

上昇基調が続くアジアリート ～利回りは依然として魅力的

アジアリートを代表するシンガポールと香港のリート指数は、今年2月以降、上昇基調が続いています。

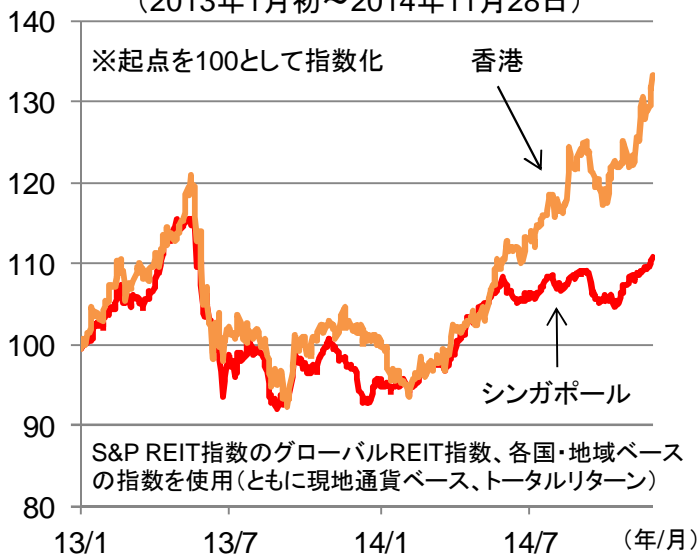
シンガポールと香港は、世界銀行のビジネス環境ランキング(2015)でそれぞれ1位と3位になるなど、先進的なビジネスインフラや効率的な貿易制度などを背景に、急速に発展するアジア諸国の金融や貿易の拠点としての存在感を高めており、オフィスや物流施設といった不動産物件への需要が増加傾向にあります。特に、両地域のオフィス市場では、金融機関などの旺盛な需要に対し供給が低水準であったことから、空室率が低下傾向になるとともに、グレードの高いオフィスを中心に賃料が上昇傾向にあります。今後、オフィスの供給は増えると予想されているものの、引き続き旺盛な需要を背景に、賃料の上昇は続くと思われています。また、両地域への観光・ビジネス客の数が、中国本土からを中心に増加していることなどから、ホテルや小売り向け物件の賃料も底堅く推移しています。

こうしたことなどを背景に、リートが保有する不動産物件からの賃料収入が増加していることなどから、シンガポールと香港のリーートの分配金利回りは他の市場に比べて魅力的な水準となっています。今後も、アジア諸国の経済成長などを背景に、両地域の経済成長が続く場合、賃料の上昇に加え、不動産の開発や取引の活発化にもつながると考えられます。

足元では、中国の景気減速懸念や、米国の金利引き上げ見通しなどを背景に、アジアリートの収益悪化が懸念されています。しかし、引き続きアジア諸国の経済成長が底堅いうえ、米国の利上げは緩やかなペースで進むと予想されていることや、主要先進国で低金利が続く中、相対的に利回り水準が高いことなどから、アジアリートは今後も上昇基調が続くものと期待されます。

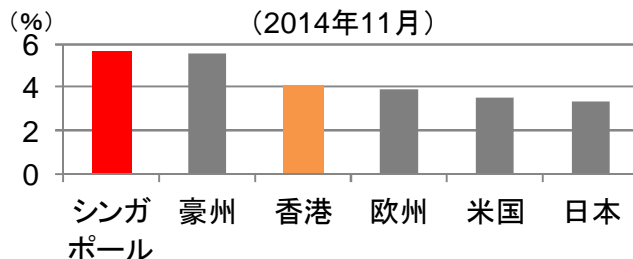
シンガポールと香港のリート指数の推移

(2013年1月初～2014年11月28日)



各リート指数の分配金利回り

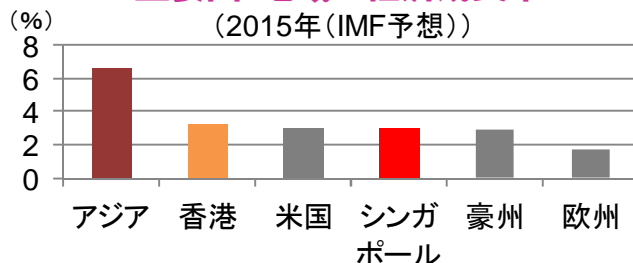
(2014年11月)



※分配金利回り: S&PREIT指数の各国・地域ベース

主要国・地域の経済成長率

(2015年(IMF予想))



(出所: IMF「World Economic Outlook, October 2014」)

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものおよび予想であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

日興アセットマネジメント

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。