

2020年6月

ファンド情報提供用資料  
(データ基準日:2020年4月末)

# 今、おさえない アジア・リート のポイント

追加型投信／海外／不動産投信

## 国際 アジア・リート・ ファンド(通貨選択型)

為替ヘッジなしコース(毎月決算型)  
円コース(毎月決算型)  
インド・ルピーコース(毎月決算型)  
インドネシア・ルピアコース(毎月決算型)

※ファンドは、特化型運用を行います。

## Topic

新型コロナウイルス感染症(新型肺炎)  
感染拡大のアジア・リート市場への  
影響について

### 影響 大

- ・**ホテル**  
観光客等の減少による稼働率の大幅な低下による賃料収入の減少
- ・**小売り**  
商業施設への客足鈍化による入居テナントの売上減少に伴う短期的な賃料改定(引き下げ)

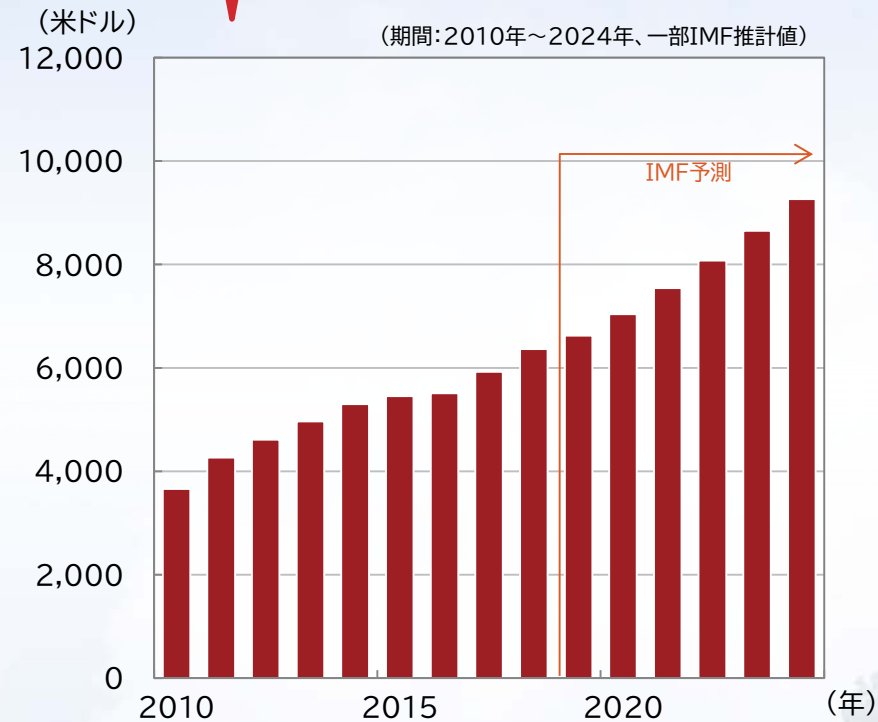
### 影響 小

- ・**専門特化型(データセンターなど)**  
在宅勤務による通信データ量の増加に伴う需要拡大などから影響は相対的に軽微
- ・**産業用施設(物流不動産など)**  
オンラインショッピング増加に伴う需要拡大などから影響は相対的に軽微

・上記はアジア・リート市場を構成する用途の一部を記載しており、全てを網羅するものではありません。

## 1 アジアの成長と共に

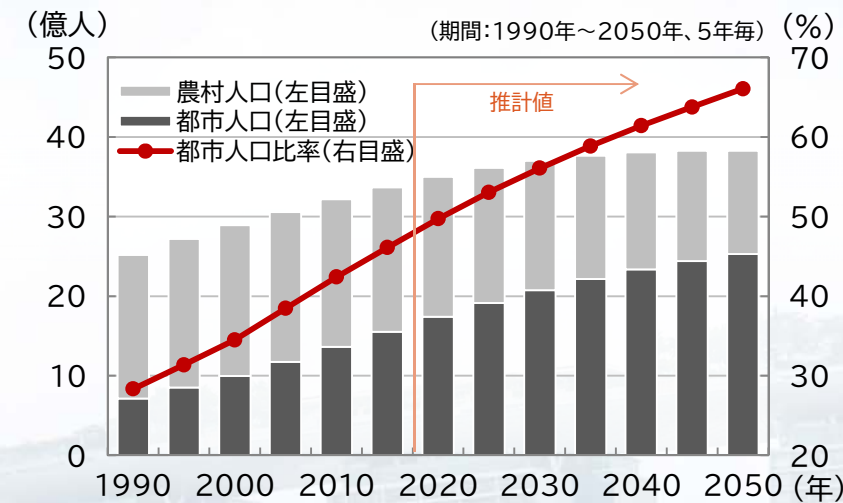
### アジアの1人当たり名目GDPの推移



・アジアは、中国、香港、インド、インドネシア、韓国、マレーシア、フィリピン、シンガポール、スリランカ、台湾、タイ、ベトナムの合計値です。  
(出所) IMF World Economic Outlook Database October 2019  
のデータを基に三菱UFJ国際投信作成

- 多くのアジア諸国・地域では、経済成長に伴い1人当たり名目GDPが増加しています。また、都市部への人口集中が進展しており、都市部の発展とともに不動産市場への堅調な需要が見込まれます。
- 近年、アジア・リート市場では、物流不動産などの産業用施設の構成比率が上昇しており(2017年4月末:14.7%→2020年4月末:22.8%)、オンラインショッピング増加に伴う需要拡大などから今後の成長を支えることが期待されます。

### アジアの都市人口の推移



・アジアは、中国、香港、インド、インドネシア、韓国、マレーシア、フィリピン、シンガポール、スリランカ、台湾、タイ、ベトナムの合計値です。  
(出所)国連「World Urbanization Prospects: The 2018 Revision」のデータを基に三菱UFJ国際投信作成

### アジア・リート市場の用途別構成比率



【アジア】時価総額:11兆円

・上記は指数を使用しており、ファンドの運用実績を示すものではありません。・指数の各国・地域の構成銘柄の時価総額を基に算出しています。時価総額は、1米ドル=107.18円で換算しています。用途分類はS&PグローバルREIT指数に基づきます。・上記はシンガポール、香港、マレーシア、タイ、韓国を合計したものです。・構成比率は四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。また、各国・地域の時価総額の合計がアジアの時価総額の合計と一致しない場合があります。  
(出所)Bloomberg、S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

### ご参考:組入銘柄のご紹介

#### 組入第1位 LINK REIT(香港、用途:小売り)

- アジア・オセアニア地域でリート価格の時価総額最大級
- 中核保有物件の香港商業施設などのテナントは、地元住民向けの嗜好品やスーパーが大部分を占めているため、同リーートのテナントの売上高成長率は、香港の小売りリート全体のテナントの売上高成長率の平均を上回っています。香港への旅客者減などから消費が落ち込む局面でもプラス成長を持続してきました。

・上記は当ファンドの理解を深めていただくため、2020年4月末の組入上位銘柄から一部を紹介したものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。

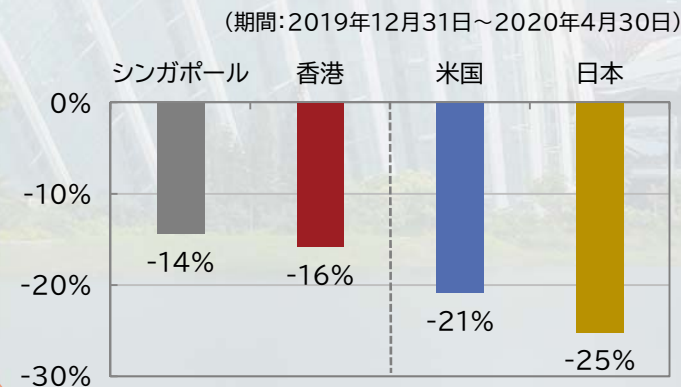
## 2 アジア・リート(シンガポール・香港)の市場動向

### 各国・地域のリート指数の推移



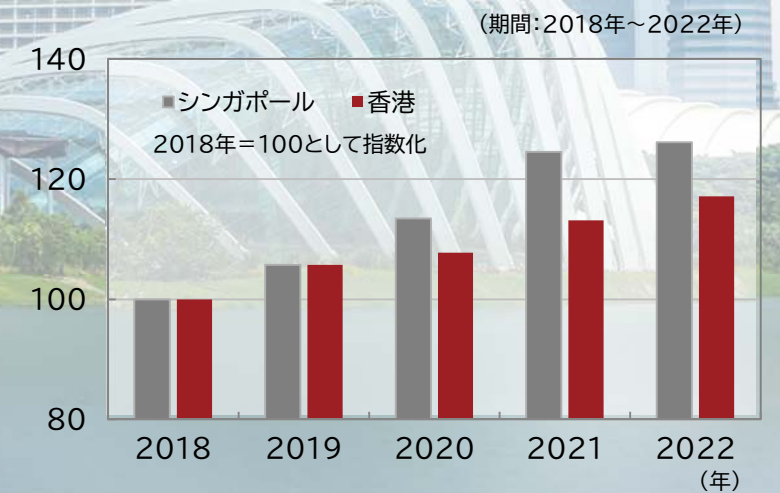
- シンガポール・香港のリート市場はおおむね堅調に推移してきましたが、新型肺炎の感染拡大の影響を受け年初来では下落しました。しかし下落率は日米に比べ抑えられています。
- シンガポール・香港のリーートの1株当たり配当金は今後も増加していくと予想されており、不透明な投資環境においてもインカムの積上げが期待されます。

### 年初来の騰落率



(出所)S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

### 1株当たり配当金の推移



・2020年以降は2020年5月22日時点における予想値を掲載しています。  
(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

・指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。・上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。

※本資料は「国際 アジア・リート・ファンド(通貨選択型)」の概略を記載したものです。このため、ファンドの商品性、リスク、お申込みメモなどについては投資信託説明書(交付目論見書)をご確認いただく必要があります。



