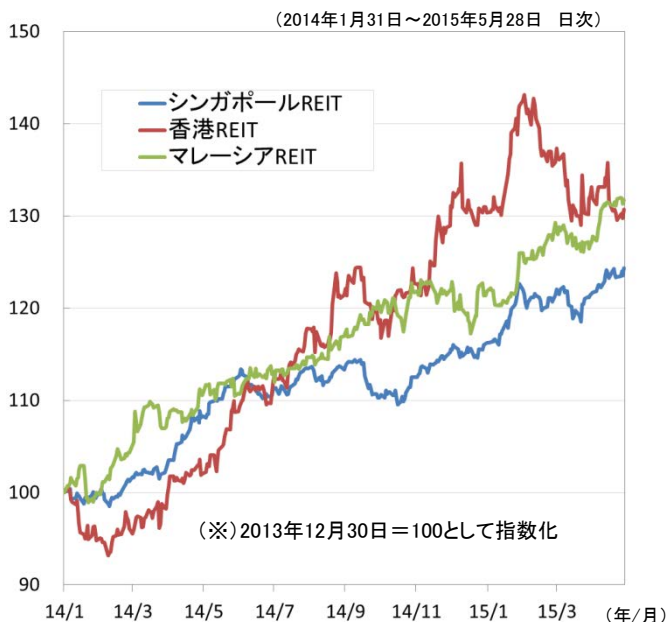


アジアREITレポート(アジアREIT市場の動向)

(1) アジアREIT主要3市場の動向

- 5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、シンガポールは上昇となりました。上旬、世界的な長期金利の上昇などが嫌気されアジアREIT市場は軟調に推移しました。その後、金利の上昇が一服したことや、中国人民銀行による追加利下げの発表などが好感され反発したものの、月末にかけては利益確定目的と見られる売りや、米国の年内利上げ観測への懸念、中国本土株の下落などを背景に軟調な展開となりました。
- 為替市場においては、シンガポールドル、香港ドル、マレーシアリングgitは全て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5月末時点)

	2015年 5月末 (ポイント)	月間 騰落率 (%)	年初来 騰落率 (%)
シンガポールREIT	505.6	0.3	5.4
香港REIT	476.0	-2.8	-2.7
マレーシアREIT	200.8	-1.6	6.1

(注) 投信基準に合わせ、指数の数値は当該日の前営業日のものを使用

【図表3】アジア主要3市場の通貨(対円)の騰落率

(2015年5月末時点)

	2015年 5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	91.9	1.9	0.8
香港ドル	16.0	4.0	2.7
マレーシアリング	34.0	1.2	-1.3

(注1) 図表3: 騰落率のプラスは円安、マイナスは円高を示す
(注2) 為替レートはTTM(東京の対顧客電信売相場)の仲値を使用
(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ます。ただし、景気の不透明感が払しょくされない中、世界的な金融緩和が継続されることで基調としては緩やかに上昇するものと考えています。また、バリュエーション(価値評価)の観点からは、イールドスプレッド(配当金利回りと長期金利の差)でみて割安感があると判断しています。

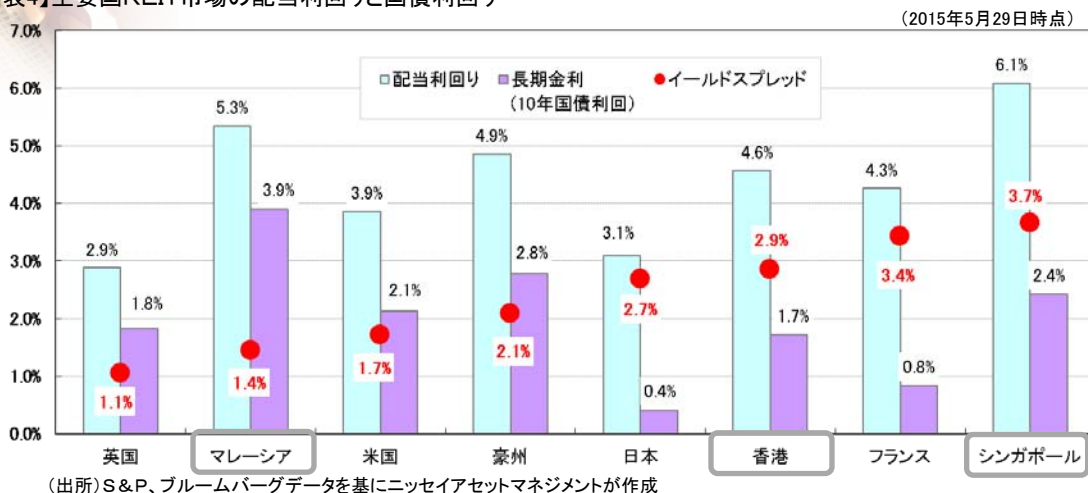
【シンガポールREIT】

- オフィスについては2016年に供給が増えるため、今年の後半頃から賃料伸び率が鈍化するものと考えています。産業施設についても供給が増加するため、賃料成長率は鈍化するとみています。商業施設については、売上動向は概ね安定的で、商業施設の賃料水準は堅調に推移するものと考えます。

【香港REIT】

- オフィスについては中国企業の進出などを背景として、需要が改善しつつあることから、稼働率は高水準を維持するものの、高額の家賃を支払う外資系金融機関等の需要がそれ程拡大していないため全体的な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、深セン市民への渡航制限が懸念材料ではあるものの、リートが保有している商業施設の大半は地域住民向けのもので多く、安定した収益環境から今後も賃料の増額改定が見込まれます。

【図表4】主要国REIT市場の配当利回りと国債利回り



トピックス

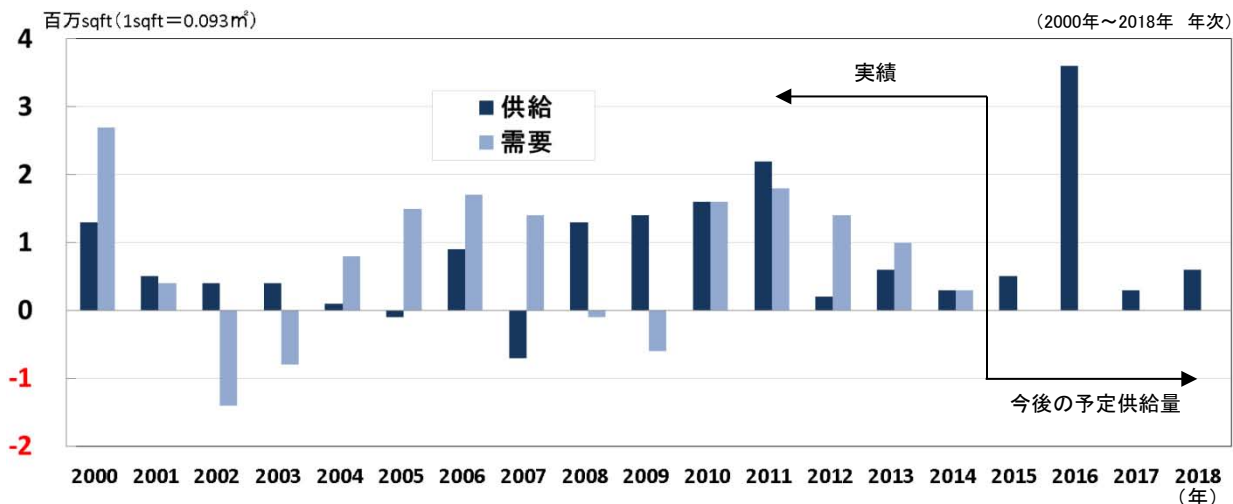
供給が増えるシンガポールのオフィス市場

米国不動産サービス大手のCBREによると、2015年第一四半期におけるシンガポールのAクラスオフィスの賃料は11.4シンガポールドル/sqft(スクエア・フィート:0.093㎡)となり、前期比1.8%増となりました。賃料は増加したものの、前期比の成長率を1年前から見ると、+5.1%→+3.4%→+3.3%→+2.3%→+1.8%と低下傾向にあります。シンガポールのオフィス賃料は前年比ではプラスを維持しているものの、モメンタム(勢い)は鈍化しています。

この背景として、2016年にオフィスの大量供給を控えていることが考えられます。大量のオフィス供給を受け、REITなどのオフィスオーナーは、現行テナントが新しいオフィスに移転しないよう、賃料の引き上げを緩やかにして、賃料増加よりも稼働率を優先したリーシング(テナント獲得)方針を採用している模様です。

2016年に竣工する予定の大型物件であるMarina Oneのリーシングについては進展しているというニュースがなく、今後はこの物件のリーシングが注目を集めそうです。竣工予定物件の事前のリーシングが進んでいないため、シンガポールのオフィス賃料はしばらくの間、弱含みの状況が続きそうです。

【図表5】シンガポールオフィスの需給推移



(出所) Capitaland Commercial Trustの資料(2015年3月期決算開示資料)を基にニッセイアセットマネジメントが作成

【図表6】2015年以降の主なオフィス供給予定

予定竣工年	物件名	エリア	貸床面積 (sqft: 0.093㎡)
2015	SBF Centre	Shenton way	353,000
	EON Shenton	Shenton way	101,000
2016	DUO	Bugis	570,000
	Guoco Tower	Tanjong Pagar	850,000
	V on Shenton	Shenton way	278,000
	Marina One	Marina Bay	1,876,000
2017	Redevelopment of International Factors Building and Robinson Towers	Robinson Road	215,000
	Oxley Tower	Shenton way	112,000
2018	Fraser's Tower	Shenton way	645,000

(出所) Capitaland Commercial Trustの資料(2015年3月期決算開示資料)を基にニッセイアセットマネジメントが作成

銘柄紹介 ～シンガポール市場上場のサンテックリート(SUNTEC REIT)～

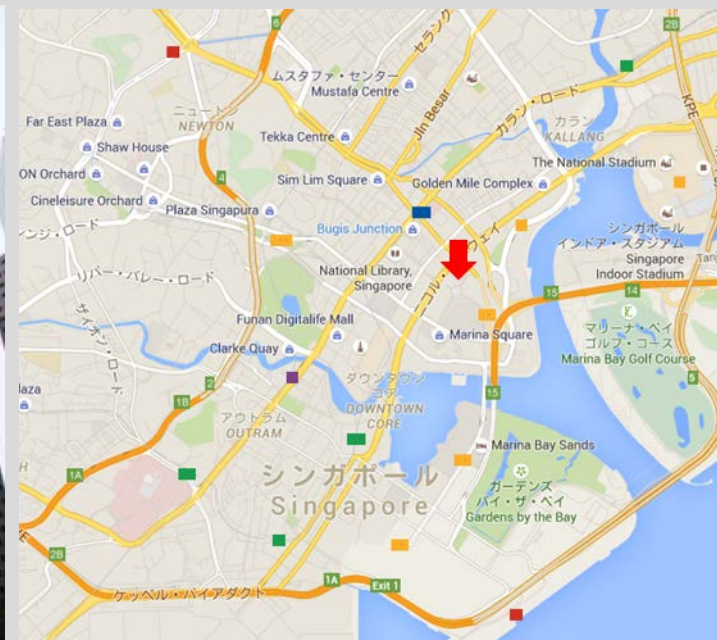
今月紹介するアジアREITは、シンガポール市場に上場しているサンテックリート(SUNTEC REIT)です。香港の長江実業グループに属するARAアセットマネジメントが運用するREITであり、浮動株比率を加味した時価総額は3,000億円を超える規模で、シンガポールREITの中では大型銘柄と言えます。ポートフォリオ(保有物件)は、大半がシンガポールのオフィス中心街に立地するAクラスオフィスや商業施設ですが、オーストラリアのオフィスも保有しています。

代表的な物件は、シンガポールにあるサンテックシティで、オフィス・ショッピングセンター・レストラン街・映画館・国際会議場などから構成される複合不動産です。1994年以降各施設が順次オープンしているため、築20年近く経過した物件となっています。築年数の経過により競争力低下が懸念される中、2012年から2014年にかけて大規模リニューアル工事を実施しました。新規テナントを誘致したり、アクセスを高めることで、再び競争力を向上させたと評価されています。オフィスについては、金融機関やIT系のテナントが多く入居しており、高稼働を維持しています。

～～ サンテックシティ ～～



(出所) 写真はニッセイアセットマネジメントが撮影



(出所) Googleを基にニッセイアセットマネジメントが作成