

アジアREITレポート

(2024年12月～2025年11月)



1. 足元のアジアREIT市場

外部要因に左右された値動きの荒い展開

当期間のアジアREIT市場は、米政権による関税の影響を背景とした経済の先行き不透明感が重石となり、軟調に推移しましたが、後半にかけては利下げ期待の織り込みが進んだことを背景に堅調な動きとなりました。終盤には利下げ期待の後退が重石となるなど、主に金利見通しの変化に左右され、値動きの荒い展開となりました。

前半、シンガポールは横ばいで推移しました。米政権による関税の影響が経済の先行き不透明感を強め、金利は低下基調を辿ったものの、上昇の勢いは限定的でした。香港は、不動産市場が軟調な中でも、堅調な香港株式市場を背景に金利が急速に低下したことを好感し、好調に推移しました。

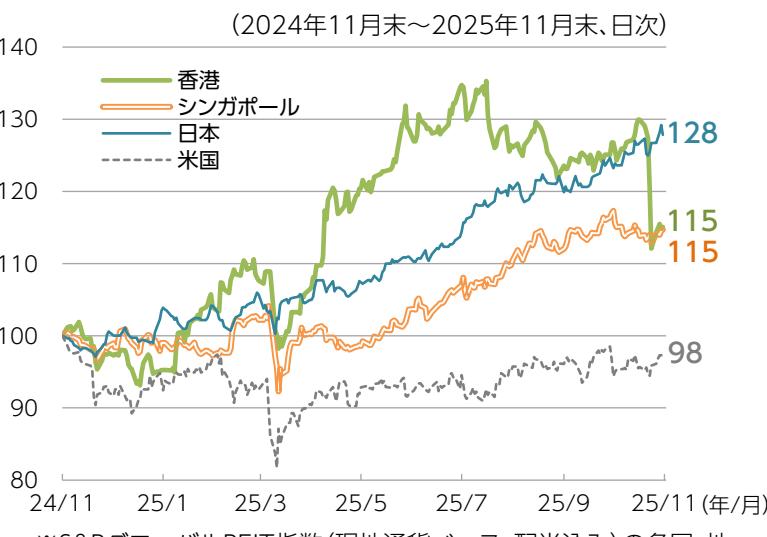
後半、シンガポールは年後半の利下げ期待を織り込む動きが強まり、金利低下の進展や堅調な経済成長を背景に上昇しましたが、終盤には利下げ期待が一部後退したこと、やや横ばいの推移となりました。香港は、中国本土による金融緩和の発表が下支えとなりましたが、終盤にかけて金利上昇に加え、軟調な消費環境を背景に指数の主要構成銘柄の決算が想定以上に弱含んだことを背景に急落しました。

予想配当金は安定的に推移

香港REITの1口当たり配当金は概ね安定した推移が続くと予想されます。不動産市場の回復には想定以上に時間を要しており、先行きは依然として不透明のため、短期的には引き続き値動きが荒い展開に注意が必要と考えています。一方、長期的には政府の景気刺激策が次第に消費環境の改善を促し、同市場で大きな割合を占める商業施設REITの業績改善が期待されます。

シンガポールREITの1口当たり配当金も安定的な推移が予想されます。金利低下を背景に借り換コストの低下が業績を後押しすると期待します。一方、2026年はインフレによる金利上昇の可能性もあり、注意が必要です。ただし、需給環境は概ね良好であり、効率的な物件売買を通じた業績成長の加速が期待されます。

(図1) 各国・地域のREIT指数の推移



※S&PグローバルREIT指数（現地通貨ベース、配当込み）の各国・地域のデータをグラフの起点を100として指数化
(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2) 1口当たり配当金の推移



香港

(2020年～2027年、年次)



シンガポール

(2020年～2027年、年次)

※S&PグローバルREIT指数の各国・地域のデータをグラフの起点を100として指数化。2025年～2027年は予測値
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

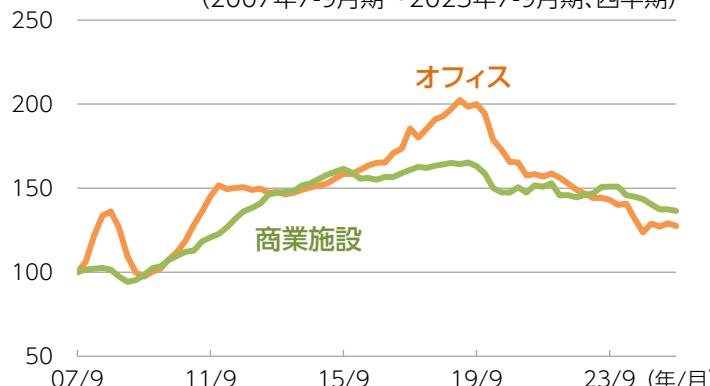


2. 不動産ファンダメンタルズ

香港では、中国本土の景気回復動向や地政学リスクに対する不透明感が根強く残り、オフィスや商業施設に対するテナントの新規需要は様子見姿勢が継続しています。今後も新規供給が想定されているため二次空室懸念も重石となり、短期的には軟調な賃料推移が予想されます。シンガポールのオフィスは、テクノロジー関連企業等の大口テナント動向には引き続き注意が必要なもの、大型物件の供給が限定的であることから足元の需給環境は良好で、都心部中心に底堅い動きが見込まれます。商業施設も、供給が限定的であることや底堅い消費等を背景にテナント需要の回復が予想され、長期的には改善が期待されます。

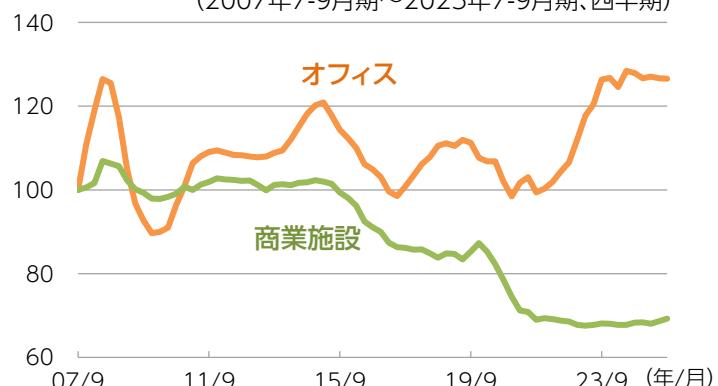
(図3)香港賃料の推移

(2007年7-9月期～2025年7-9月期、四半期)



(図4)シンガポール賃料の推移

(2007年7-9月期～2025年7-9月期、四半期)



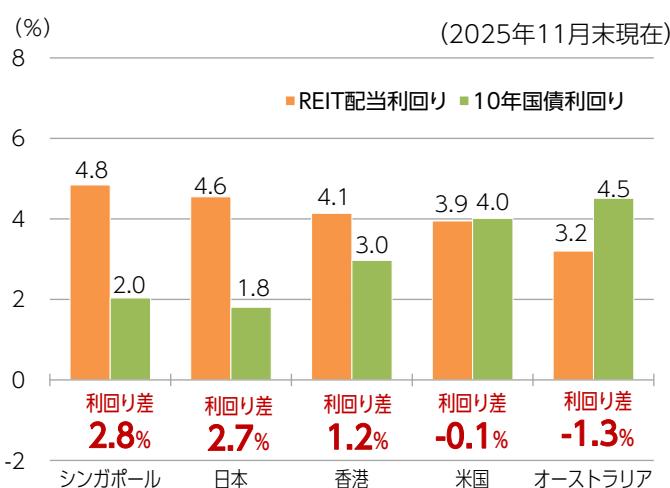
※【香港】オフィスは上環地区～中環地区、商業施設は公示元の選定基準に基づくエリアを対象、【シンガポール】オフィス・商業施設は中央地区の全エリアを対象、グラフの起点を100として指数化

(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

3. 魅力的な配当利回りとPBR(株価純資産倍率)

2025年11月末現在のアジアREITの配当利回りは、シンガポールが4.8%、香港が4.1%とグローバルREIT市場において相対的に高い水準を維持しています。またPBRは、香港が0.52倍、シンガポールが0.98倍と、解散価値の目安である1倍を下回る割安な水準となっています。

(図5)各国・地域のREITと10年国債利回り比較



(図6)香港・シンガポールREITのPBRの推移



※REITの配当利回りおよびPBRはS&PグローバルREIT指数の各国・地域の実績配当利回りおよびPBR

※PBRとは、株価(REIT価格)が1口当たり純資産の何倍かを示す指標で、相対的に値が低いほど割安と判断される

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスおよびBloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指標に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指標の開発元もしくは公表元に帰属します。