

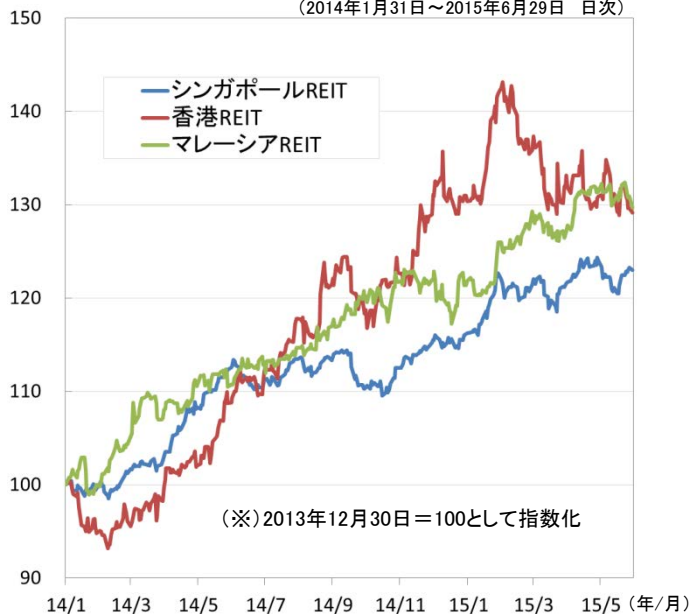
## アジアREITレポート(アジアREIT市場の動向)

### (1) アジアREIT主要3市場の動向

- 6月のアジア主要各国のREIT指数の月間騰落率は、香港は上昇したものの、マレーシアとシンガポールは下落となりました。上旬、米利上げ観測やギリシャのデフォルト(債務不履行)懸念等が嫌気され、軟調に推移しました。その後、米利上げは緩やかなペースになるとの見方等から一時反発しましたが、月末にかけては中国株式が急落したことや、ギリシャへの金融支援協議が決裂しデフォルト懸念が高まったこと等から、株式相場と同様に全面安となりました。
- 為替は、香港ドル、マレーシアリングギット、シンガポールドル3通貨すべてが円に対して下落しました。

【図表1】アジア主要3市場のREIT指数推移

(2014年1月31日～2015年6月29日 日次)



(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6月末時点)

	2015年 6月末 (ポイント)	月間 騰落率 (%)	年初来 騰落率 (%)
シンガポールREIT	487.9	-3.5	1.7
香港REIT	485.3	2.0	-0.8
マレーシアREIT	196.7	-2.1	3.9

(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6月末時点)

	2015年 6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	90.9	-1.1	-0.2
香港ドル	15.8	-1.1	1.6
マレーシアリングギット	32.5	-4.5	-5.8

(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買相場)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、米国金利や中国株式市場の動向等に左右される展開が続くものと思われます。ただし、REITが投資対象とする不動産市場が堅調であること、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思われること等から、中期的には上昇トレンドが継続するものと考えています。各国の不動産市況等に関する見方は前月と同様です。

#### 【シンガポールREIT】

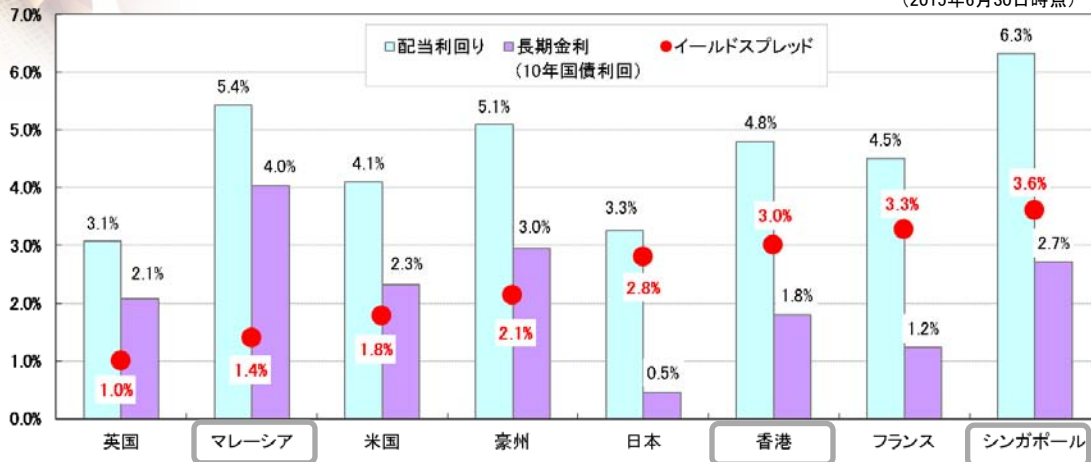
- オフィスについては2016年に供給が増えるため、今年の後半頃から賃料伸び率が鈍化するものと考えています。産業施設についても供給が増加するため、賃料成長率は鈍化するとみています。商業施設については、売上動向は概ね安定的で、商業施設の賃料水準は堅調に推移するものと考えます。

#### 【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が多く、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

(2015年6月30日時点)



(出所) S &amp; 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

### シンガポールのインダストリアル(産業)マーケット

シンガポールのインダストリアルマーケットは、大きく3つのカテゴリーに分類されます。1つ目が物流施設、2つ目が工業ビル、3つ目がビジネスパーク・サイエンスパークです。

物流施設は、日本の物流REITが保有しているような施設で、ちょっとした加工作業を行ったり、配送センターとして使用されたりします。工業ビルとは、日本の町工場がテナントとして集積しているようなビルを指します。ビジネスパーク・サイエンスパークとは、IT産業、企業の研究開発部門、バックオフィス、コールセンターなどを対象にしたビルで、スペック(仕様)としては普通のオフィスと変わりませんが、立地としてはオフィス中心地ではなく賃料が相対的に低いエリアにあります。

上記の産業施設は、基本的にシンガポール政府によってコントロールされており、賃料が高くなりすぎてテナント負担が高まると、経済活動への悪影響を緩和するため、供給を増加させて賃料伸び率を鈍化させる傾向にあります。政府のコントロール下にあることから、過去の稼働率は80~90%台で安定的に推移しています。なお、今後2年間は供給増加が見込まれるため、賃料伸び率は鈍化することが予想されます。

### ~~Mapletree Industrial Trustの工業ビル(Inno Centre)~~



出所: 写真はニッセイアセットによる撮影

-2/3-

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。

## 銘柄紹介 ～シンガポール市場上場のアセンダスREIT(Ascendas 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アセンダス(Ascendas) REITです。浮動株比率を加味した時価総額は5,000億円を超える規模で、シンガポールREITの中では最大級の時価総額です。

ビジネスパーク、ITパーク、工業用団地などの開発を行うシンガポールのアセンダスグループをスポンサーとするREITで、ポートフォリオ(保有物件)の大半はシンガポールに所在する物流施設、工業用団地、ビジネスパーク等です(中国にも一部物件を保有しています)。

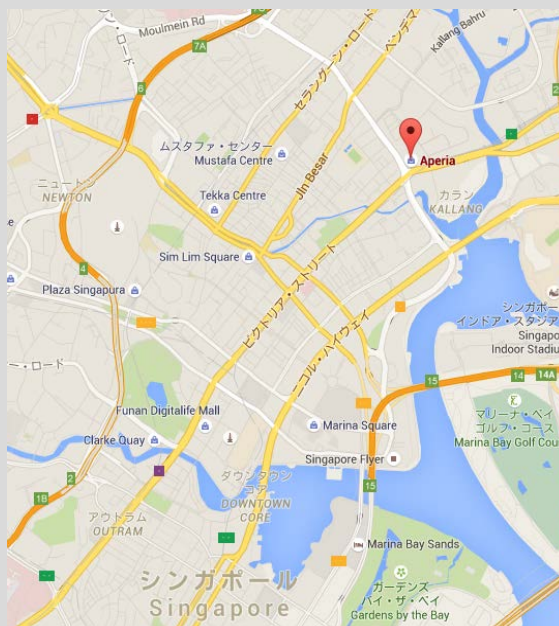
代表的な物件はシンガポールにあるAperiaです。オフィス中心地から車で10分程度、最寄駅から徒歩で5分程度の場所にあるハイスペック(高機能仕様)ビルで、2014年に竣工した築浅物件です。当施設にはオフィスフロアだけでなく、貸会議室、飲食店やクリニックなどの商業施設、テナント向けのプールなどが付設されており、入居者の満足度を高める施設となっています。

### ～～ Aperia ～～



(出所)写真はニッセイアセットマネジメントが撮影

### (※)物件の位置



(出所)Googleを基にニッセイアセットマネジメントが作成