

## アジアREITレポート(アジアREIT市場の動向)

### (1)アジアREIT主要3市場の動向

- 2月のアジア主要各国のREIT指数の月間騰落率は、シンガポールがプラス1.3%、香港がマイナス3.6%、マレーシアがプラス2.8%となりました。
- 月上旬は、中国の1月の貿易統計が市場予想を下回ったことや金利が上昇したこと等により上値が抑えられる展開となりましたが、下旬になるとギリシャへの金融支援の延長などが投資家心理を改善させました。香港では良好な決算を発表した一部銘柄は上昇したものの、今まで強含んでいた大型銘柄に利益確定売りが出たことで、市場全体としては下落しました。
- 為替市場(2月月間)においては、シンガポールドル、香港ドル、マレーシアリングが円に対して上昇しました。

【図表1】アジア主要3市場のREIT指数推移



(注)図表1～2: S&P各国REIT指数(現地通貨ベース)(配当込み)を使用  
(出所)図表1～2: S&Pデータを基にニッセイアセットマネジメントが作成

【図表2】アジア主要3市場のREIT指数の騰落率

(2015年2月27日時点)

	2015年 2月末 (ポイント)	月間 騰落率 (%)	年初来 騰落率 (%)
シンガポールREIT	501.7	1.3	4.4
香港REIT	510.6	-3.6	4.1
マレーシアREIT	200.1	2.8	5.7

【図表3】アジア主要3市場の通貨(対円)の騰落率

(2015年2月27日時点)

	2015年 2月末 (1各通貨=円)	月間 騰落率 (%)	年初来 騰落率 (%)
シンガポールドル	87.8	1.2	-2.8
香港ドル	15.4	1.8	-0.0
マレーシアリング	33.1	2.1	-3.2

(注)図表3: 騰落率のプラスは円安、マイナスは円高を示す  
(出所)図表3: ブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメントが作成

### (2)今後の見通し

- 前月の見通しから変更はありません。アジアREIT市場については、不動産市況の回復を受け賃料の増加が見込まれること、イールドスプレッド(配当利回りと長期金利の差)等の観点から判断して依然割安感があるとみています。地政学リスクの高まりや、米国の金利上昇を受けて短期的に下落する可能性もあるとは思われますが、中期的には緩やかな上昇基調をたどるものと考えます。

#### 【シンガポールREIT】

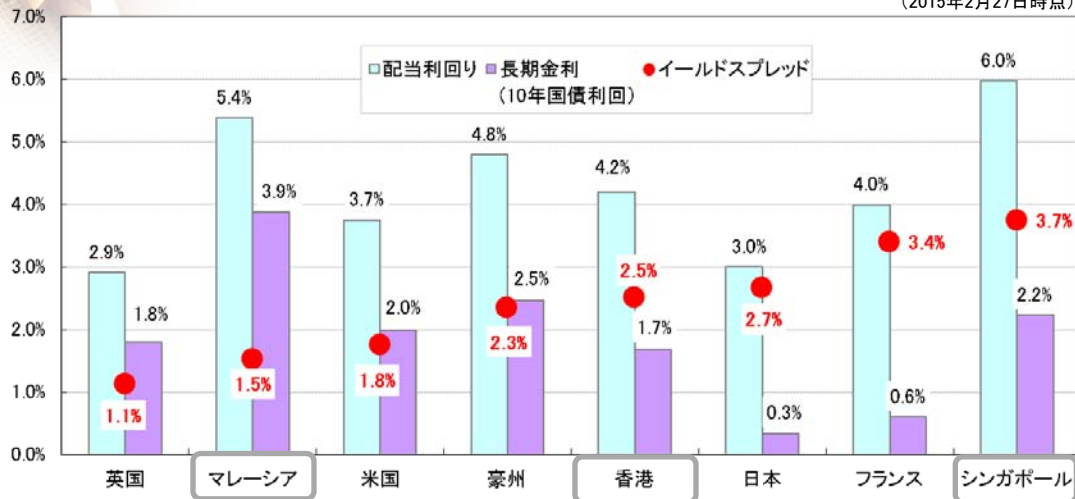
- オフィスについては、緩やかながらも需要が改善しつつある中で、当面は供給が限定的であることから、オフィスの収益環境の改善は続くものとみています。商業施設については、テナント(借り手)の人件費が増加していることは懸念材料ですが、売上動向は概ね安定的で、商業施設の賃料水準も堅調に推移するものと考えます。一方、一部の産業施設については供給の増加等により賃料上昇が鈍化する可能性もありそうです。

#### 【香港REIT】

- オフィスについては、中国企業の進出等による需要の高まりにより、足元の稼働率は高水準で推移しています。但し、高額な賃料水準にあるオフィスへの需要はそれ程拡大していないため、オフィス市場全体の賃料の伸びは限定的と判断しています。商業施設については、香港REITが保有している商業施設の大部分は日用品を扱っている店舗が多いため、安定した収益環境が続き、今後も賃料の増額改定が期待されます。

【図表4】主要国REIT市場の配当利回りと国債利回り

(2015年2月27日時点)



(出所) S & P、ブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメントが作成

トピックス

香港のオフィス市況

香港オフィスの空室率は、世界的な事業不動産サービス会社であるCBREによると、香港島にあるセントラル地区で4.4% (2014年第4四半期) と相対的に低い水準まで低下しています。賃料も99.3HKD (香港ドル) /sqft (スクエアフィート) (約54,000円/坪、14年12月末時点の1HKD=15.4円で換算) と東京やシンガポールよりも高い水準になっています。(注: 1sqft=0.093m<sup>2</sup>)

オフィス賃料は、リーマン・ショックの影響を受けて2008年後半から大きく調整したものの、その1年後には世界景気の回復を取り込む格好で再び上昇に転じ、足元は高値圏で横ばい推移しています。

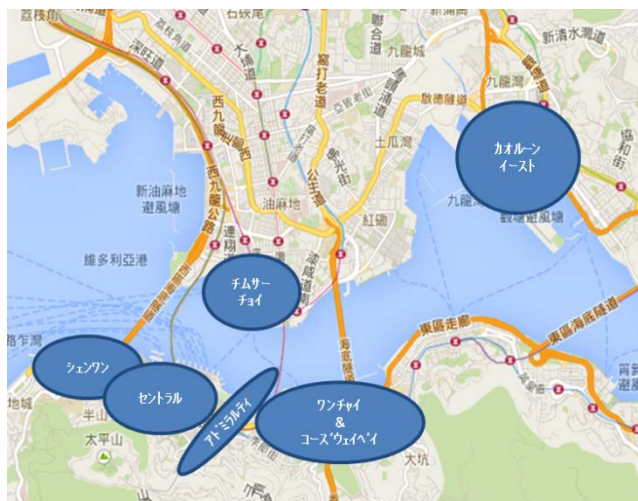
セントラルにある香港REITの物件としては、チャンピオンリートの保有するシティバンクプラザがあります。その名の通り、米金融機関のシティバンクが入居しているビルで、足元は大口テナントが退去したため空室を抱えているものの、今後は稼働率の向上が期待されます。

セントラルのある香港島は山に囲まれており、土地があまりないため、今後のオフィス供給は極めて限定的で、今後も堅調な需給環境が継続するものと考えています。他方、九龍半島では、2020年程度を目途にカオルーニーストを第二のCBD (Core Business District、オフィス中心地) にする計画があり、オフィス供給が増加する見込みです。ただし、単にオフィスが増加するだけでなく、地下鉄や高速道路といった交通インフラも併せて建設される予定であり、当エリアのオフィス立地としての利便性や競争力は今後向上することが期待されます。

【図表5】香港の主要オフィスエリア

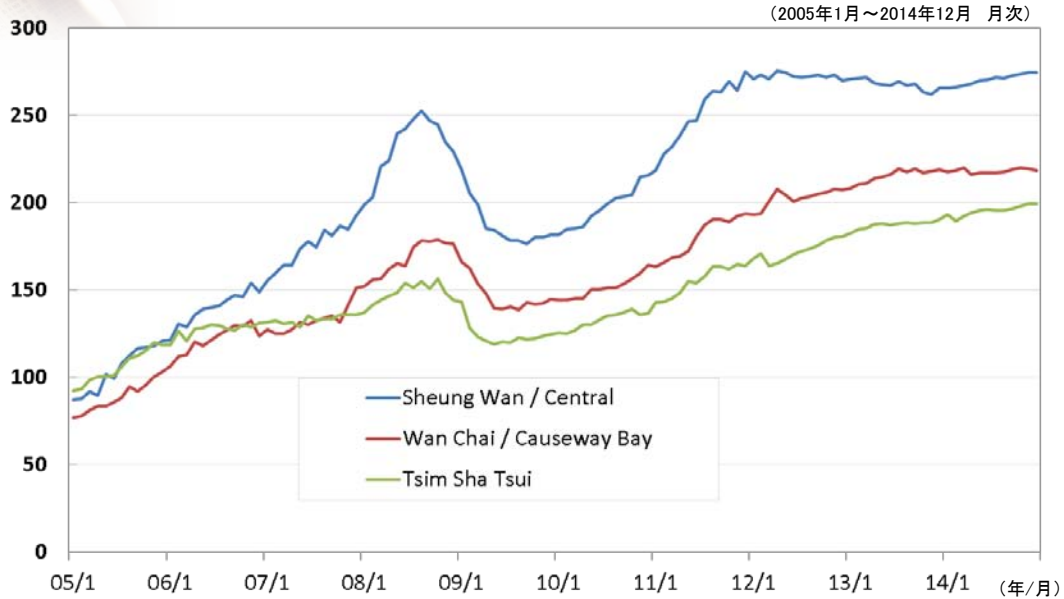


(出所) Googleを基にニッセイアセットマネジメントが作成



当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。当資料のいかなる内容も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。

【図表6】香港主要オフィスエリアの賃料指数



(※)賃料指数:主要地区・地域のオフィス賃料を1999年を100として指数化したもの。香港特別行政区(SAR)政府が毎月発表。  
 (出所)香港SAR政府のデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成。

【図表7】香港セントラル地区にあるグレードAオフィスの例

シティバンクプラザ  
 (Citibank Plaza)



(出所)写真はニッセイアセットマネジメントによる撮影

## 銘柄紹介(香港市場上場の「チャンピオンリート」)

今月紹介するアジアREITは、香港市場に上場しているチャンピオンリート(Champion REIT)です。香港のデベロッパー(不動産開発会社)であるグレートイーグルをスポンサーとし、オフィスと商業施設を保有する複合型リートで、時価総額は約1,000億円程度です。

保有物件は、前ページで紹介しましたセントラル地区にあるシティバンクプラザ(オフィスビル)と、旺角(モンコック)にあるランガムプレイス(オフィス・商業施設・ホテルの複合ビル)です(注:ホテルは当リートの保有部分ではありません)。

ランガムプレイスの商業施設は、地下鉄の旺角駅に直結、H&Mやユニクロなどをテナントとする若者向けのショッピングセンターで、六本木ヒルズやキャナルシティ博多を手掛けた建築家の設計です。香港で一番長いと言われているエスカレーターで、4階から最上階までほぼ直通で行くことができ、最上階からは螺旋状の階段を下りながらショッピングを楽しめる施設となっています。

～～ ランガムプレイス(Langham Place) ～～



(出所)写真はニッセイアセットマネジメントが撮影