

『拡大が期待されるアジアリート市場』

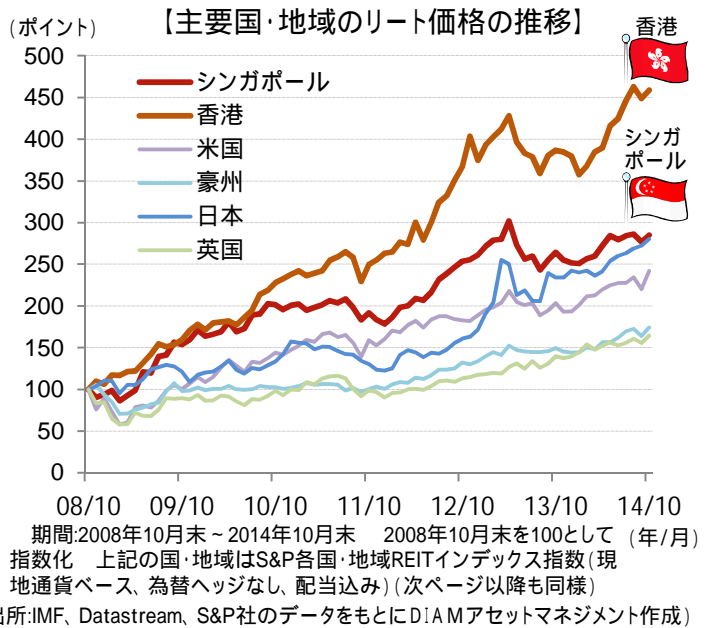
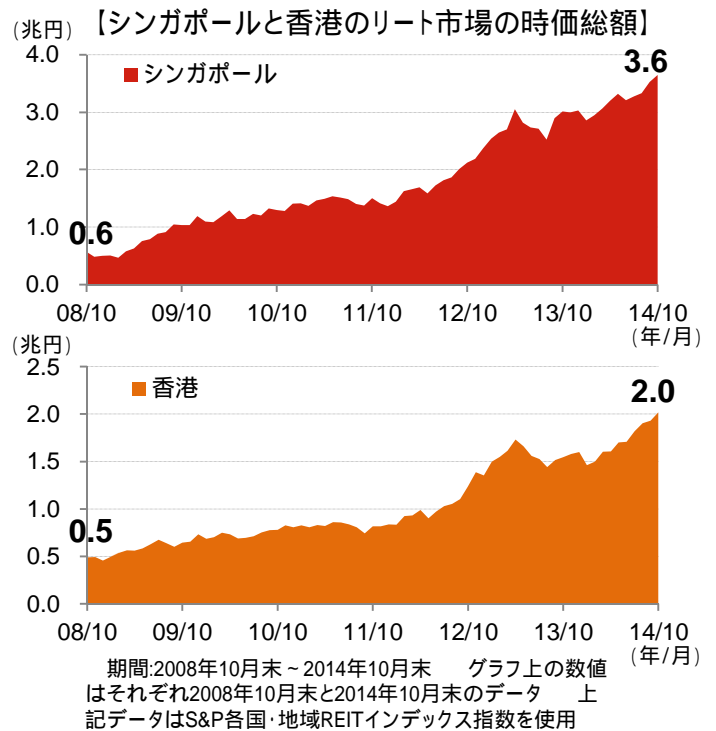
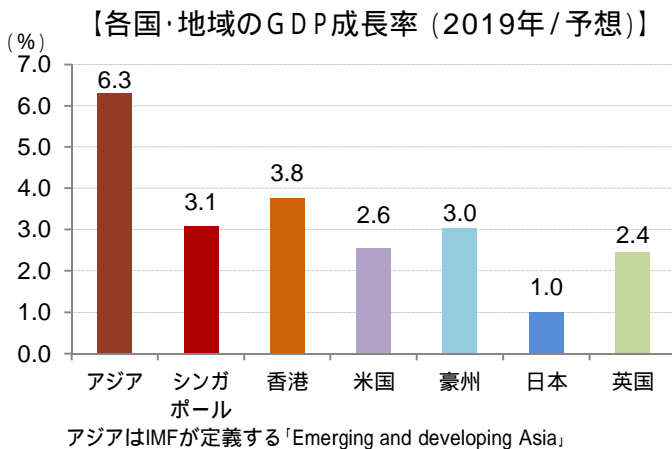
アジア各国の高い経済成長率を背景に拡大が期待されるアジアリート市場。アジアは若くて豊富な労働人口を有し、賃金の増加が見込まれていることから「成長市場」として注目されています。また、アジアでは域内の経済連携が進められており、インフラ需要も高まっているなど活気に満ちた地域です。今回は、そんなアジアリート市場の魅力をご紹介します。

【高成長を背景に拡大基調を続けるアジアリート】

アジアリート市場の歴史は、1968年にリート制度が制定されたマレーシアに始まり、1999年にはシンガポールで、2001年には韓国で制定されました。その後、香港や台湾でもリート市場が創設されました。

世界のリート市場の時価総額は、米国が半分以上を占めており、アジアが占める割合は小さいものの、**アジアリート市場の時価総額は拡大傾向にあります**。特に、アジアのハブ(拠点)として機能しているシンガポールや香港では、大都市に人口が集中する「都市化」が進む中、海外から進出する企業や中間所得層の増加により、不動産市場の拡大や活性化が期待されています。こうした背景等から過去6年間でシンガポールリートの時価総額は6倍以上になり、香港リートは4倍以上になっています。

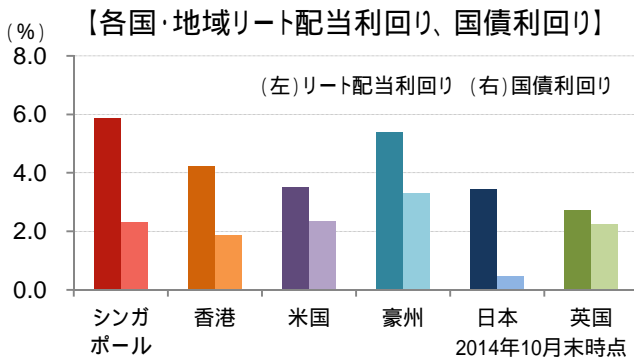
また、シンガポールや香港のリート価格は他国と比較して堅調に推移しています。IMF(国際通貨基金)が予想するアジア地域のGDP(国内総生産)成長率は他国と比較して高い水準にあり、こうしたアジア地域の高い経済成長を取り込む中で、アジアのリート市場が成長してきたと考えられます。



当資料は、将来の市場動向等を示唆・保証するものではありません。巻末のご注意事項等を必ずご確認ください。

【相対的に投資効率が優れているアジアリート】

アジアの代表的なリート市場であるシンガポールリートと香港リートの値動きを見ると、概ね他国リートよりも低いリスクで高いリターンをあげています。リスク1単位当たりのリターンを示すシャープレシオで見ても、アジアリートは投資効率が優れているといえます。さらに、2014年10月時点で、シンガポールリートの配当利回りは5.86%、香港リートが4.23%と他国リートと比較して概ね高く、国債との利回り差で見ても魅力的な水準にあるといえます。



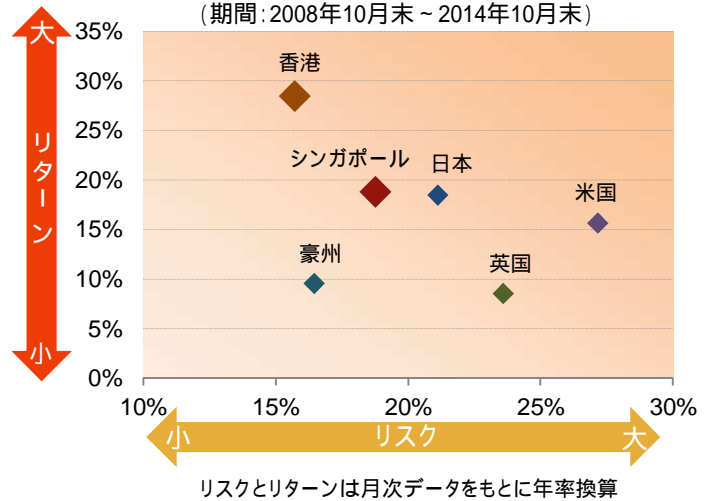
【オフィス需要が底堅いシンガポールリート】

シンガポールリート市場は、ショッピングモール(複数の小売店が集まった商業施設)など店舗用の不動産を保有するリートやオフィスを保有するリートを中心に多様なセクターで構成されています。また、周辺のマレーシアやインドネシア、中国などの物件を保有し、アジア・オセアニア全域を投資対象としているリートもあります。

シンガポールは、「アジア事業のハブ」としてIT企業や金融業、法律事務所などのビジネスサービスセクターの企業の進出が相次いでいます。特に金融業に関しては、同国に拠点を置く金融機関が700社以上にもなるなど、国際金融都市としての役割も担っています。こうした動きから、幅広い業種の企業によるオフィス需要は底堅く、オフィスの稼働率は高い水準で推移しています。2014年から2015年にかけて、供給が限定的であることから、引き続き高い稼働率が期待できます。空室率が低下基調を続けているため、賃料は上昇基調にあり、リート市場に安心感を与えています。

また、小売売上高が軟調に推移していることは懸念されますが、足元ではビジネス目的の旅行客数も増加していることや、ホテルの稼働率が回復基調となるなどリートに好影響を与える材料が見られつつあります。

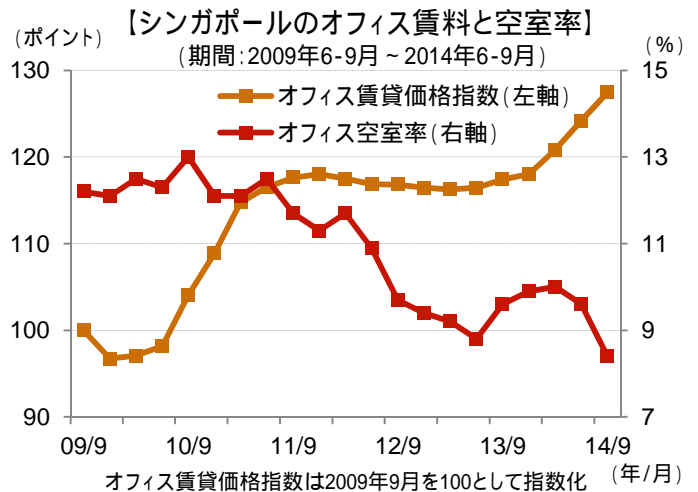
【各国・地域リート指数のリターンとリスクの分布】
(期間:2008年10月末~2014年10月末)



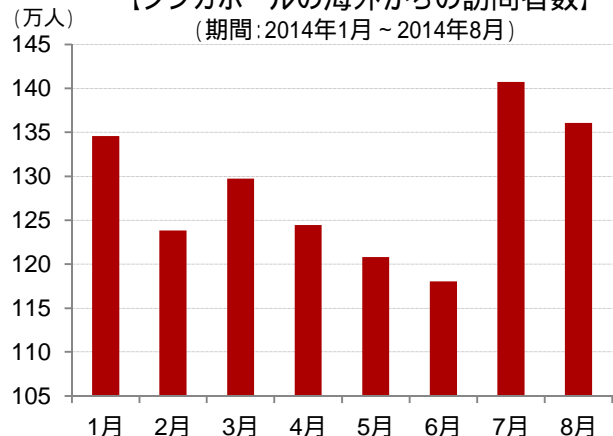
【各国・地域リート指数のシャープレシオ】

シンガポール	香港	米国	豪州	日本	英国
1.00	1.81	0.58	0.58	0.87	0.36

上図のリスクとリターンをもとに計算 無リスク資産利率を0%として計算



【シンガポールの海外からの訪問者数】
(期間:2014年1月~2014年8月)



(出所:S&P社、都市再開発庁、シンガポール観光庁、Bloomberg、DatastreamのデータをもとにDIAMアセットマネジメント作成)

当資料は、将来の市場動向等を示唆・保証するものではありません。巻末のご注意事項等を必ずご確認ください。

【中国景気の持ち直し期待が下支えする香港リート】

香港のリート市場は小売セクターの比率が約3/4を占めており、時価総額1兆円を超えるリンクリートは、アジア地域最大規模の小売リートです。香港では民主化デモの影響等から高額品等の売上が伸び悩んでいますが、生活必需品の売上は堅調に推移しており、リンクリートが保有する店舗への影響はほとんどないと考えられます。また、香港には中国本土に物件を所有するリートもあります。中国本土では、中間層を主なターゲットとしたショッピングモールの売上増加が続いており、中国の物件を所有するリートは堅調な中国の個人消費の恩恵を受けると考えられます。

香港のオフィス市場は、大規模なスペースが確保できない環境下、中国企業の進出等による需要の高まりから、空室率は低水準です。また、行政機関などが集まるセントラル地区では賃料急騰を背景に、企業が九龍半島南部(チムサーチョイ)や香港島東部(ノースポイント・クォーレーベイ)などにオフィスを移す動きが相次いでおり、これら地区の賃料が上昇しています。これら地区の賃料は比較的安価な水準とみられ、中国景気持ち直しの期待があることから、上昇を続けるとみられます。

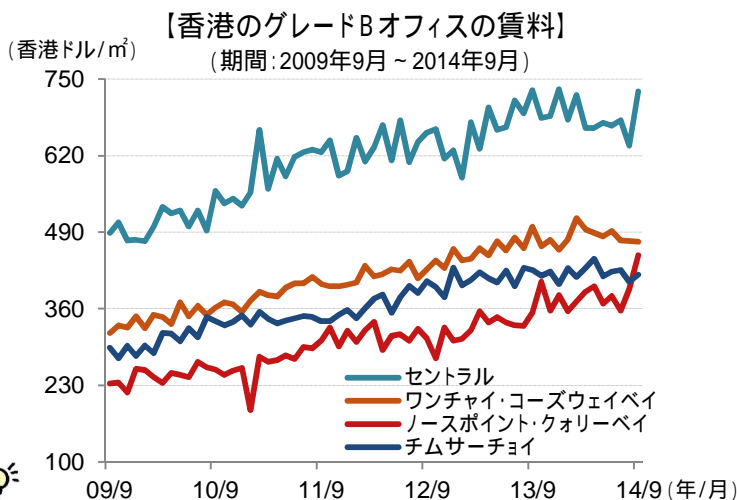
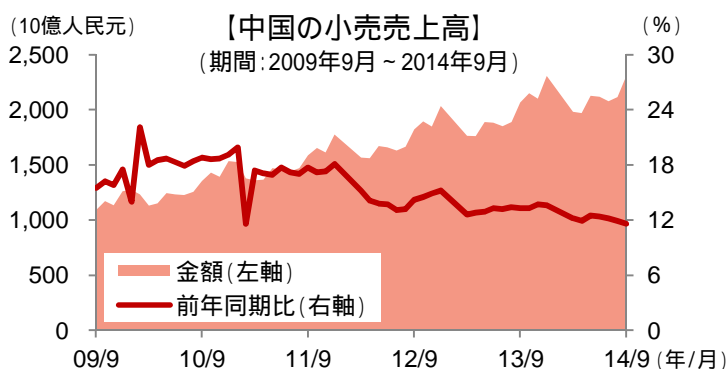
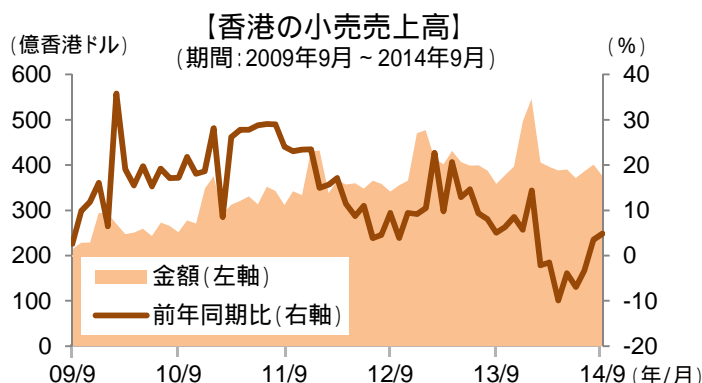
上記は個別銘柄の売買を推奨するものではありません。

【今後さらなる拡大が期待されるアジアリート市場】

アジアリートは、ファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)が総じて好調とみられ、底堅い推移が期待されます。シンガポールや香港における2014年第2四半期の決算内容も総じて期待通りとなり、堅調な内容となりました。他のアジアの国でもリート制度導入が検討されており、今年8月にはインドでリート制度が創設されました。アジア各国の不動産証券化にかかる制度が整備される中で、さらなるアジアリートの拡大が期待されます。

ちなみに...

シンガポールと香港は、世界銀行が公表する「ビジネスのしやすさランキング(2014年)」で1位と3位、海外から多く企業が進出するのにも納得がいくね。



2014年4月以降は暫定数値

グレードBオフィスとは、広さや設備の品質等でグレードAオフィスには劣るものの、平均的な広さを有し、空調機や自動昇降機など十分な設備を備えるオフィスのことです。

(出所: Bloomberg, Datastream, 香港特別行政区政府のデータ等をもとにDIAMアセットマネジメント作成)

ポイント

1. アジアリート市場はアジアの高い経済成長を背景に拡大基調となっており、リート価格も他国と比較して堅調に推移してきました。
2. アジアリートの投資効率率は相対的に高く、配当利回りも魅力的な水準にあります。
3. アジアリートを代表するシンガポールや香港のリートのファンダメンタルズ(基礎的条件)は総じて好調で、今後とも底堅い推移が期待されます。
4. インドでもリート制度が創設されるなど、今後ともアジアリート市場の拡大が期待されます。

当資料は、将来の市場動向等を示唆・保証するものではありません。巻末のご注意事項等を必ずご確認ください。

【投資信託に係るリスクと費用】

●投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式や債券等の値動きのある有価証券(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、購入金額について元本保証及び利回り保証のいずれもありません。

●投資信託に係る費用について

[ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。]

■お客様が直接的に負担する費用……購入時手数料:上限 3.78%(税込)

信託財産留保額:上限 0.5%

■お客様が信託財産で間接的に負担する費用……運用管理費用(信託報酬):上限 年率 2.052%(税込)

■その他費用・手数料……上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。

投資信託説明書(交付目論見書)等でご確認下さい。

※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、DIAMアセットマネジメント(株)が運用するすべての投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しております。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

- ・当資料は、DIAMアセットマネジメント株式会社が作成したものです。
- ・当資料は情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。
- ・当資料は、DIAMアセットマネジメント株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
- ・当資料における内容は作成時点(2014年11月14日)のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

投資信託は

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構及び保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象にもなりません。
2. 購入金額については元本保証及び利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

【各指数の著作権等】

Standard & Poor's®並びにS&P®は、スタンダード・プアーズ・ファイナンシャル・サービシーズLLC(以下「S&P」)の登録商標です。Dow Jones®は、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLC(以下「ダウ・ジョーンズ」)の登録商標です。これらはS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLCに対して使用許諾が与えられており、DIAMアセットマネジメント株式会社に対しては特定の目的のために使用するサブライセンスが与えられています。S&P 先進国 REITインデックス(円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし)、S&P 各国・地域 REIT インデックス(現地通貨ベース、配当込み、為替ヘッジなし)はS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが所有しており、DIAMアセットマネジメント株式会社に対して使用許諾が与えられています。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ、S&Pおよびその関連会社は、DIAMアセットマネジメント株式会社の商品を支持、推奨、販売、販売促進するものではなく、また投資適合性についていかなる表明をするものではありません。