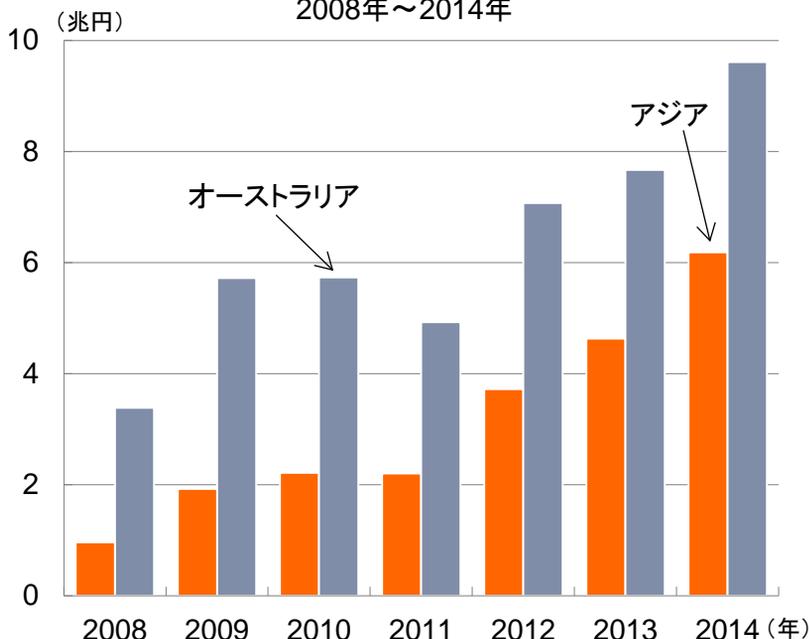
G H アジア・オセアニアリート市場の成長性

アジア・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など、アジア地域全体の成長の取り込みを進めています。主要リート市場の一つであるシンガポールでは、国内の不動産市場が小さいため、リート各社はアジアやオセアニア地域、日本などへ投資を行っています。中にはインドネシア、中国の不動産に特化して投資を行うリートもあります。

アジア・オセアニアのリート市場規模は約16兆円(2014年11月時点)であり、高い流動性を有しています。国によっては流動性の低い市場もありますが、それらも含め、その規模は年々拡大しています。加えて、新たにリート制度を創設した国(インド、タイなど)もみられており、今後、市場が厚みを増していくことによって、投資機会が一層拡大していくと考えています。

(注)S&P先進国REIT指数(円ベース)における香港およびシンガポール、オーストラリアの時価総額。アジアは香港とシンガポールの合計。データは各年の12月末時点の値。ただし、2014年は11月末まで。

【アジアおよびオーストラリアリートの時価総額の推移】
2008年～2014年



(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

※上記グラフは過去の実績であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。

H 注目されるリートの配当利回りと経営の質

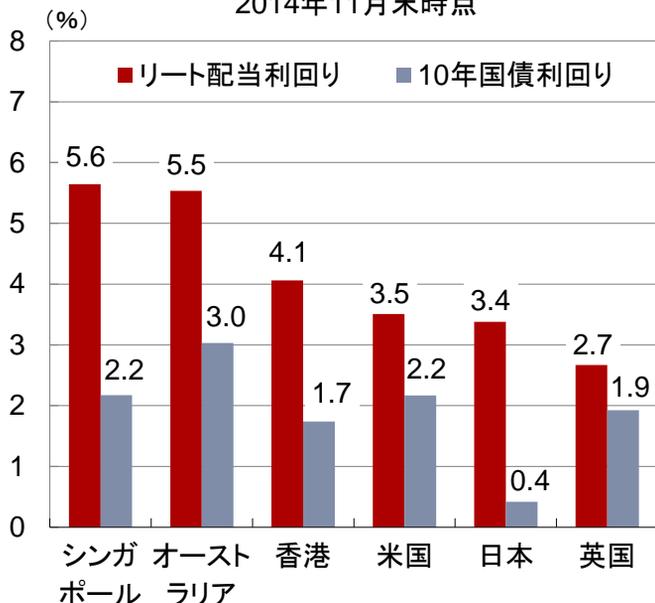
アジア・オセアニアリート市場は足元で堅調に推移しています。相対的に高い配当利回りが投資家に選好されているものとみられます。特に、香港リートが高パフォーマンスとなっており、アジア・オセアニア地域最大の時価総額を誇る「リンク・リート」がその上昇をけん引しています。

「リンク・リート」は、古い商業施設を購入し、リニューアルしたのちに、高い賃料で貸し出すというビジネスモデルを確立しています。古い物件を取得するため、コストが安く、一般的なリートの借入比率(30%~50%)を大きく下回る10%(2014年11月時点)程度の借入で運営するなど、財務の健全性が高くなっています。加えて、「リンク・リート」は上場来、毎年10%程度の増配を続けています。

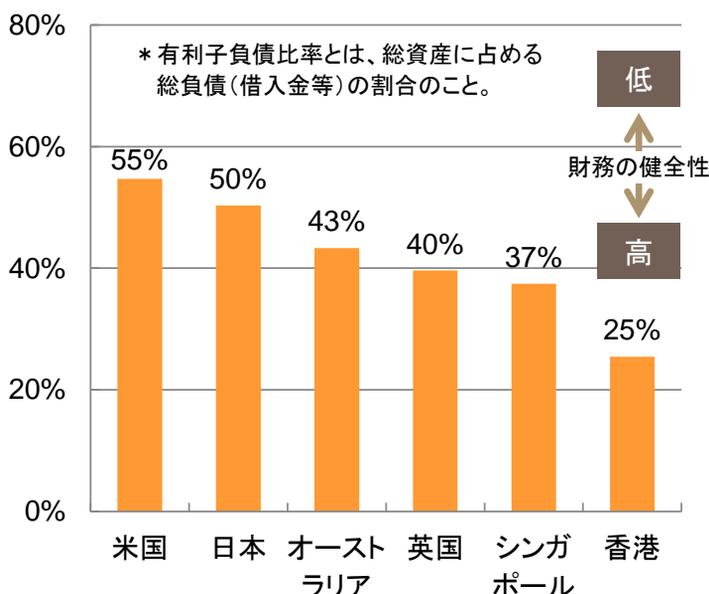
「リンク・リート」のみならず、アジア・オセアニアリートの借入比率は、他の市場に比べて低い水準にあります。また、現行、配当利回りも魅力的な水準にあることなどは、アジア・オセアニアリート市場への注目度を高めていくものとみられます。

※上記は例示を目的とするものであり、当該銘柄の推奨を目的とするものではありません。

【各国・地域のリートの配当利回りと国債利回り】
2014年11月末時点



【各国・地域のリートの有利子負債比率】
2014年11月末時点

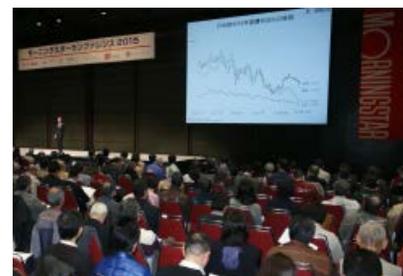


(注1) 配当利回りは、S&P先進国REIT指数の各国配当利回り。

(注2) 有利子負債比率は、S&P先進国REIT指数採用銘柄を対象に、総資産と総負債を基に三井住友アセットマネジメント作成。

(出所) FactSetおよびBloombergのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

※上記グラフは過去の実績であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。



当日のカンファレンスの様子→

【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、その時々の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。