

今日のトピック アジア・オセアニアリート市場の動向（2018年9月） 長期金利上昇でやや軟調

ポイント1

香港、オーストラリアが下落 主要国の長期金利が上昇

- 18年9月のアジア・オセアニアのリート市場は、長期金利が上昇する中、現地通貨ベースで香港市場、オーストラリア市場が下落しました。
- シンガポール市場は、長期金利が上昇したものの、不動産関連セクターのうち、住宅規制による収益低下が懸念される不動産株からリートへシフトする動きが下支えし、月間では横ばいとなりました。
- 香港市場は、米連邦準備制度理事会（FRB）による利上げを受けて、長期金利が上昇基調で推移したことから下落しました。
- オーストラリア市場は、住宅価格調整への警戒や下院総選挙に向けた不透明感などが漂うなか、長期金利の上昇が嫌気されて下落しました。

ポイント2

円ベースは3市場とも上昇 為替要因はプラス寄与

- 9月の騰落率を円ベースで見ると、シンガポール市場は+2.7%、香港市場は+1.1%、オーストラリア市場は+0.9%、アジア・オセアニア全体では+1.5%と、現地通貨ベースを上回りました。
- 9月は、欧米の長期金利上昇や、新興国市場の下落が一服したことを受けて円が主要通貨に対して下落したため、為替要因はプラスに寄与しました。

今後の展開

堅調な業績動向やディフェンシブ性が引き続き注目されよう

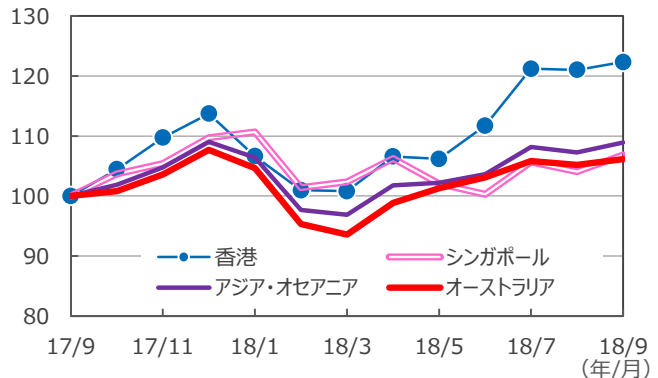
- アジア・オセアニアリート市場は、長期金利上昇による下押し圧力がかかるものの、堅調な業績動向やディフェンシブ性が注目される展開が続くと予想されます。シンガポール市場は、オフィスや商業施設、ホテルなどの市況が改善基調にあり、業績向上が期待されます。加えて、住宅関連規制を受けてリートが選好されやすい地合いであることも追い風となりそうです。香港市場は、主要銘柄によるポートフォリオ見直しなどから、堅調な推移が期待されます。オーストラリア市場は、オフィスや物流施設が好調なことから業績拡大が期待されます。一方、来年の下院総選挙を控えた住宅等の税制・政策変更には注視が必要です。

【各国・地域の騰落率】

国・地域	当月騰落率		過去1年騰落率	
	現地通貨ベース	円ベース	現地通貨ベース	円ベース
シンガポール	▲0.0%	2.7%	6.5%	6.9%
香港	▲1.6%	1.1%	21.4%	22.3%
オーストラリア	▲1.5%	0.9%	14.1%	6.2%
アジア・オセアニア	▲1.0%	1.5%	13.3%	8.9%
日本	1.6%	1.6%	12.0%	12.0%
米国	▲2.7%	▲0.4%	3.8%	4.8%
グローバル	▲2.2%	0.0%	5.6%	5.4%

(注) データはS&P先進国REIT指数の各国・地域REIT指数（配当込）。過去1年騰落率は、2017年9月末～2018年9月末。
(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

【円ベース指数の推移】



(注) データはS&P先進国REIT指数の各国・地域REIT指数（配当込）。2017年9月末～2018年9月末。2017年9月末を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

ここも チェック!

2018年10月 5日 グローバル・リート市場の振り返り（2018年10月）
2018年 9月11日 底堅く推移するアジア・オセアニアリート（2018年8月）

■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。