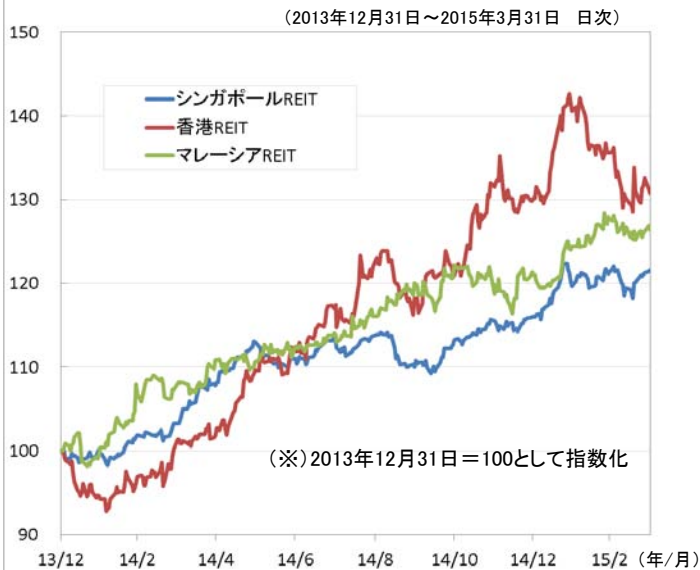


アジアREITレポート(アジアREIT市場の動向)

(1) アジアREIT主要3市場の動向

- 3月のアジア主要各国のREIT指数の月間騰落率は、香港とマレーシアが下落したものの、シンガポールは概ね横ばい推移となりました。2月の米雇用統計が市場予想を上回る改善を示し、同国の早期利上げ観測が強まったことから、上旬のアジアREIT市場は総じて軟調な展開となりました。しかし、月央の米連邦公開市場委員会(FOMC)で利上げを急がないとする方針が示されると利上げ時期が遅れるとの見方が増加し、世界的な株価上昇も支援材料となってアジアREIT市場は持ち直しの動きとなりました。
- 為替市場においては、シンガポールドルとマレーシアリングが円に対して下落したものの、香港ドルは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3月31日時点)

	2015年 3月末 (ポイント)	月間 騰落率 (%)	年初来 騰落率 (%)
シンガポールREIT	503.2	0.3	4.7
香港REIT	492.4	-3.6	0.4
マレーシアREIT	197.7	-1.2	4.4

【図表3】アジア主要3市場の通貨(対円)の騰落率

(2015年3月31日時点)

	2015年 3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	87.5	-0.3	-3.1
香港ドル	15.5	0.5	0.4
マレーシアリング	32.4	-2.0	-5.1

(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

アジアREIT市場は当面、米国金利の動きに神経質な展開が続くものと思われる。ただ、3月雇用統計等最近の米国経済指標には市場予想を下回るものが増加しつつあり、金利急騰等の懸念は徐々に後退するものと思われる。景気の不透明感が払しょくされない中で、オーストラリア、インド、韓国等利下げに踏み切る国が増加しています。世界的な金融緩和が継続されることでアジアREIT市場は緩やかな上昇基調を続けるものと考えています。

【シンガポールREIT】

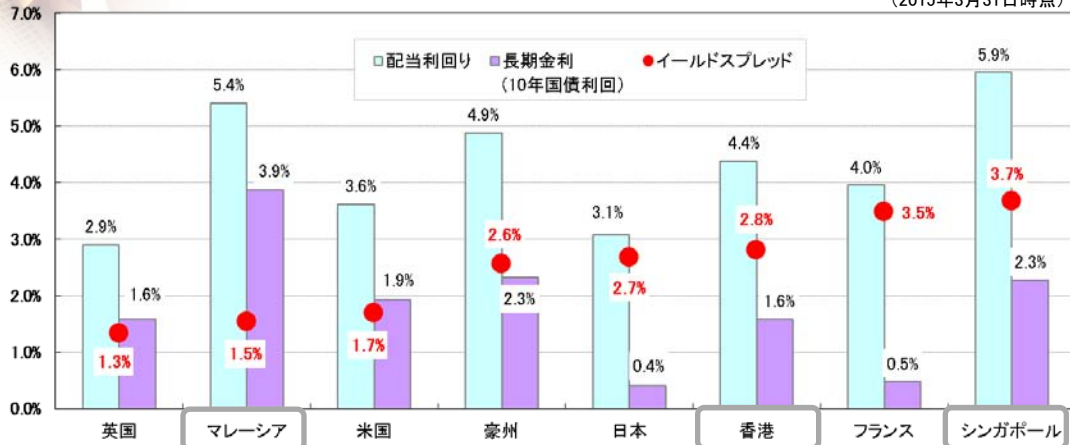
- オフィスについては、緩やかながらも需要が改善していること、当面は供給が限定的であることから、収益環境の改善が続くものとみています。商業施設については、売上動向は概ね安定的であり、賃料水準も堅調に推移するものと考えます。但し、一部の産業施設については供給の増加等により賃料上昇が鈍化する可能性もありそうです。

【香港REIT】

- オフィスについては、中国企業の進出等により足元の稼働率は高いものの、高額賃料水準にあるオフィスへの需要は相対的に弱く、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く、今後も賃料の増額改定が期待されます。尚、香港金融管理局が2月末に導入した住宅ローン規制(700万香港ドル以下の物件について、借入上限を取得価格の7割から6割に引き下げ等)が住宅市場や不動産市況全般の重しとなる可能性もあります。

【図表4】主要国REIT市場の配当利回りと国債利回り

(2015年3月31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

シンガポール商業施設の不動産市場

シンガポールにおける商業の中心地は、オーチャードロードと呼ばれる通りです。オーチャードロードは、地下鉄のドビーゴート駅からオーチャードロード駅あたりまでの約3kmの通りで、日本でいえば銀座のような場所です。ファストファッション(注1)や百貨店などが立ち並ぶエリアで、日本の高島屋や伊勢丹などもこの通りに店舗を構えています。パラゴン(Paragon)、ニーアンシティ(Ngee Ann City)、ウィズマアトリア(Wisma Atria)、プラザシンガプーラ(Plaza Singapura)などシンガポールREITが保有している物件も多数このエリアに立地しています。

シンガポール都市開発庁(URA: Urban Redevelopment Authority)によると、2014年第4四半期におけるオーチャードエリアの賃料単価は約10.9シンガポールドル/sqft(スクエアフィート: 約0.093m²) (月坪35,000円程度。2014年12月末時点の為替レート1シンガポールドル=90.3円で換算)であり、緩やかな上昇傾向にあります。

足元は、中国などからの観光客が減少していることやEコマース(注2)の影響で、小売り環境が若干厳しくなっていることで、商業施設の賃料伸び率も鈍化しています。しかし、緩やかなインフレが継続するなかで、商業施設の賃料も安定的に推移するものとみています。

(注1) 最近の流行を採り入れた低価格の衣料品を大量に生産し、短いサイクルで販売するファッションブランドやその業態のこと。

(注2) 電子商取引のこと。ネットショッピングなど、コンピューターネットワーク上での商取引全般をいう。

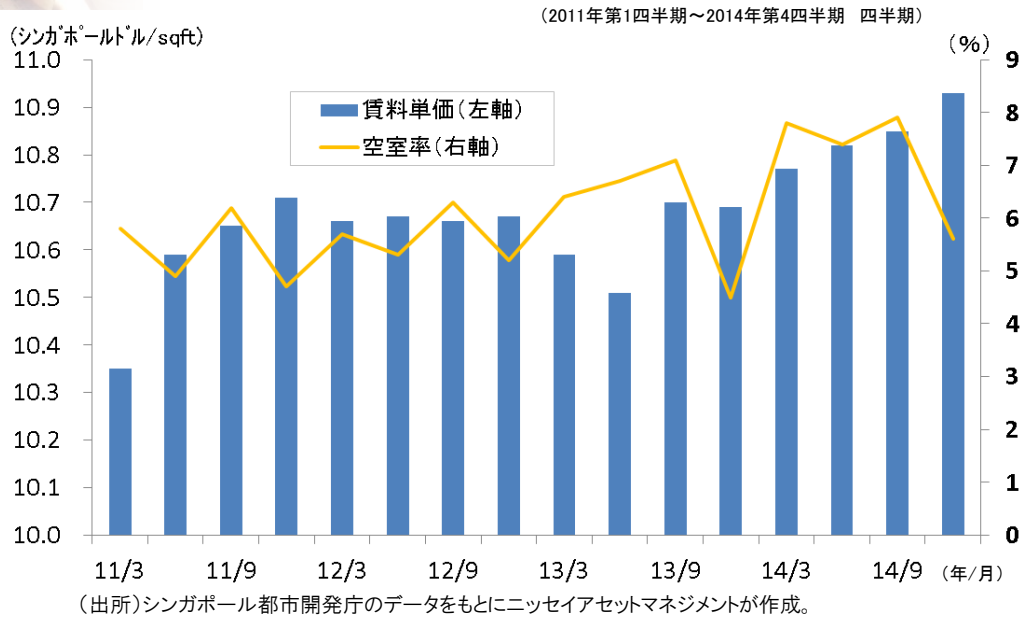
【図表5】シンガポールの主要商業エリア



(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いませんので、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】オーチャードエリアにおける商業施設の賃料単価と空室率



【図表7】オーチャードエリアにおける商業施設の例

ニーアンシティ
(Ngee Ann City)

ウィズマアトリア
(Wisma Atria)



(出所)写真はニッセイアセットマネジメントによる撮影

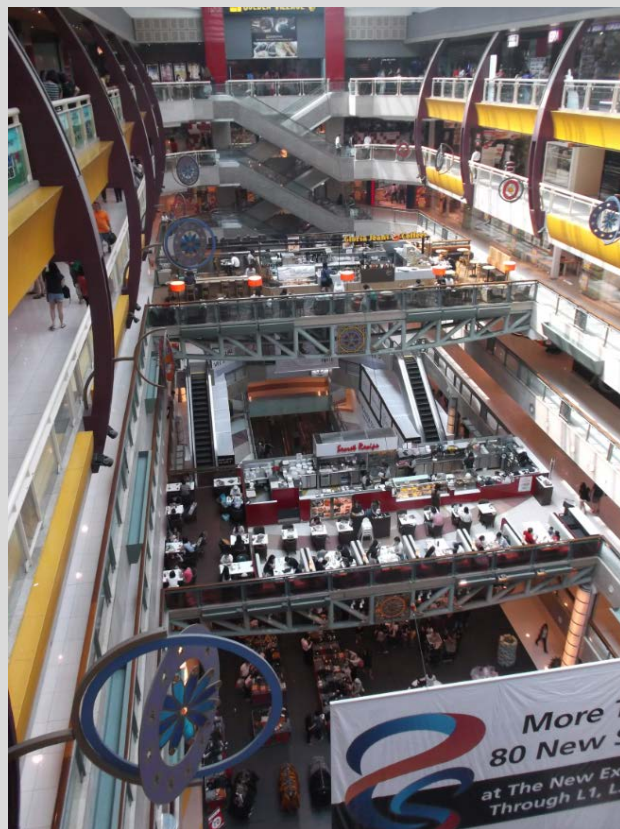
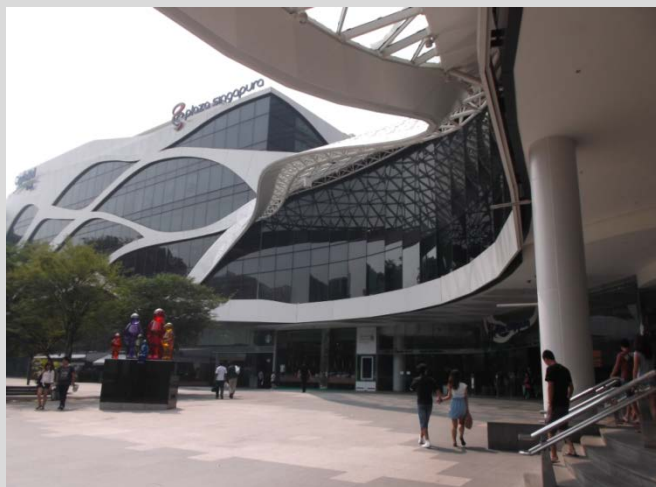
銘柄紹介(シンガポール市場上場の「キャピタモールトラスト」)

今月紹介するアジアREITは、シンガポール市場に上場しているキャピタモールトラスト(CapitaMall Trust)です。当REITは、アジアを中心に展開する不動産開発業者であるキャピタランド(CapitaLand)をスポンサーとする商業施設REITで、シンガポールREITとして最初に上場しました。時価総額は、REITセクター内で最大、2014年末時点の保有物件はジョイントベンチャー投資分も含むと約9,082百万シンガポールドル(約8,200億円)です。

オーストラリアのシンクタンクであるUrbisによると、当REITはシンガポールにおけるショッピングモール床の約14%を保有しており、シンガポールにおける最大のショッピングセンター大家です。

当リートが保有するプラザシンガプーラ(Plaza Singapura)は、オーチャードロードに立地するショッピングモールで、2014年末の評価額は約S\$1,223(約1,100億円)です。百貨店のロビンソンや、家電、ファッション、レストランなど200を超すテナントが入居しており、来店客数は年間約2,470万人と非常に競争力の高い施設であると思われます。

～～ プラザシンガプーラ(Plaza Singapura) ～～



(出所)写真はニッセイアセットマネジメントが撮影