

教えて! Q&A

今日のテーマ アジア

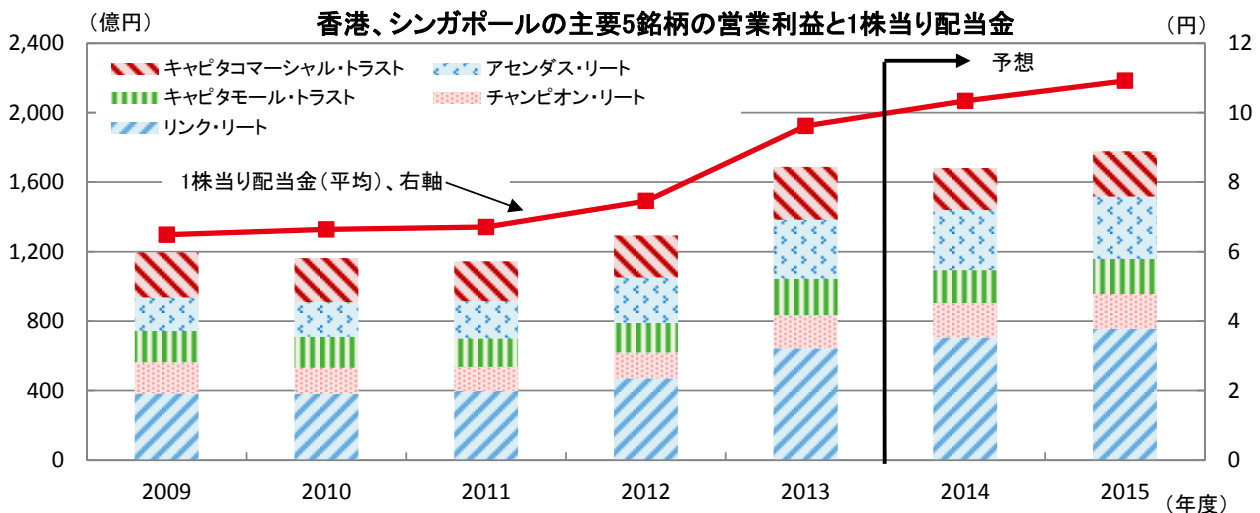
アジアリート市場の見通し

Q アジアリートの魅力は何ですか？

A 高い経済成長率と都市化の進展などによる不動産市場の拡大期待です。加えて、市場の拡大により配当金の成長も期待されます。

- 経済成長を支えるアジアの生産年齢人口(15歳以上65歳未満)は、2010年時点で世界の約6割を占め、人口は増加傾向となっています。
- 経済発展を背景に都市に人口が流入する都市化の進展で不動産市場の拡大が期待されます。

- 不動産市場の成長を背景に、各リートの収益拡大も期待されます。香港、シンガポールの主要5銘柄の営業利益は、2009年度の1,087億円から2013年度は1,687億円へ、1株当りの配当金(平均)も同じく6.5円から9.6円へ増加しました。



(注)データの期間は2009年度～2015年度。2014年度以降はBloomberg L.P.の予想。円換算はBloomberg L.P.の為替レートによる。
 決算期はリンク・リート、アセンダス・リートが3月期、他は12月期です。そのため、年度はリンク・リート、アセンダス・リートが翌年3月、他は当年12月となります。
 (出所)Bloomberg L.P.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、シンガポールの主要5銘柄はリンク・リート(香港)、チャンピオン・リート(香港)、キャピタモール・トラスト(シンガポール)、アセンダス・リート(シンガポール)、キャピタコマーシャル・トラスト(シンガポール)。時価総額はS&P先進国REIT指数の当地域(香港、シンガポール)の約6割を占めます。

今後の展開 主要国の長期金利を上回る配当利回りがリート指数をサポート

- 主要5銘柄(*)の2014年度営業利益は会計基準変更による特殊要因を除くと増益が見込まれます。そのため1株当りの配当金(平均)は10.3円と前年度比+7.5%の増加が見込まれます。

- 主要国の長期金利は当面、低位で推移すると見られます。2014年6月末のリーアの配当利回りと10年国債利回りの差は、香港が2.5%、シンガポールが3.2%となっており、リート指数のサポート要因と見込まれます。

※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。

■ 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。