



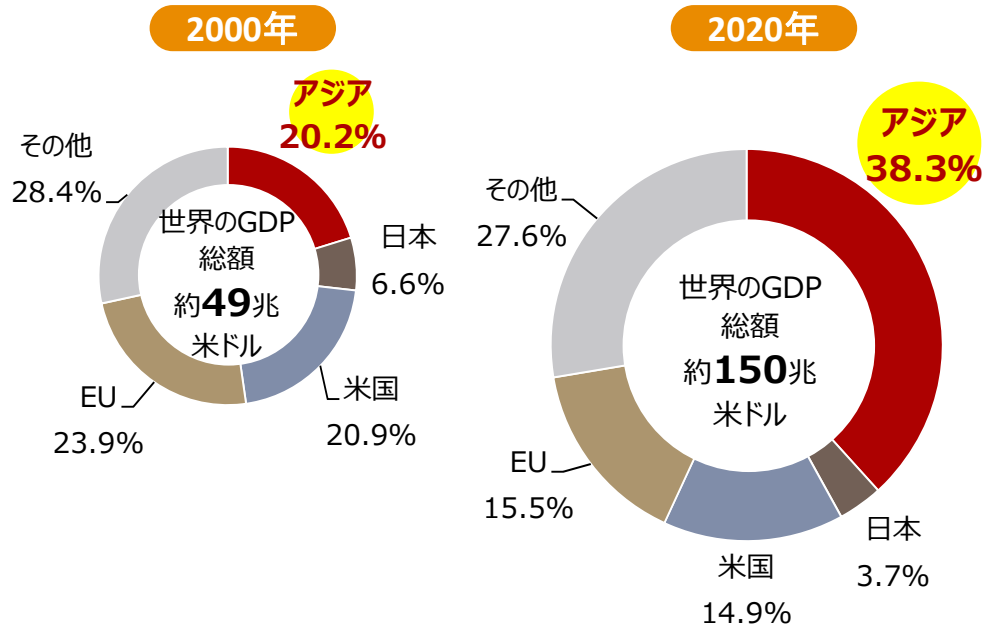
中長期的な拡大基調が続く  
アジア・オセアニアリート  
市場



- 経済の持続的な成長によって、アジアは2020年に世界のGDPの40%近くを占め、世界経済に対する影響力を一段と増していくと見込まれています。
- また、経済成長や人口の増加などを追い風に、アジアは、今後数年間で他の地域を上回るペースでさらに個人金融資産が増大すると予測されており、経済面に加え、資金面などでもアジアの存在感が強まっていくものとみられます。

## 急成長を背景に重みを増すアジア

＜世界のGDPに占める各国・地域の割合（購買力平価ベース）＞



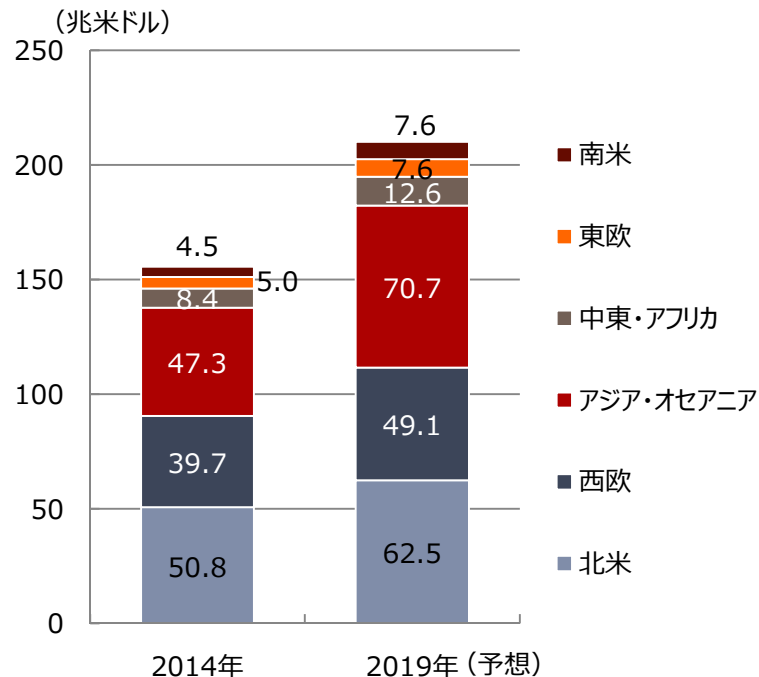
(注1) 2020年はIMFの予想。アジアは新興アジア（IMF基準）にNIEs（シンガポール、香港、韓国、台湾）の合計。

(注2) 四捨五入の関係で、円グラフの合計が100%にならない場合があります。

(出所) IMF「World Economic Outlook, October 2015」のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

## 個人金融資産が世界で最大の地域に

＜世界の個人金融資産の地域別割合＞



(注) 2019年はBCGの予想。地域区分はBCGの基準。

アジアには日本を含みます。

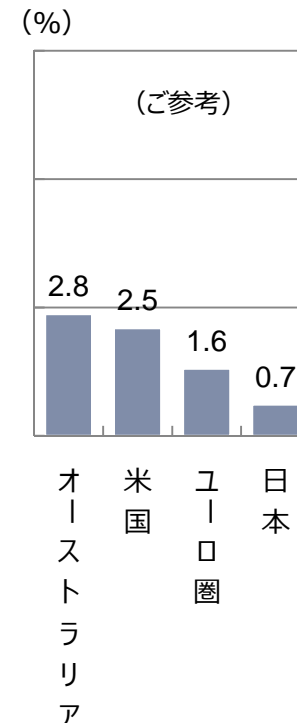
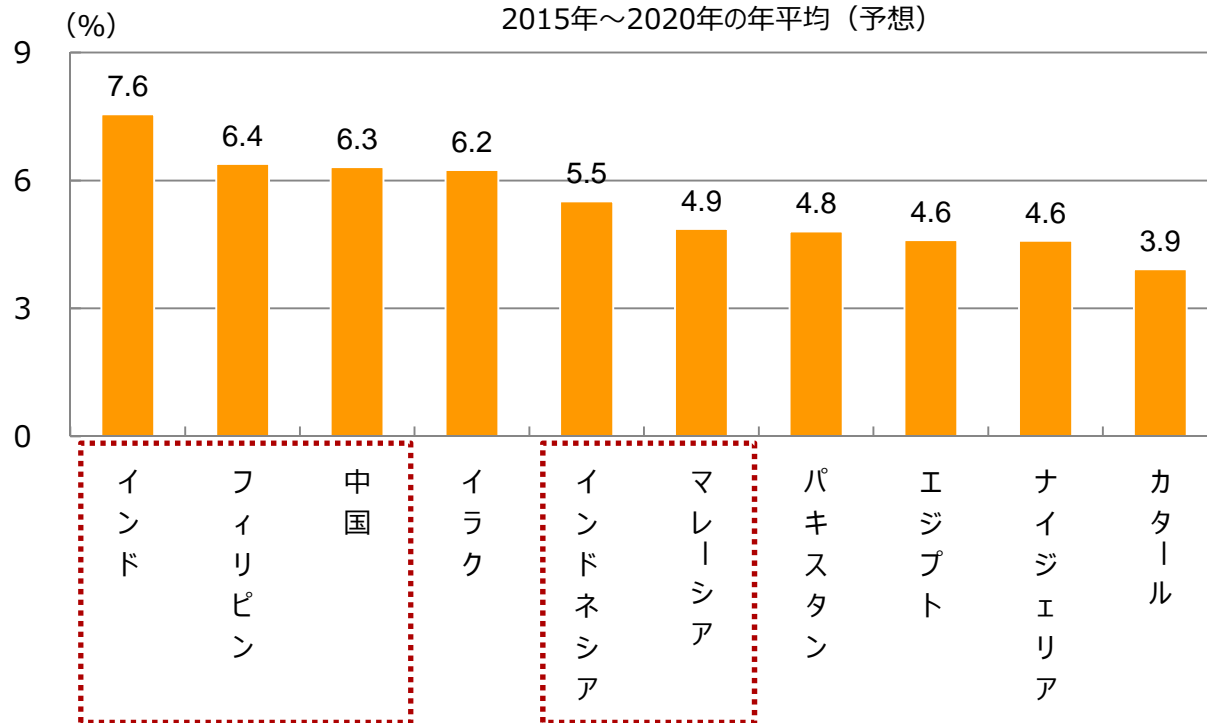
(出所) BCGのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

# 力強い成長をみせるアジア

- 近年、アジアの力強い成長が注目を集めています。
- IMF（国際通貨基金）の予想に基づき、2015年～2020年の経済成長率（年平均）の高い国・地域の順位をみると、上位にはアジアの国・地域が数多くみられます。

## アジア各国・地域の高い経済成長率

＜各国・地域の実質GDP成長率＞  
2015年～2020年の年平均（予想）



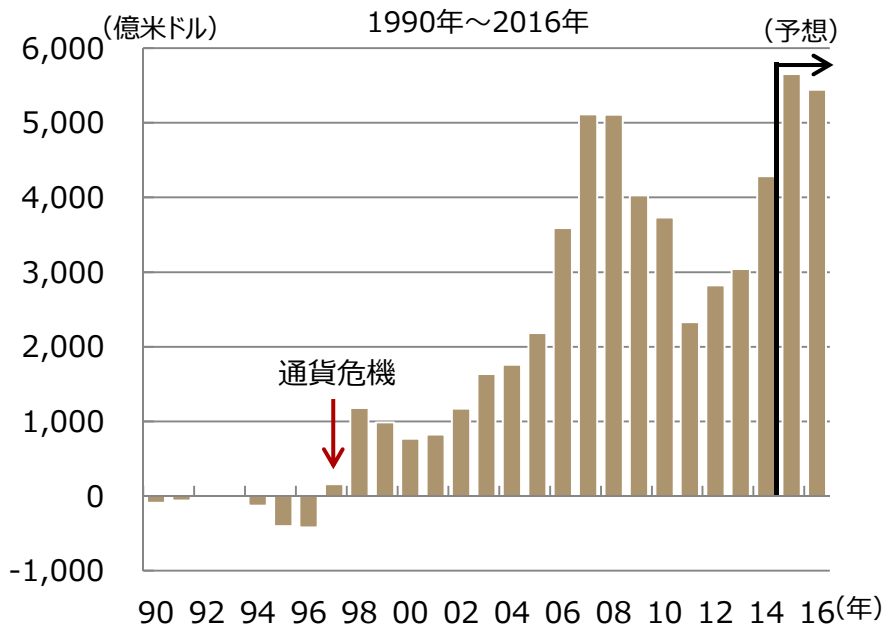
(注) 上記の国・地域は、IMF調査を基に2015年の名目GDP（米ドルベース）上位50か国・地域を抽出後、それらの国・地域を2015年～2020年の実質GDP成長率（年平均）の高い順に並び替え、上位10か国・地域を選出したもの。アジアに含まれる国・地域はIMFの基準。

(出所) IMF「World Economic Outlook, October 2015」のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

- アジアでは1997年に、各国・地域の通貨が大幅な下落（アジア通貨危機）に見舞われ、東アジア・東南アジアの経済は大きな打撃を受けました。
- こうした通貨危機を教訓に、アジア各国・地域では経常収支の改善に努めているほか、通貨の下落時などに為替介入で本国通貨の価値を守れるよう外貨準備高の積み上げを進めており、対外的なショックへの抵抗力を高めています。

## 資本流入の急激な流出などへの対処が進む

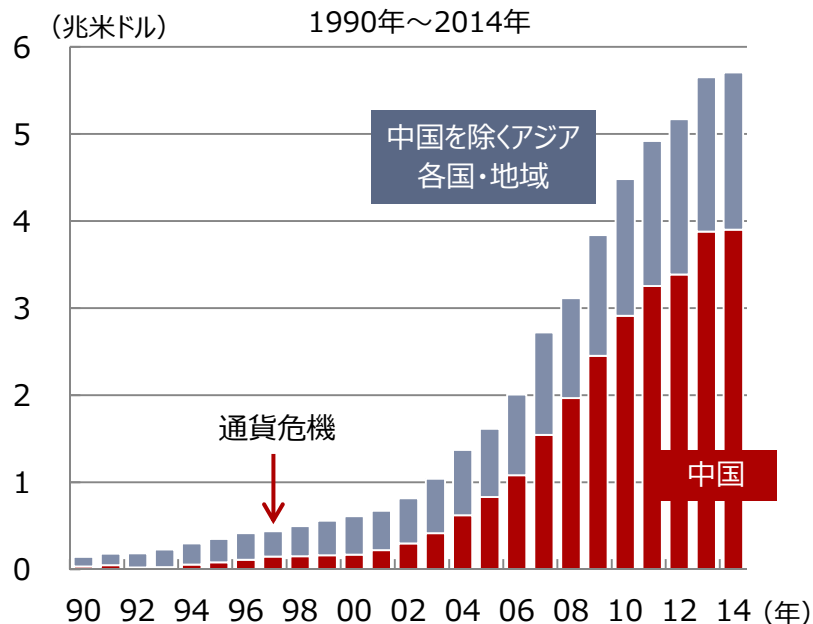
＜アジア各国・地域の経常収支の推移＞



(注1) アジア各国・地域は、中国、香港、台湾、バングラデシュ、インド、インドネシア、韓国、マレーシア、ミャンマー、フィリピン、シンガポール、スリランカ、タイ、ベトナムの合計。  
 (注2) データ取得の都合上、中国は1997年以降、ミャンマーは1998年以降の数値。  
 (出所) IMF「World Economic Outlook, October 2015」のデータを基に  
 三井住友アセットマネジメント作成

## 外貨準備高は通貨危機時の約13倍に

＜アジア各国・地域の外貨準備の推移＞

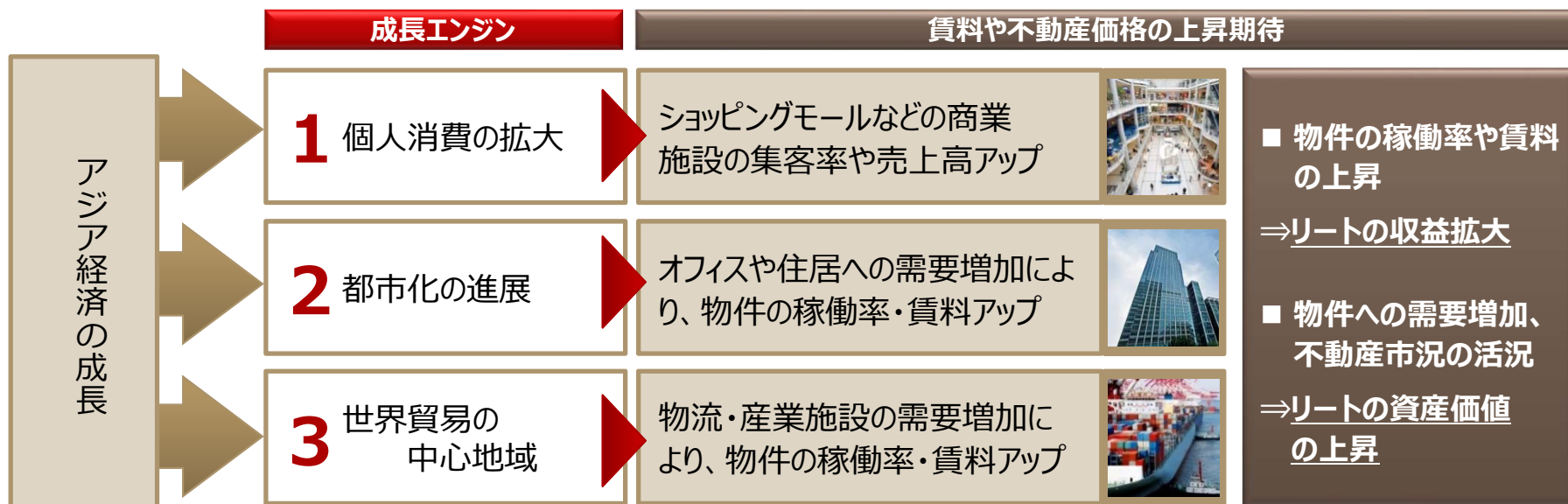


(注1) 中国を除くアジア各国・地域は、香港、バングラデシュ、インド、インドネシア、韓国、マレーシア、ミャンマー、フィリピン、シンガポール、スリランカ、タイ、ベトナムの合計。  
 (注2) データ取得の都合上、ベトナムは1995年以降、ミャンマーは2012年までの数値。  
 (出所) 世界銀行のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

# アジア成長の恩恵を享受するリートへの投資

- 力強い経済成長を背景に、アジア各国・地域では「個人消費の拡大」や「都市化の進展」がみられています。加えて、急速に発展する国同士が近接している地理的優位性などもあいまって、「世界貿易の中心地域」としての存在感も高まっています。
- これらの「成長エンジン」を背景に、アジアでは不動産市場の高い成長が見込まれています。また、アジアの成長は地理的・経済的な結びつきが強いオセアニア地域にも恩恵をもたらすことから、アジア・オセアニアのリートにとっては、収益獲得機会を享受できると考えられます。

## アジア経済の成長とリートの収益獲得機会の拡大イメージ など

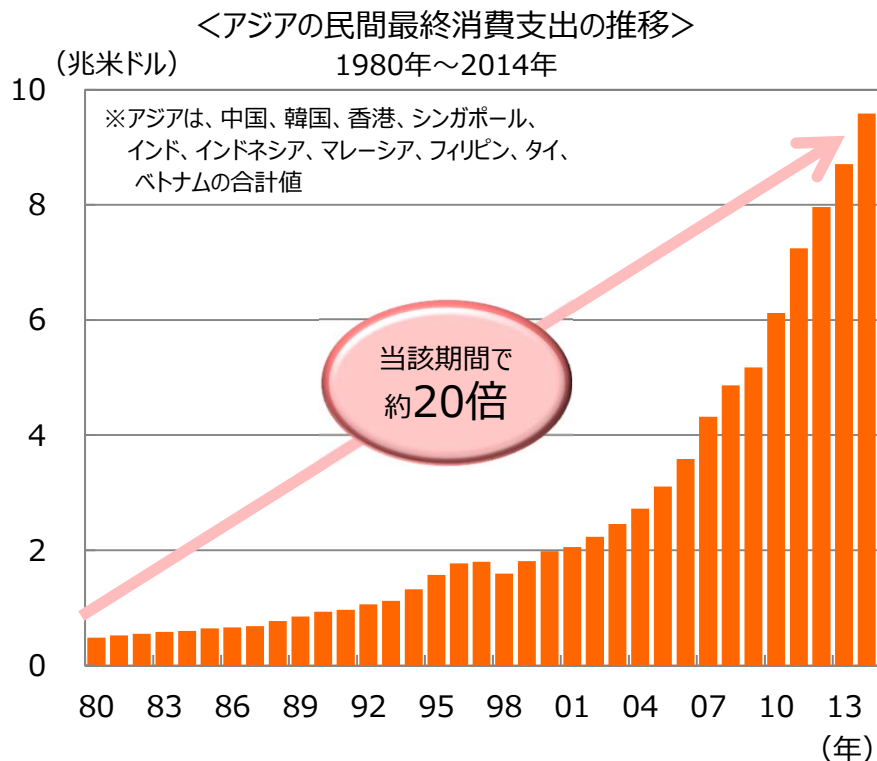


※上記はイメージです。

# 個人消費の拡大～経済成長を背景に急拡大

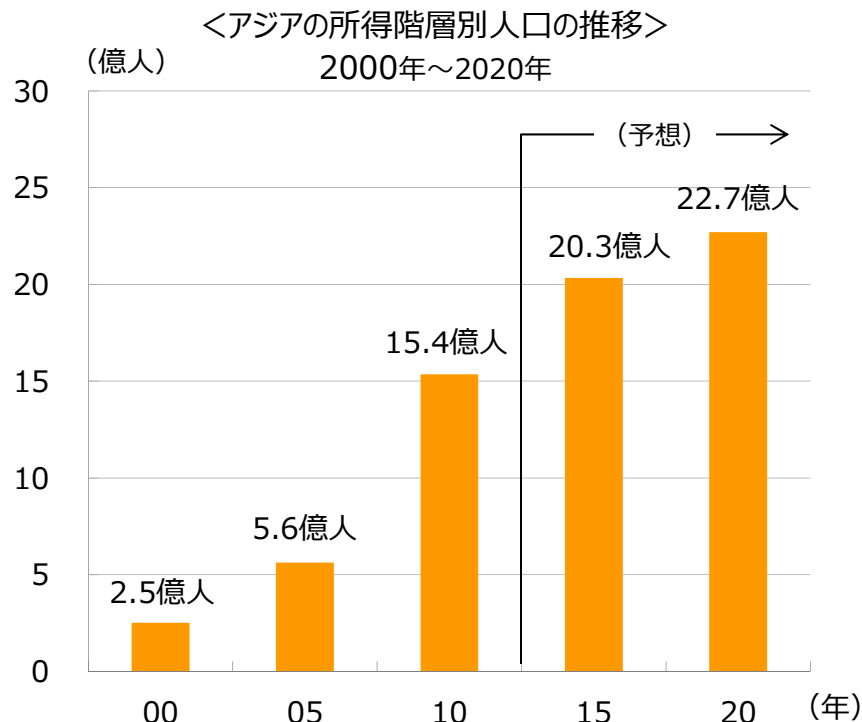
- 近年のアジアでは、経済成長に伴う所得水準の向上などを背景とした購買力や消費意欲の高まりから、各国・地域の個人消費は拡大傾向にあります。また、消費性向が高いとされる中間所得層の割合も年々増加しており、今後も高い消費の伸びが見込まれています。
- 一般に個人消費の拡大は、景気に好影響を与え経済の成長を後押しするほか、小売売上高の増加やショッピングセンター等の商業施設への需要増加につながるとみられます。

## 急速に拡大するアジアの個人消費



(注) データ取得の都合上、ベトナムは1989年から合算。  
(出所) 世界銀行「WDI」のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

## 中間所得層の拡大による消費押し上げ期待



(注1) 中間所得層とは年収5,000米ドル超35,000米ドル未満の層。  
(注2) アジアは中国、香港、インド、インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、韓国、台湾、タイ、ベトナムの合計値。  
(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

# 都市化の進展～不動産市場の成長期待

- 経済成長やそれに伴う就業機会の拡大から、アジア各国・地域で農村から都市へと人口が移動することによる都市化が進展しています。
- 今後も都市部の人口増加が見込まれており、オフィスや住宅、商業施設への需要拡大のほか、不動産の開発を促し、取引の活発化に寄与すると考えられます。

## 都市人口1,000万人以上のアジアの都市\*

2010年		2030年予想 (*日本を除く)	
都市名 (国名)	都市人口 (万人)	都市名 (国名)	都市人口 (万人)
デリー (インド)	2,194	デリー (インド)	3,606
上海 (中国)	1,998	上海 (中国)	3,075
ムンバイ (インド)	1,942	ムンバイ (インド)	2,780
北京 (中国)	1,619	北京 (中国)	2,771
ダッカ (バングラデシュ)	1,473	ダッカ (バングラデシュ)	2,737
コルカタ (インド)	1,428	カラチ (パキスタン)	2,484
カラチ (パキスタン)	1,408	コルカタ (インド)	1,909
マニラ (フィリピン)	1,189	広州 (中国)	1,757
重慶 (中国)	1,124	重慶 (中国)	1,738
深セン (中国)	1,022	マニラ (フィリピン)	1,676
		バンガロール (インド)	1,476
		天津 (中国)	1,466
		チェンナイ (インド)	1,392
		ジャカルタ (インドネシア)	1,381
		ラホール (パキスタン)	1,303
		ハイデラバード (インド)	1,277
		深セン (中国)	1,267
		バンコク (タイ)	1,153
		アーマダバード (インド)	1,053
		ホーチミン (ベトナム)	1,020
		成都 (中国)	1,010

(ご参考) 2010年	
都市名 (国名)	都市人口 (万人)
東京 (日本)	3,683
ニューヨーク (米国)	1,837

(ご参考) 2030年予想	
都市名 (国名)	都市人口 (万人)
東京 (日本)	3,719
ニューヨーク (米国)	1,989

＜アジア・オセアニアのリート各社が  
物件を保有する国・地域の例＞



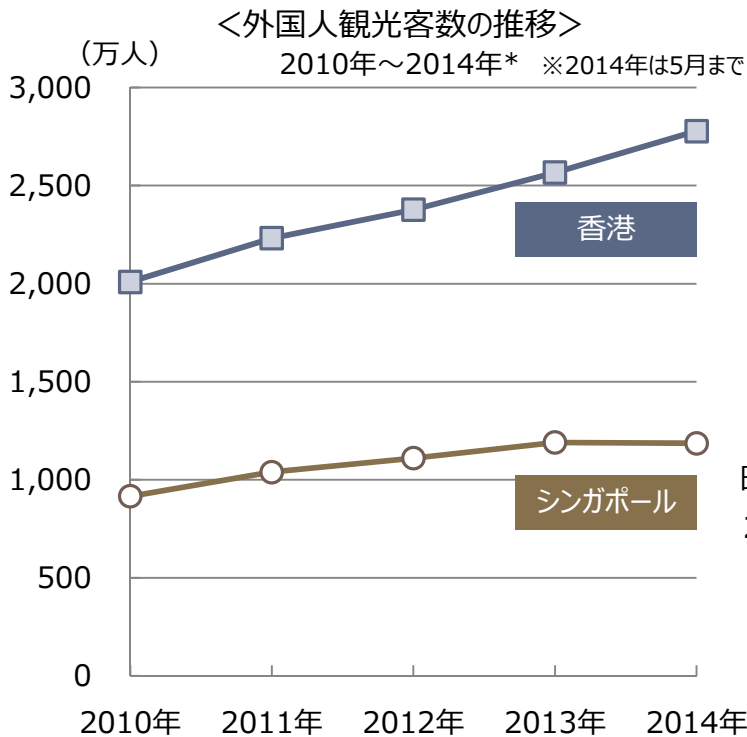
※上記に示した国・地域以外の物件も保有しています。

(注) 上表の都市の分類は出所の定義によります (例えば、東京の数値には関東の一部の地域が含まれています)。  
(出所) 国連「World Urbanization Prospects: The 2014 Revision」のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

# 【ご参考】外国人観光客による消費拡大期待

- アジアでは、都市の発展などを背景に、年々外国人観光客数が拡大しています。特に、アジア各国・地域の経済成長を背景とした所得の増加などを受け、アジア域内の都市間の観光客が増加しています。
- アジア各国・地域の消費拡大に加え、外国人観光客による消費拡大が期待されることは、商業施設の収益拡大に寄与していくものと考えられます。

## 年々増加する外国人観光客数



(注1) 国際観光収入額は2014年12月末の為替レート（1米ドル＝119.84円）で円換算しています。

(注2) 円グラフは四捨五入の関係で合計が100%とならない場合があります。

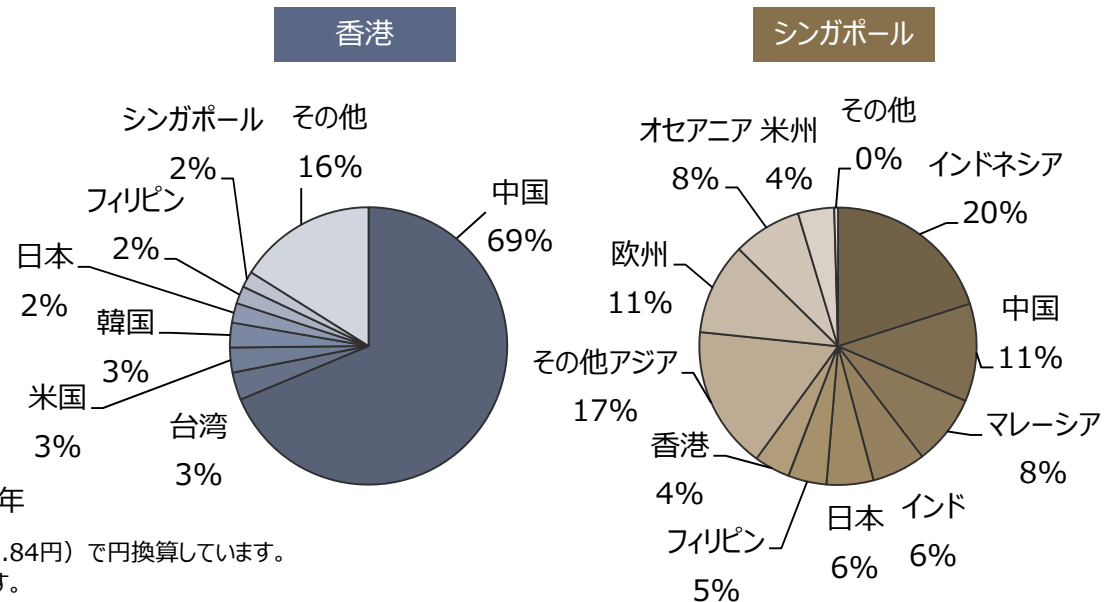
(出所) 国連世界観光機関、香港政府観光局、シンガポール観光局のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

## ＜国際観光収入額＞

※2014年は5月まで



## ＜外国人観光客の国・地域別割合（2014年）＞

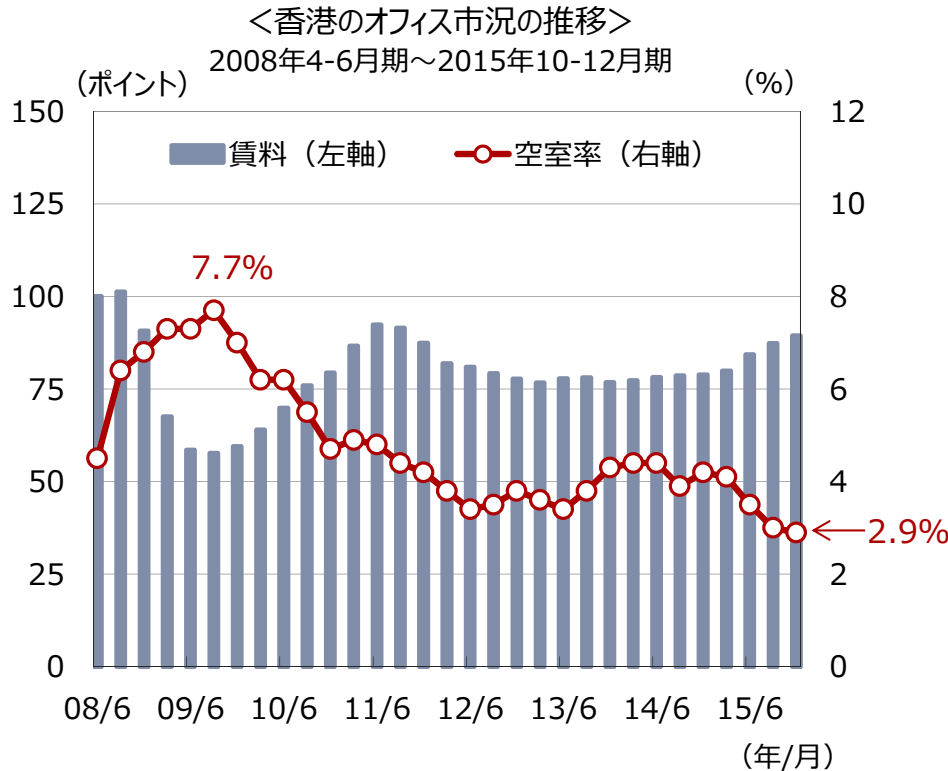




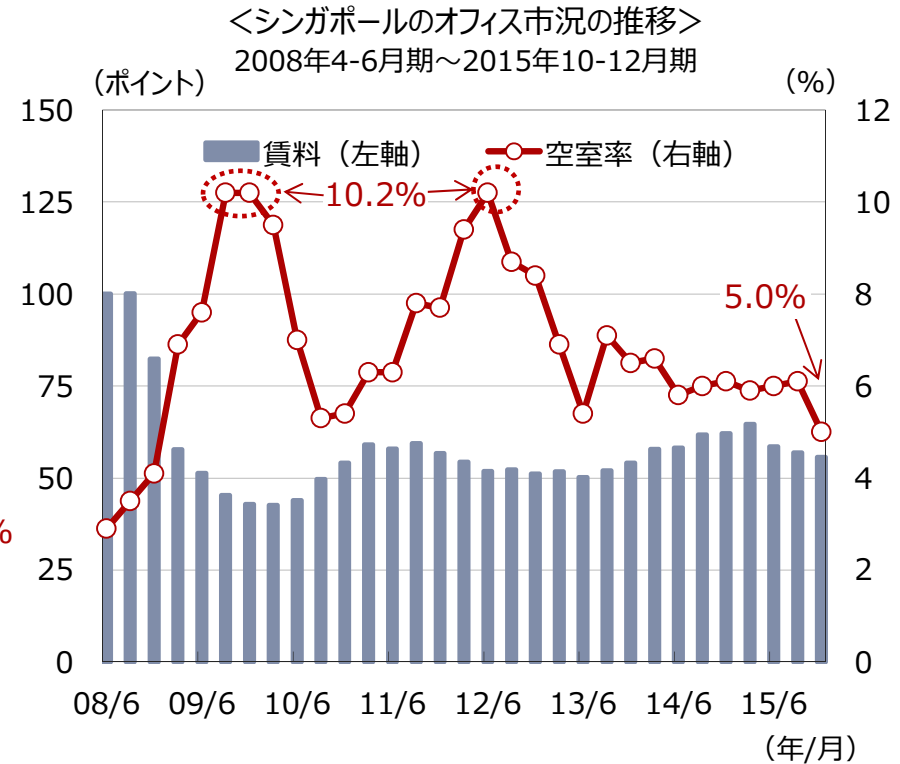
# 【ご参考】概ね堅調なオフィス市況

- アジアを代表する都市である香港やシンガポールでは、リーマン・ショック後にオフィス市況が悪化する局面がありました。
- 足元ではオフィスの空室率は低位で安定しているほか、賃料は概ね底堅く推移しています。

## 改善の兆しがみられる香港のオフィス市況



## 概ね横ばいのシンガポールのオフィス市況

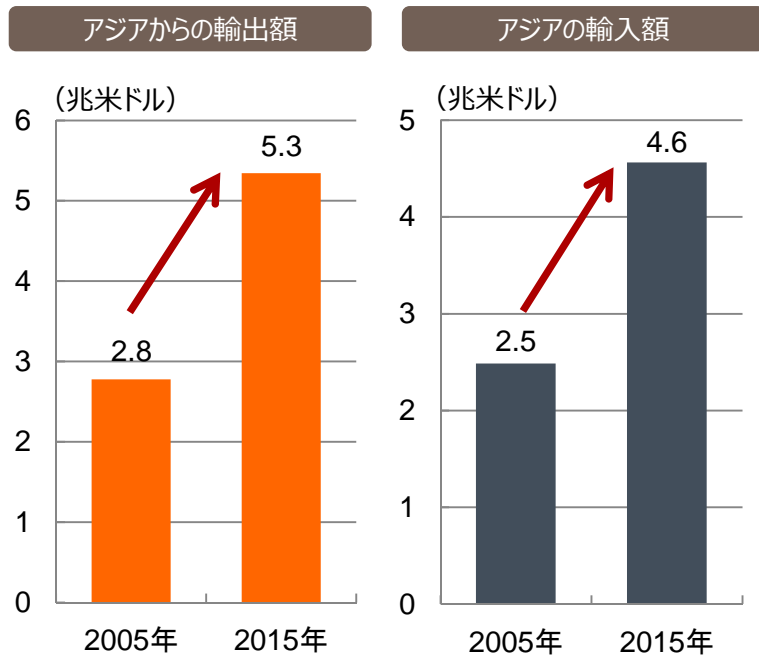


# 世界貿易の中心地域～拡大する貿易

- 国際化の進展や経済の発展に伴い、アジアは世界で重要な生産拠点となっているほか、近年では一大消費地としての存在感を高めており、アジアの貿易額は急速に拡大しています。
- アジアは発展する国同士が近接しているといった地理的優位性を有し、また、充実した貿易関連のインフラを持っています。これらを背景に、アジアの主要都市は、航空貨物取扱量および主要港湾のコンテナ取扱量の上位を占めているなど、国際物流拠点としての存在感を高めています。

## 貿易額の拡大とともに需要が高まるアジアの物流・産業施設

＜アジアの輸出入額の変化＞  
2005年と2015年の比較



(注) アジアは日本、中国、香港、韓国、台湾、シンガポール、インドネシア、マレーシア、フィリピン、タイ、ブルネイ、カンボジア、ベトナムの数値。

(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

＜航空貨物・港湾コンテナの取扱量ランキング＞

航空貨物取扱量 (2013年)		
順位	国際空港名	国・地域名
1	香港	中国
2	メンフィス	米国
3	上海浦東	中国
4	仁川	韓国
5	ドバイ	アラブ首長国連邦

港湾コンテナ取扱量 (2014年)		
順位	港湾名	国・地域名
1	上海	中国
2	シンガポール	シンガポール
3	深セン	中国
4	香港	中国
5	寧波	中国

(出所) ACI (国際空港評議会) およびSHINKI INTERNATIONALのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

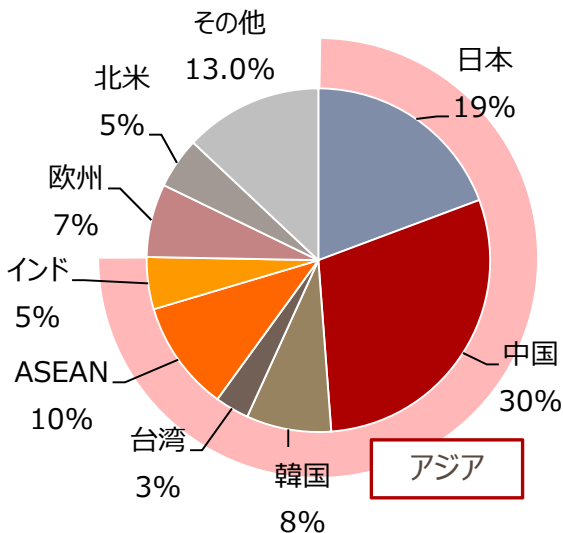


空港、貿易港に近接した「物流施設（倉庫や物流センター）」や「産業用施設（工場など）」を保有するリートの収益向上期待

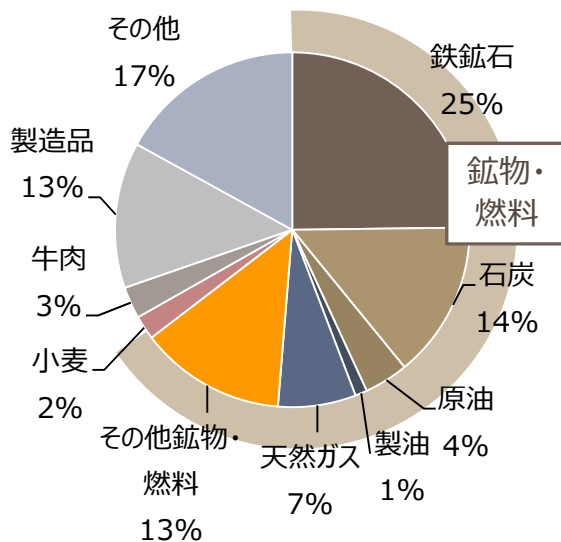
- 近年のアジアの力強い成長や地理的優位性もあいまって、オーストラリアはアジアの緊密な貿易相手国として、その存在感を高めています。
- 今後のアジアにおける人口増加や力強い経済成長などを受け、エネルギーに対する需要は長期的に伸びると考えられ、オーストラリアがアジアの成長を後押しする役割を担うだけでなく、貿易の拡大などを通じて、オーストラリア経済の追い風になるものと期待されます。

## オーストラリアの輸出相手国と品目

＜輸出相手国＞  
2014年

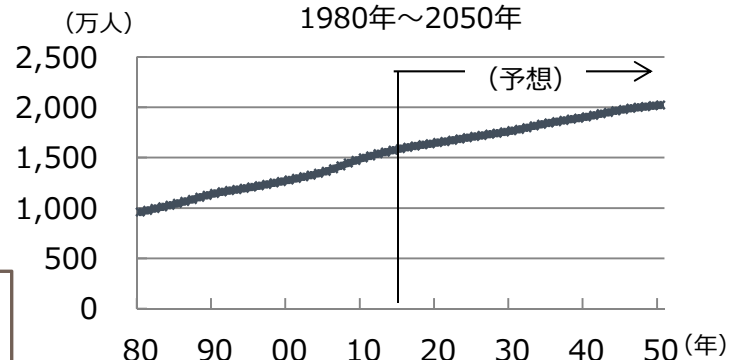


＜輸出品目＞  
2014年

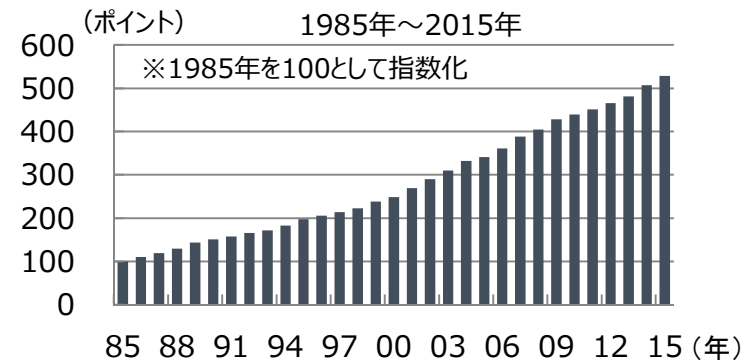


【ご参考】内需を支える生産年齢人口の増加

＜オーストラリアの生産年齢人口＞  
1980年～2050年



＜オーストラリアの小売売上高の推移＞  
1985年～2015年



(注1) 右グラフの生産年齢人口は15歳以上65歳未満の人口。2015年以降は国連の予想。

(注2) 円グラフは四捨五入の関係で合計が100%とならない場合があります。

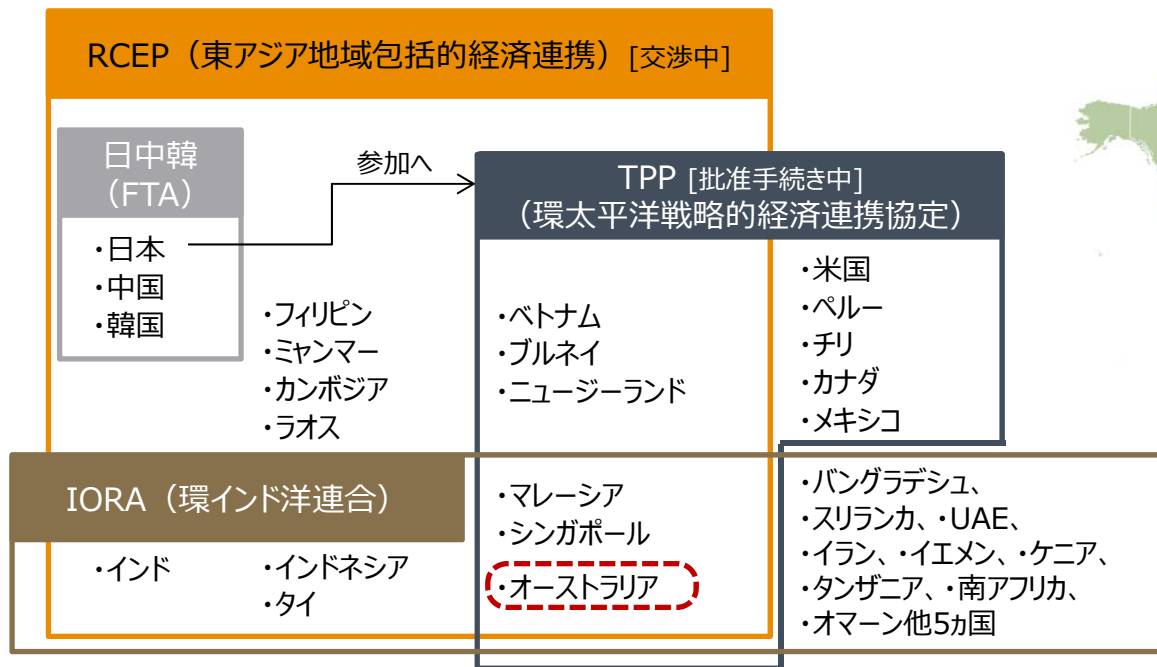
(出所) JETRO、国連「World Population Prospects 2015」、Bloombergのデータを基に  
三井住友アセットマネジメント作成

# 成長著しい国々との結びつき

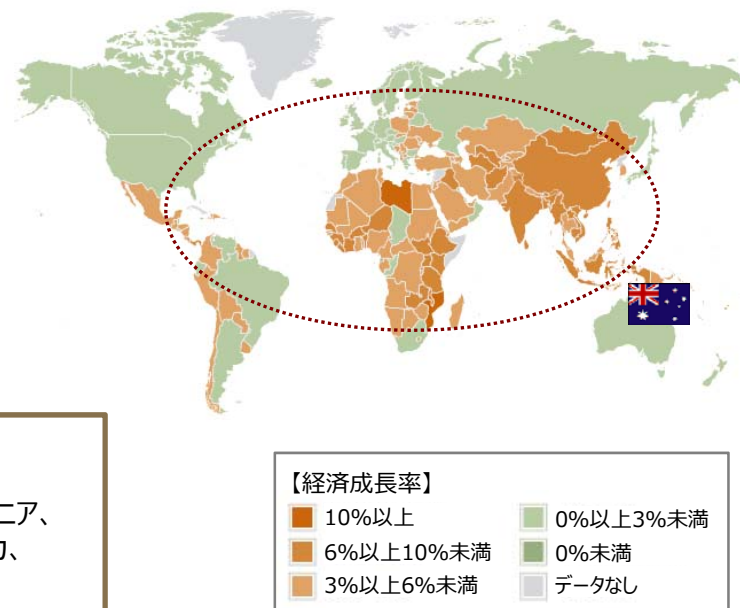
- オーストラリア周辺の国々は、相対的に高い経済成長率が続くと考えられています。加えて、それらの国々が現在、巨大な経済圏を構築しつつあり、オーストラリアはその中心的な国として注目されています。
- こうした巨大経済圏の形成は、各国・地域全体の発展に大きく寄与するとともに、結びつきを強めるオーストラリアにおいても、その恩恵の享受が期待されます。

## 成長著しい国々と広域につながるオーストラリア

<主な経済連携の枠組み>



<各国・地域のGDP成長率>  
(2020年予想)



(注) IORAは上記の加盟国のほか、日本や中国など6カ国が議決権のない対話パートナー国となっています。

(出所) 各種資料などを基に三井住友アセットマネジメント作成

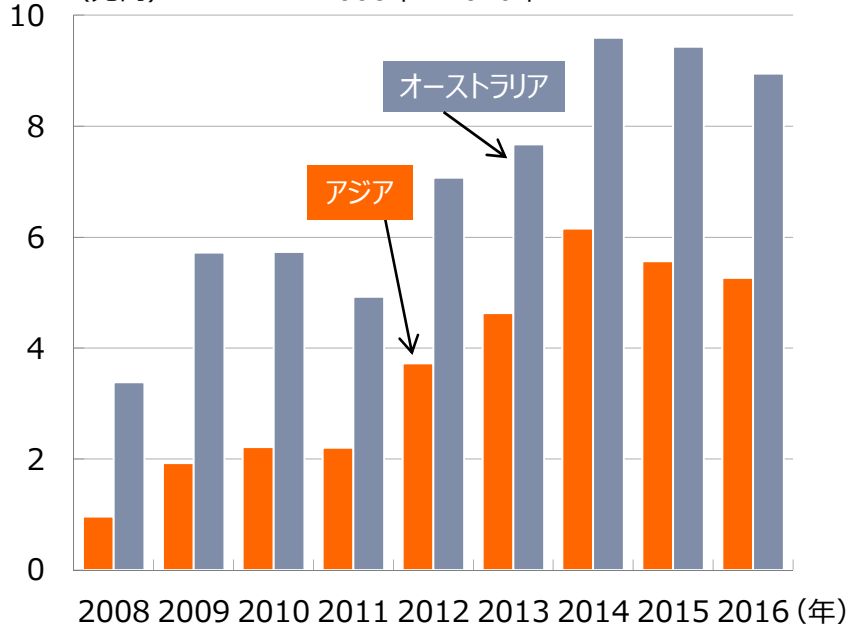
(出所) IMF「Data Mapper」を基に三井住友アセットマネジメント作成

# 拡大するリート市場

- アジア・オセアニアのリート市場の規模は近年、アジアを中心に拡大しています。
- また、アジア・オセアニアでは各国・地域にリート制度の導入が広がっているほか、中国やインドネシアなどでもリート制度の導入が検討されています。市場の広がりから、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られます。

## 拡大するアジア・オセアニアリートの市場規模

＜アジアおよびオーストラリアリートの時価総額の推移＞  
(兆円) 2008年～2016年



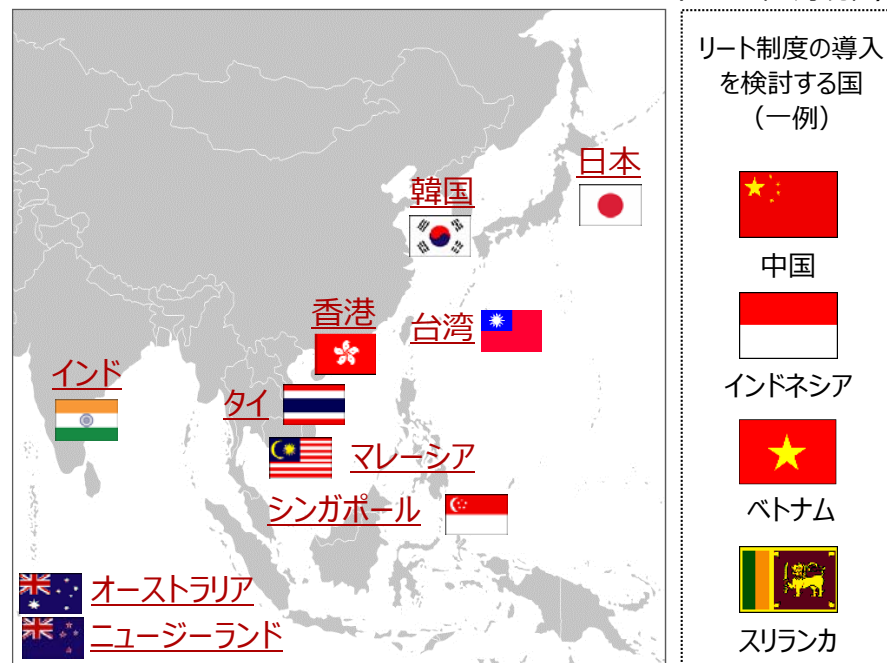
(注) S&P先進国REIT指数（円ベース）における時価総額。アジアは香港とシンガポールの合計。データは各年の12月末時点の値。ただし、2016年は2月末時点。

(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・オセアニア各国・地域に広がるリート制度

＜リート制度を導入している主なアジアの国・地域＞

(2016年2月現在)

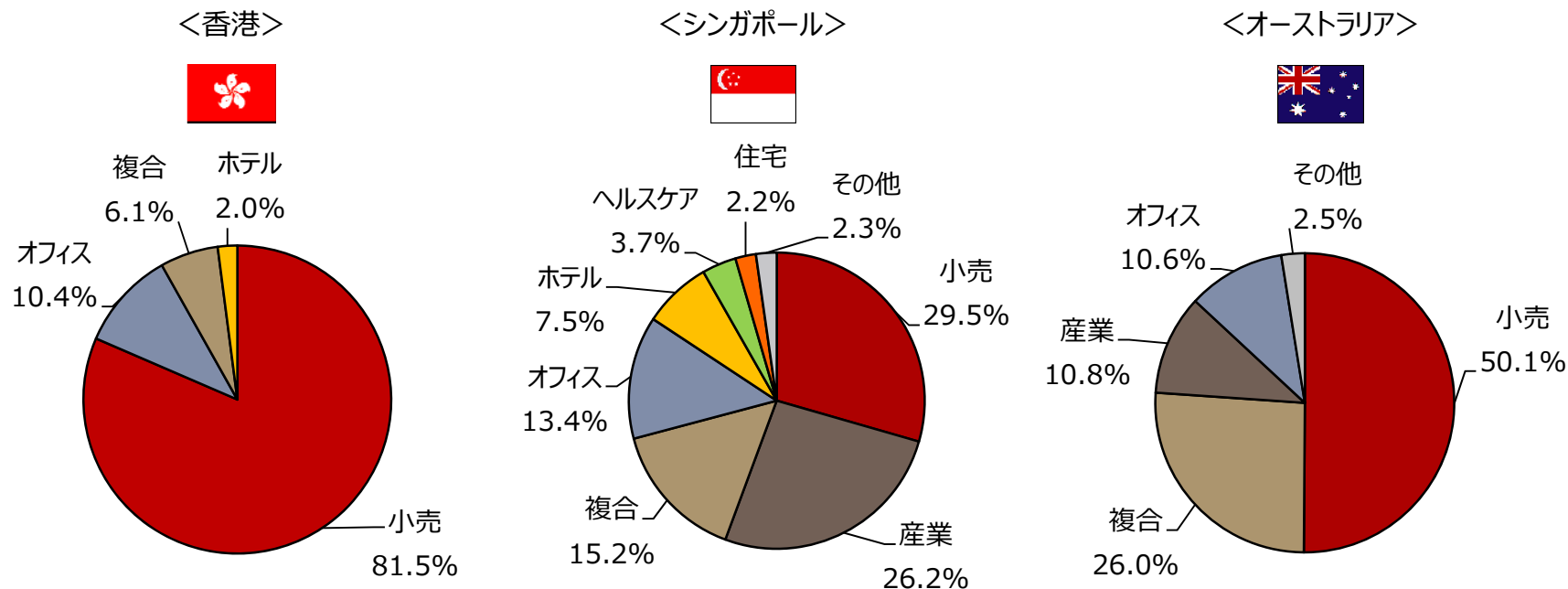


(出所) ARES「不動産証券化ハンドブック2015」および各種資料を基に三井住友アセットマネジメント作成

# 地域全体の成長を取り込むリート

- 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い一方、シンガポールやオーストラリアのリートは小売セクターのほか、倉庫等の物流施設（産業セクター）やオフィスといった多様な用途で構成されています。
- また、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ことがあり、地域全体の成長を取り込んでいます。

## 各国・地域のリートのセクター別構成比率



(注1) データは2016年2月末時点。

(注2) 各国・地域のリートのセクターは、S&P先進国REIT指数（米ドルベース）における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。

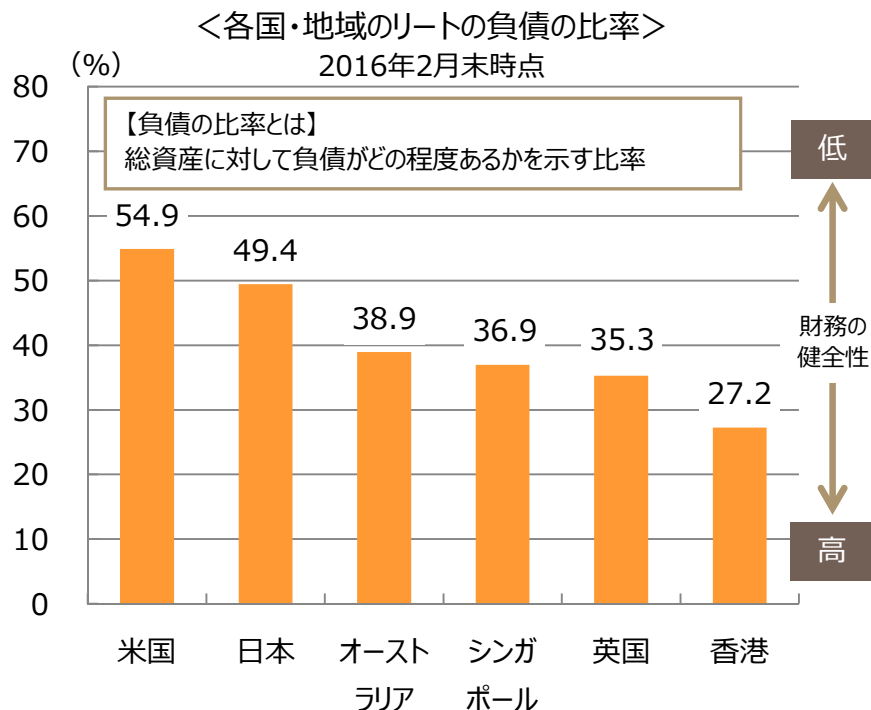
(注3) 円グラフは四捨五入の関係で合計が100%とならない場合があります。

(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

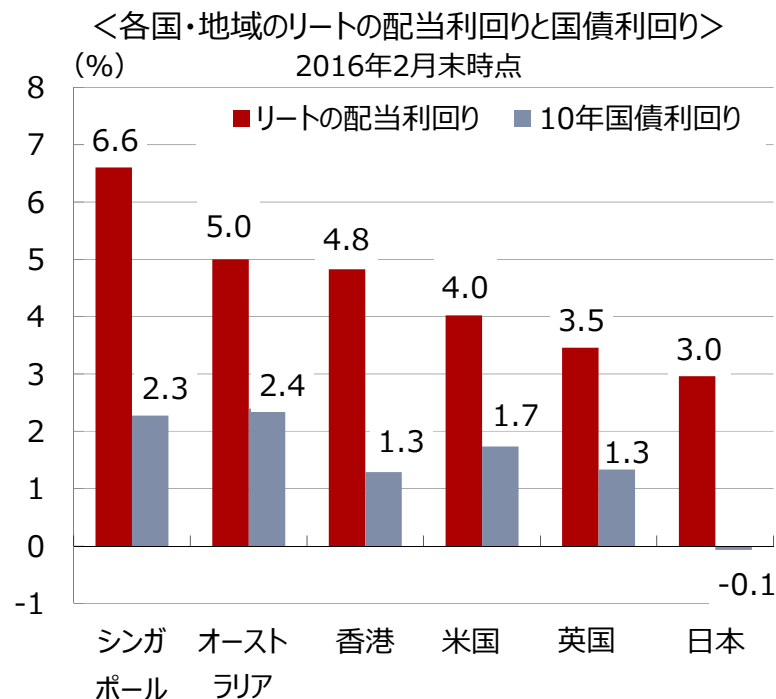
# アジア・オセアニアリート市場の魅力

- 香港やシンガポールのリートは、負債の比率が他国と比べ低い水準にあります。この比率が低いということは、借入金の比重が低い（財務の健全性が高い）ことを意味するため、金利が上昇した際に支払利息の増加によって収益を圧迫する等の影響が相対的に低いと考えられます。
- 加えて、香港やシンガポール、オーストラリアのリート市場は、現行、配当利回りも魅力的な水準となっています。こうした配当利回りの水準や財務の健全性が、引き続き、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。

## 財務の健全性が相対的に高いアジアリート



## アジア・オセアニアリーートの魅力的な利回り水準



(注1) 負債の比率は、S&P先進国REIT指数採用銘柄を対象に、総資産と負債を基に三井住友アセットマネジメント作成。

(注2) 配当利回りは、S&P先進国REIT指数の各国配当利回り。

(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

この資料の最終ページに当資料のご利用にあたっての注意事項を記載しております。必ずご確認ください。

上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。

予告なく変更する場合があります。

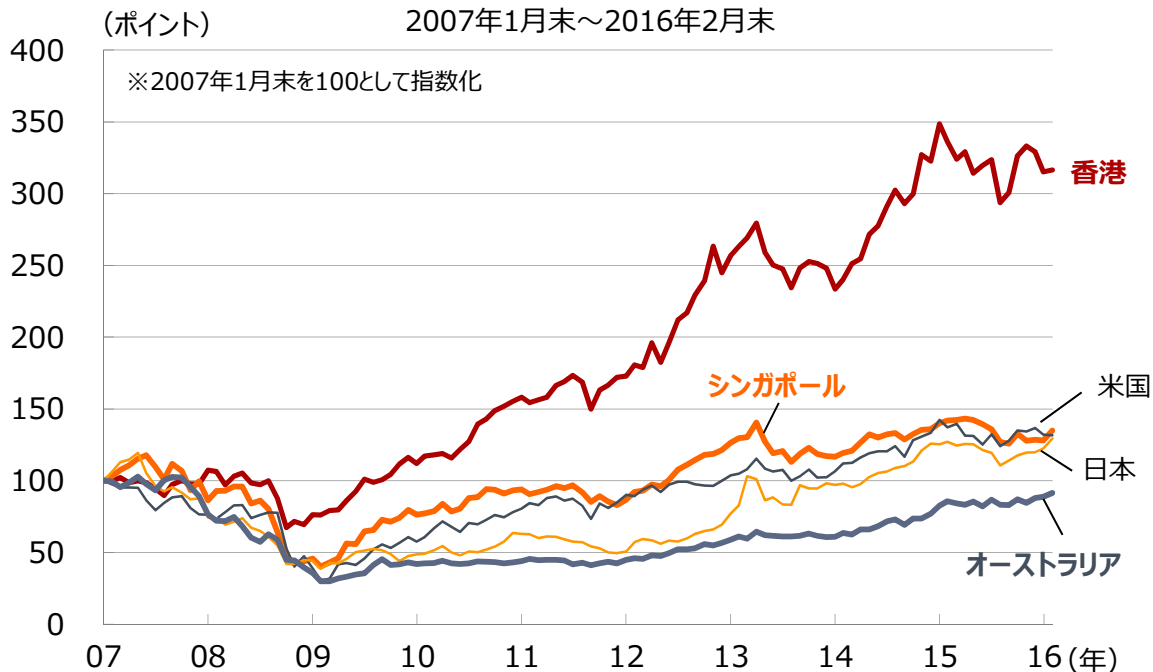
# アジア・オセアニアリート市場の推移

- アジア・オセアニアリート市場は、近年、概ね堅調な推移となっています。
- 外部要因の影響などを受け、2015年以降、香港とシンガポールのリート市場は軟調な展開となる一方、オーストラリアのリートは同国の金融緩和政策などが追い風となり、底堅い展開となっています。

## 主要国・地域のリート市場の動向

＜主要国・地域のリート指数の推移＞

2007年1月末～2016年2月末



＜騰落率＞

過去1年および過去3年

	過去1年	過去3年
香港	-6%	20%
シンガポール	-5%	4%
オーストラリア	7%	49%
日本	2%	56%
米国	-4%	25%

\* 2016年2月末時点  
(過去1年は2015年2月末、過去3年は2013年2月末との比較)

(注) 各国・地域のリートは、S&P REIT指数の各国・地域指数(現地通貨ベース)。

(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

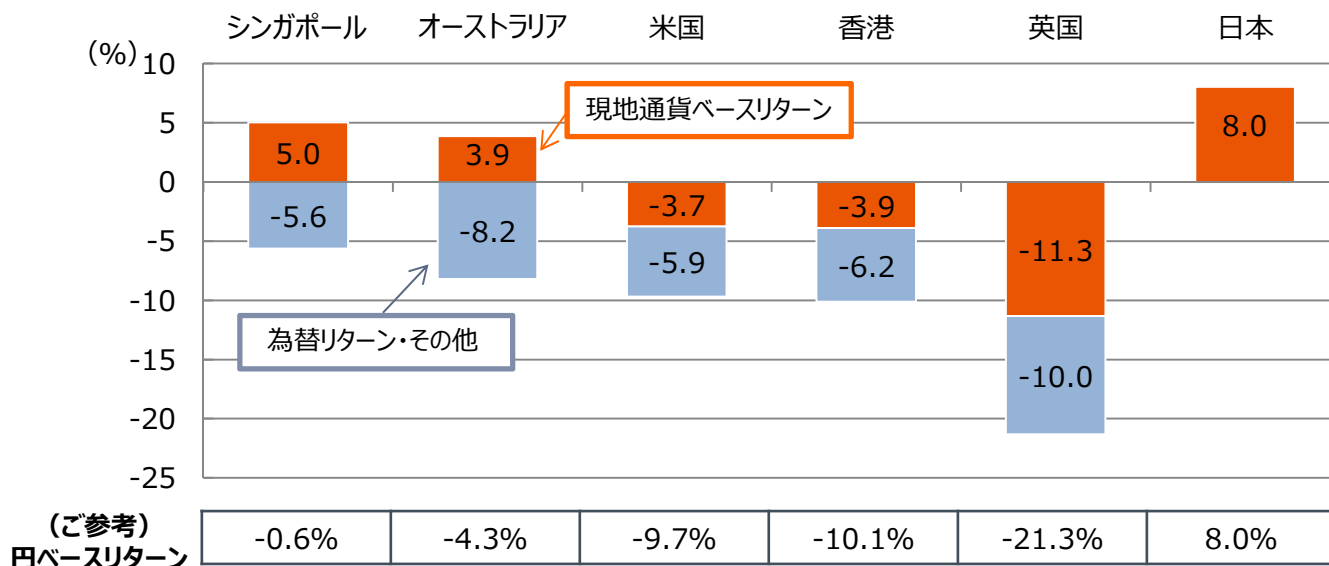


# 足元のアジア・オセアニアリート市場の動き

- 2016年の年明け以降、投資家のリスク回避姿勢の強まりなどを背景に、主要国の株式・リート市場が大幅下落するなど、金融市場では波乱の展開となりました。加えて、2月初旬に発表された米国の雇用統計がやや弱含みであったことから、米国経済の先行きに対する不安が強まったこともマイナスの影響となりました。
- そうした中、アジア・オセアニアリート市場の年初来騰落率は、円ベースではマイナスとなったものの、現地通貨ベースでは、シンガポール、オーストラリアの堅調さが目立つ結果となりました。

## 現地通貨ベースでは底堅い展開に

<各国・地域のリート指数の年初来騰落率>  
(2015年12月31日~2016年2月29日)



為替市場では、日銀のマイナス金利の導入決定による市場の動揺や、年初からの市場変動や不透明感を背景に、円高・米ドル安の動きが加速しました。

アジア通貨は、対米ドルで底堅さをみせる動きとなっており、市場の落ち着きとともに、円高・米ドル安の動きが変化することで、アジア通貨などの下値不安は和らいでいくと見込まれます。

(注1) 各国・地域のリート指数は、S&Pリート指数の各国・地域リート指数（配当込み）（現地通貨ベースリターン）。

(注2) 為替リターン・その他は上記指数の円ベースリターンと現地通貨ベースリターンの差。

(注3) 要因分解を計算する中で生ずる誤差や四捨五入等の関係で、現地通貨ベースリターンと為替リターンの合計が円ベースリターンとならないことがあります。

(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

この資料の最終ページに当資料のご利用にあたっての注意事項を記載しております。必ずご確認ください。

上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。

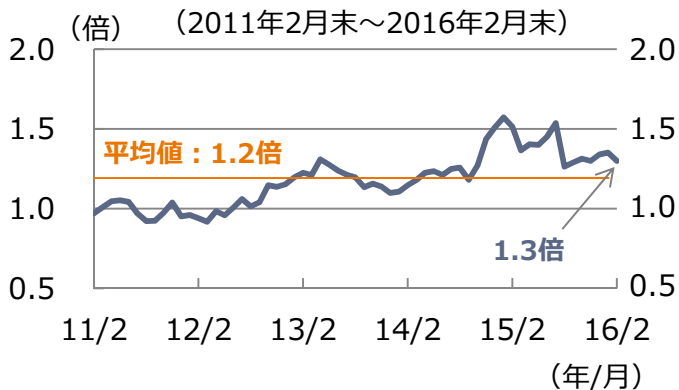
予告なく変更する場合があります。

# 【ご参考】リート市場のバリュエーション指標

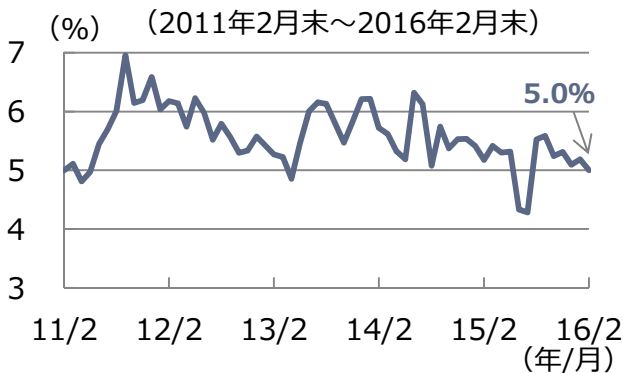
■ リートの業績動向などファンダメンタルズに大きな変化がみられない中、市場の急落後のバリュエーション指標からは、リート価格の「底入れ」が期待されます。

## オーストラリア

### 【PBRの推移】

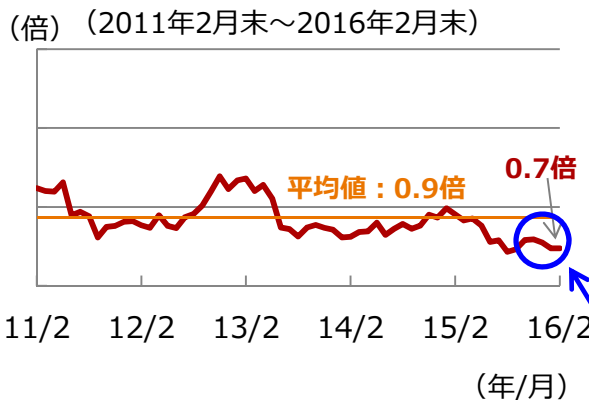


### 【配当利回りの推移】

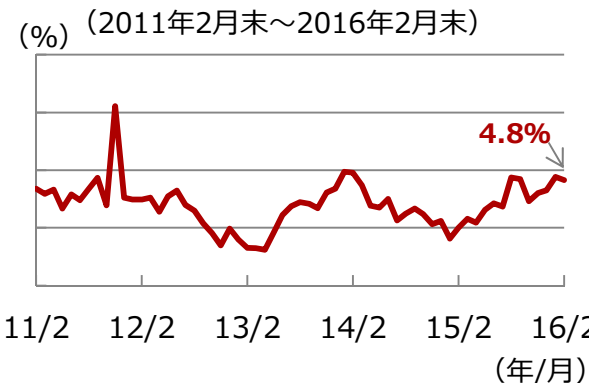


## 香港

### 【PBRの推移】

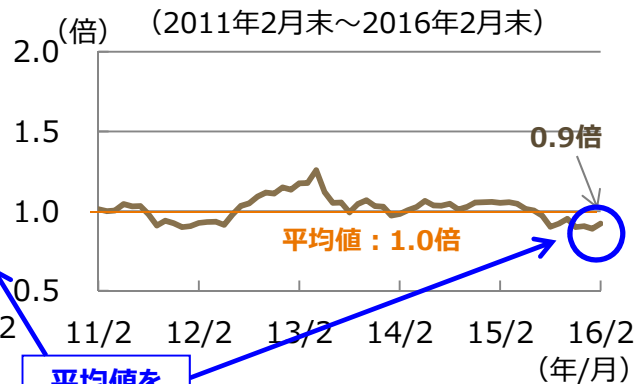


### 【配当利回りの推移】

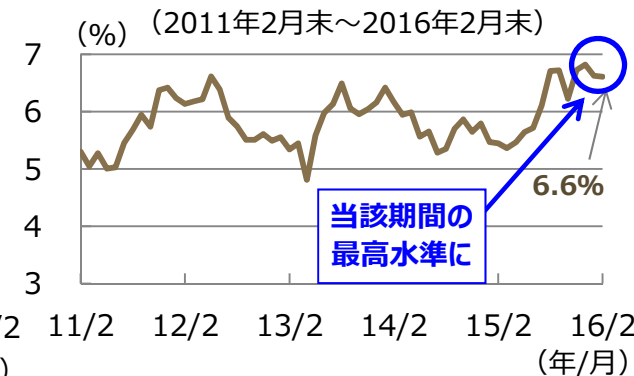


## シンガポール

### 【PBRの推移】



### 【配当利回りの推移】



平均値を大きく下回る

当該期間の最高水準に

(注) PBRの平均値は2011年2月～2016年2月(各月末値)の平均。PBR、配当利回りは、S&Pリート指数の各国・地域別指数による。

(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

この資料の最終ページに当資料のご利用にあたっての注意事項を記載しております。必ずご確認ください。上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。予告なく変更する場合があります。

作成基準：2016年2月 17

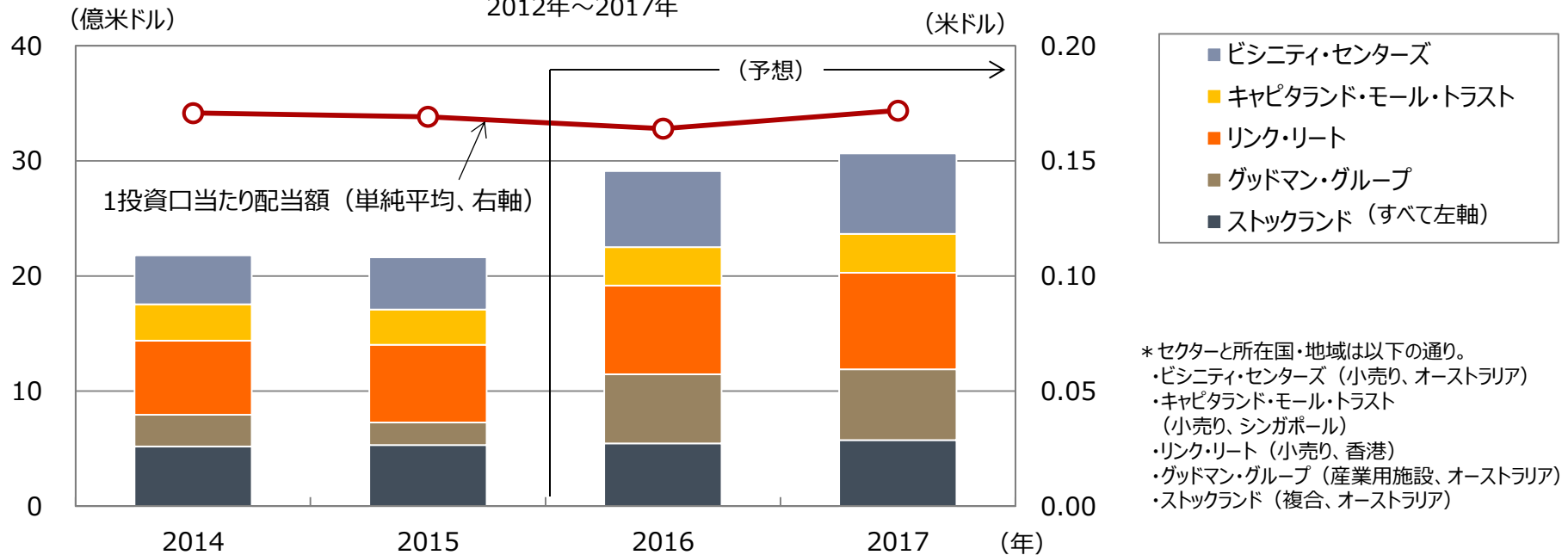
# 【ご参考】 代表的なリートの営業利益と配当成長

- アジア・オセアニアを代表する主要5銘柄の業績は、堅調に推移しています。
- 今後もアジア・オセアニア経済の成長を背景に、業績の成長が見込まれ、それに伴い配当金も安定的に推移していくと見込まれます。

## 着実に成長するアジア・オセアニアリート

＜主要5銘柄の営業利益と1投資口当たり配当額の推移＞

2012年～2017年



- \* セクターと所在国・地域は以下の通り。
- ・ビジニティ・センターズ (小売り、オーストラリア)
  - ・キャピタランド・モール・トラスト (小売り、シンガポール)
  - ・リンク・リート (小売り、香港)
  - ・グッドマン・グループ (産業用施設、オーストラリア)
  - ・ストックランド (複合、オーストラリア)

(注) 2016・2017年はBloombergによる予想。決算期はリンク・リートが3月期、キャピタランド・モール・トラストが12月期、他は6月期です。

(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

※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。

# 【ご参考】個別リートのご紹介①

## リート名：リンク・リート (香港)

香港最大規模の商業施設特化型リート。  
政府により設立された香港住宅公団が管理・運営していたショッピングセンターや駐車場等を取得して事業を開始し、香港で最初に上場したリート。物件の改修やテナントの入れ替え等で集客力を向上させ上場以来、増収増配を続けています。



←ロク・フー・プラザ

香港で有名な寺院のあるウォン・タイ・シンに位置し、超高層マンションが密集する好立地にあります。

スタンレー・プラザ→

香港島の南側にある高級リゾート地「赤柱（スタンレー）」に位置するショッピング・プラザで、地元住民のほか多くの観光客で賑わっています。



※2016年2月末時点。

### ＜リート価格および1投資口当たりの配当額の推移＞

2005年11月末～2016年2月末（月次）



\* 2005年11月上場。データ取得の関係上、配当額は2007年3月より表示。

(出所) リートHPおよびBloombergのデータ等を基に三井住友アセットマネジメント作成

※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。

この資料の最終ページに当資料のご利用にあたっての注意事項を記載しております。必ずご確認ください。

上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。

予告なく変更する場合があります。

# 【ご参考】個別リートのご紹介②

## リート名：キャピタランド・コマーシャル・トラスト（シンガポール）

シンガポールに本社を置く、アジア最大規模の不動産会社の一つであるキャピタランドグループの一員。シンガポールでオフィスビルを投資対象とした初のリートとして、2004年5月に上場しました。保有不動産の多くが、シンガポールの中心エリアや主要な駅に隣接しており、利便性と優良な設備の双方を備えています。



←ラッフルズシティ

シンガポールの中心的ビジネス街に位置し、MRTシティホール駅に直結。ショッピングモールやオフィス棟、2つのホテルを集約した複合施設です。



キャピタグリーン→

マーケット・ストリート・カー・パーク跡地に建設された最高級（グレードA）オフィスビル。オフィスを中心に、商業施設やジム、レストランからなる、地上40階の超高層ビルです。

※2016年2月末時点。

＜リート価格および1投資口当たりの配当額の推移＞  
2004年5月末～2016年2月末（月次）  
（シンガポールドル）



\* 2004年5月上場。データ取得の関係上、配当額は2005年12月より表示。

（出所）リートHPおよびBloombergのデータ等を基に三井住友アセットマネジメント作成

※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。

この資料の最終ページに当資料のご利用にあたっての注意事項を記載しております。必ずご確認ください。上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。予告なく変更する場合があります。

# 【ご参考】個別リートのご紹介③

## リート名：ファースト・リート (シンガポール)

インドネシア最大級の不動産コングロマリット企業リッポー・カラワチをスポンサーに、シンガポール初のヘルスケアリートとして2006年に上場。投資比率の9割以上がインドネシアの先進的なメディカルセンターなどの物件となっていますが、シンガポールの介護施設や韓国のリハビリ施設にも投資を行っています。



←シロアム・リッポー・ビレッジ病院  
(インドネシア)

ジャカルタ近郊リッポー・カラワチにある私立総合病院。世界水準の医療施設評価機構であるJCIの認証を取得。

### シロアム病院およびホテル・アルヤドゥータ (インドネシア)

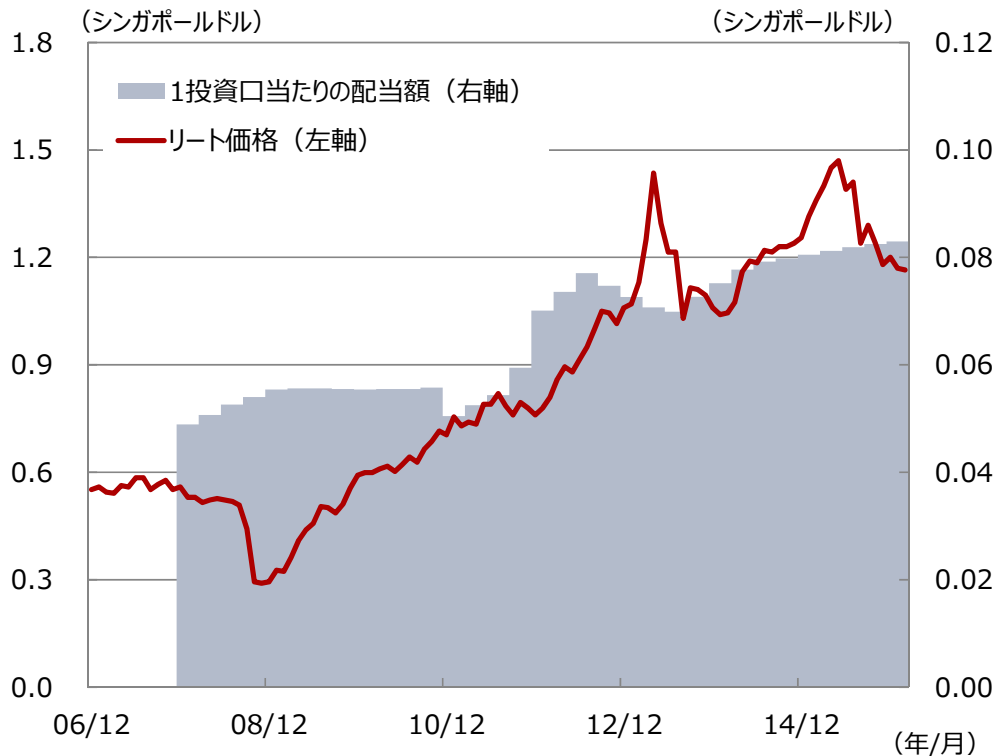


5つ星ホテルに最新の設備を持つシロアム病院が併設されています。また、4階建てのショッピングモールに直結しています。



※2016年2月末時点。

＜リート価格および1投資口当たりの配当額の推移＞  
2006年12月末～2016年2月末（月次）



\* 2006年12月上場。データ取得の関係上、配当額は2007年12月より表示。

(出所) リートHPおよびBloombergのデータ等を基に三井住友アセットマネジメント作成

※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。

# 【ご参考】個別リートのご紹介④

## リート名：ストックランド (オーストラリア)

ストックランドは、オフィス、商業施設、産業施設、住宅、ホテルと広範囲に物件を保有する総合型リートであり、また、自らも開発を行っているため、それらの開発会社部門を持っています。現在の投資対象のほとんどがオーストラリア国内の物件で、ストックランドは、郊外型の大規模な宅地開発を得意としています。

### 宅地開発プロジェクト：エララ (シドニー郊外)

エララは、世界遺産「ブルーマウンテンズ」を見渡せる環境にあり、198ヘクタールの敷地の中に、2,000以上の世帯が入る予定です。



※2016年2月末時点。

＜リート価格および1投資口当たりの配当額の推移＞  
2000年1月末～2016年2月末（月次）



\* 1982年9月上場。価格および配当額は2000年1月より表示。

(出所) リートHPおよびBloombergのデータ等を基に三井住友アセットマネジメント作成

※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。

この資料の最終ページに当資料のご利用にあたっての注意事項を記載しております。必ずご確認ください。

上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。

予告なく変更する場合があります。

# 【ご参考】個別リートのご紹介⑤

## リート名：デクサス・プロパティ・グループ (オーストラリア)

オーストラリアの大手不動産グループの一つ。オーストラリアおよびニュージーランドにおいて高品質なオフィスや産業施設などの不動産に投資しています。

オーストラリアの主要都市では、シドニーを中心に、メルボルン、ブリスベン、パース等でオフィス・ポートフォリオを運用しています。

### ↓ワン・ブライ・ストリート・シドニー



シドニー湾の南側に位置し、シドニーハーバーに向けた景観確保のためオーバル（楕円形）の形状を採用。透過率の高いガラスの使用により、シドニー湾の景色を楽しめる。なお、高層ビルで初めてグリーンスター6つ星を取得。

### ガバナー・フィリップ&マッコリー タワー→

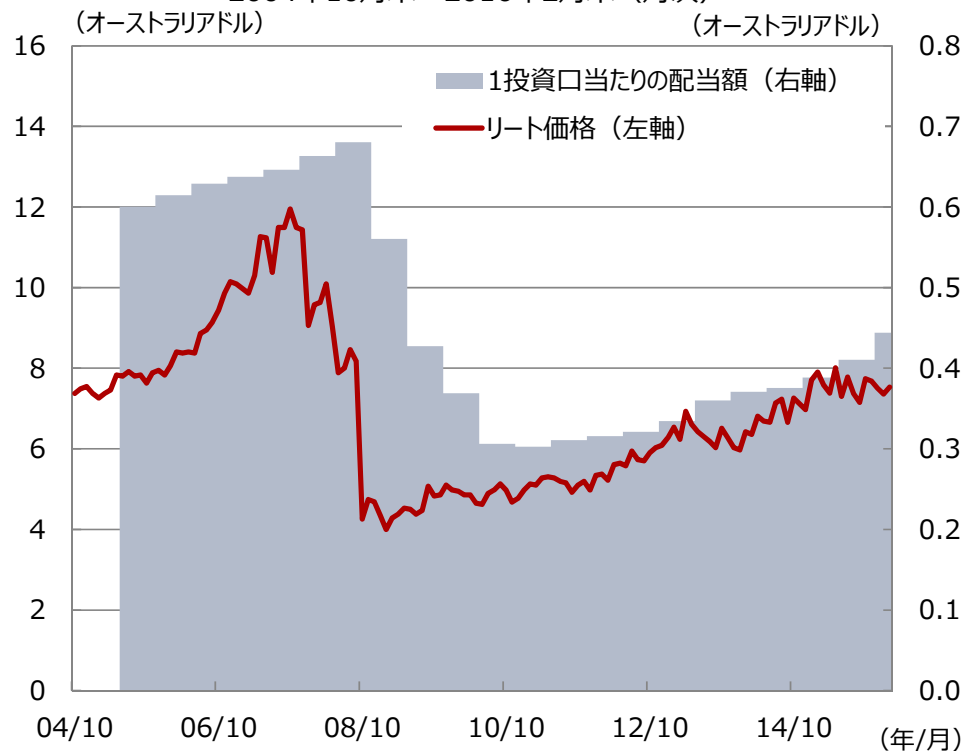
シドニー有数のプレミアムグレードビル。ガバナー・フィリップタワーは37階建、マッコリータワーは25階建のオフィスビル。有名な映画の撮影にも利用されました。



※2016年2月末時点。

### <リート価格および1投資口当たりの配当額の推移>

2004年10月末～2016年2月末（月次）



\* 2004年10月上場。データ取得の関係上、配当額は2005年6月より表示。

(注) オーストラリアでは、商業用建築物の環境への配慮を評価・認証するグリーン建築制度があり、グリーンスターは、新規建築物の管理状態や室内環境の質、エネルギー、エコロジーなど多様な項目が考慮され、6段階で評価される。グリーンスター6つ星は最高位。

(出所) リートHPおよびBloombergのデータ等を基に三井住友アセットマネジメント作成

※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。

この資料の最終ページに当資料のご利用にあたっての注意事項を記載しております。必ずご確認ください。

上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。

予告なく変更する場合があります。



# 【ご参考】リートの保有物件例

## 商業施設

物件名：ウエストフィールド・シドニー  
(所在地：オーストラリア)



シドニーの商業中心地に位置し、観光名所のシドニータワーに隣接。

物件名：クラーク・キー  
(所在地：シンガポール)

シンガポール中心部の大型娯楽商業施設で観光客にも人気のスポット。



## 物流施設

物件名：グッドマン・インターリンク  
(所在地：香港)



香港の青衣地区の中心部に位置し、コンテナターミナル9とストーンカッターズ橋に隣接しており香港のコンテナ港、国際空港および中国本土への高速道路にアクセス至便。

香港で唯一BEAM (香港建築環境性能評価手法)ゴールド認定およびLEED (エネルギーおよび環境設計におけるリーダーシップ) 認定を取得した物流施設。

## ホテル

物件名：ジュメイラ・デヴァナフシ  
(所在地：モルディブ)

日本でも新婚旅行でなじみのあるモルディブの海上に建設されたリゾート・コテージ。



物件名：マンドリン・オーチャード・シンガポール  
(所在地：シンガポール)



高級ショッピングエリアで最も繁華性の高いオーチャード・ストリートにあるシンガポールを代表するホテルの一つ。

(注) 各物件情報は2016年2月末時点。

(出所) リート各社のHP等を基に三井住友アセットマネジメント作成

この資料の最終ページに当資料のご利用にあたっての注意事項を記載しております。必ずご確認ください。

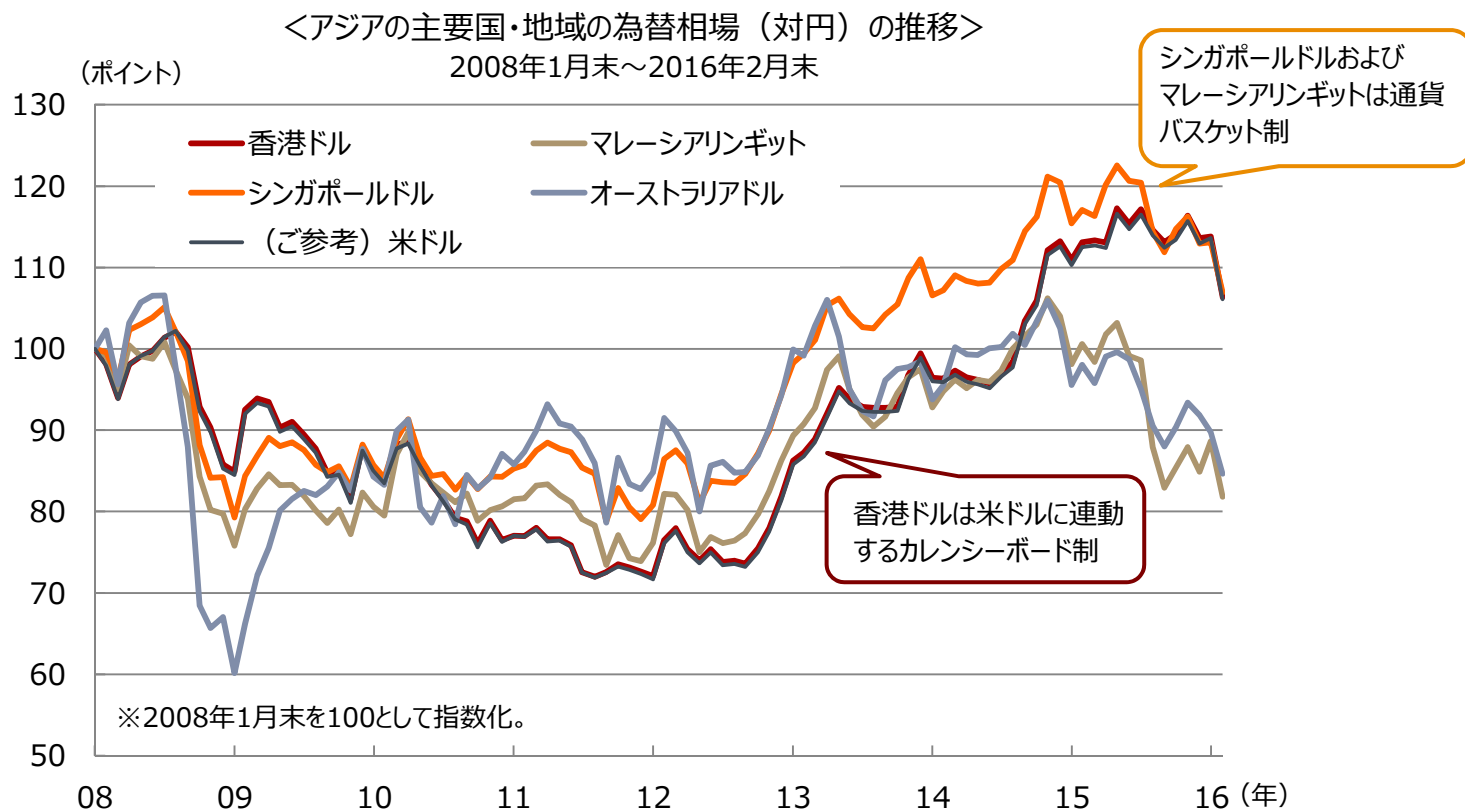
上記は当資料作成時点のものであり、将来の成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。

予告なく変更する場合があります。

作成基準：2016年2月 24

# 【ご参考】アジア各国・地域の通貨

- 1997年のアジア通貨危機の教訓を生かし、アジア各国・地域は危機の再発防止に向け、為替政策の変更や外貨準備の積上げなどに努めてきました。これらによるファンダメンタルズの改善はアジア各国・地域の通貨を支える要因と考えられます。
- なお、為替政策については、自国通貨の安定を目的に、複数の外国通貨への連動を目指す通貨バスケット制や固定相場制の一種であるカレンシーボード制などの為替制度を採用するケースがあります。

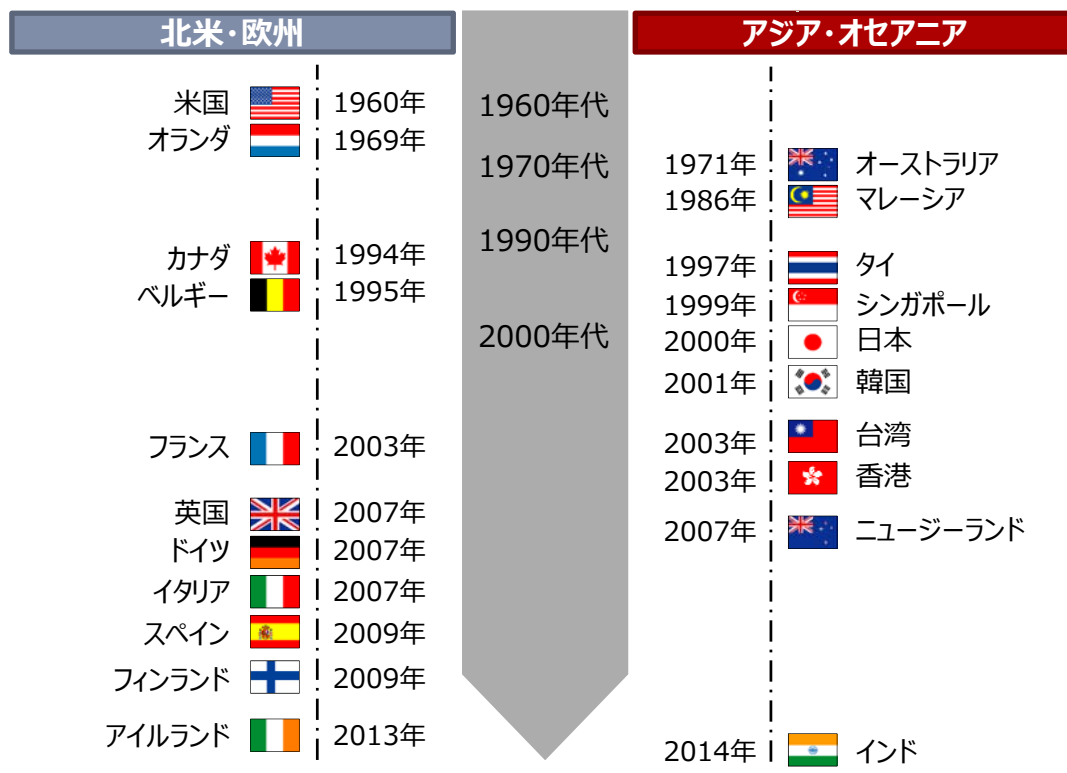


(出所) Bloombergのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

# 【ご参考】世界各国・地域のリート市場

■ 世界のリート市場は、1960年の米国市場の創設が始まりで、オランダやオーストラリアなどで創設が続きました。その後も、アジアや欧州などで、リート市場の創設が相次ぎ、2000年には日本のリート市場が創設（2001年に上場市場が開設）しました。

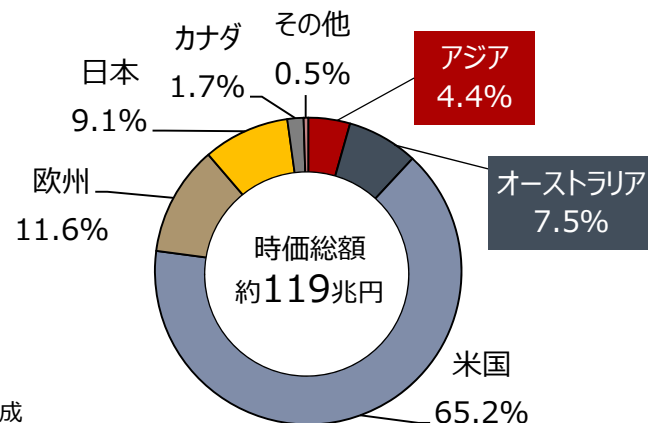
＜主要各国・地域のリート制度の制定時期＞



＜時価総額上位の国・地域＞

順位	国・地域	時価総額 (兆円)	銘柄数
1	米国	77.9	156
2	日本	10.9	48
3	オーストラリア	8.9	29
4	英国	6.5	21
5	フランス	5.0	10
6	シンガポール	3.3	30
7	カナダ	2.0	29
8	香港	2.0	9
9	ベルギー	0.7	7
10	オランダ	0.6	4

＜各国・地域の時価総額シェア＞



(注1) 右表および右下の円グラフのデータは2016年2月末時点。S&P先進国REIT指数（円ベース）。

(注2) 円グラフは四捨五入の関係で、合計が100%とならない場合があります。

(出所) ARES「不動産証券化ハンドブック2015」および各種資料、FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

## 【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。

〔2015年12月30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。