

(2020年12月～2021年2月)

## 1 足元のアジアREIT市場 ワクチン普及や制限緩和により、投資家心理は改善へ

### アジアREITは各国まちまちの動き

当期間のアジアREIT市場は上昇しましたが、各国まちまちの動きとなりました。

12月は、新型コロナウイルスのワクチン開発・普及に伴う経済正常化への期待感を背景に、商業REITなどを中心に堅調に推移しました。

1月から2月は、国によってまちまちの展開となりました。1月は、シンガポールが概ね堅調に推移した一方で、香港は新型コロナウイルスの感染再拡大により一部地域で実施された初のロックダウン(都市封鎖)を受けて下落しました。2月に入ると、制限緩和が好感され大きく反発した香港に対し、シンガポールでは各国の金利上昇が嫌気され下落しました。

当期間において国別では、制限緩和に伴う投資家心理の改善により、香港が相対的に大きく上昇しました。

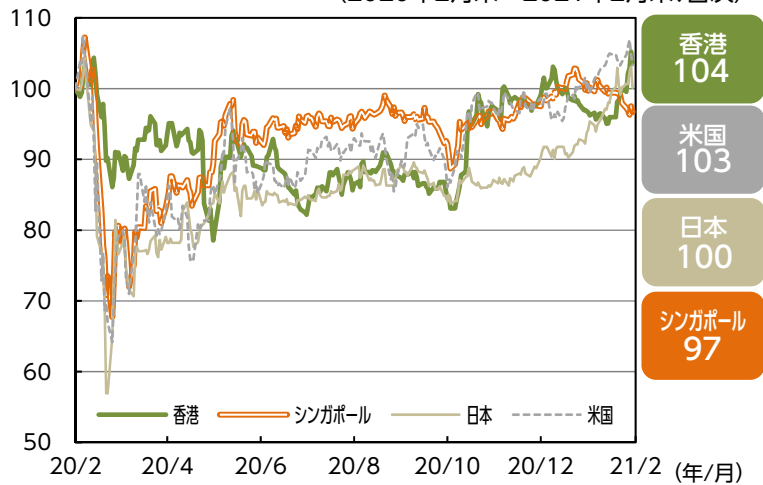
### アジアREITの業績はコロナ禍の影響からの反発に期待

香港REITの1口当たり配当金は、今後も安定した推移が続くと予想されます。足元では、新型コロナウイルスの感染動向による影響も見られますが、ワクチンの普及や早急な政府対応により、経済は徐々に正常化すると見込まれます。また、中国本土における力強い景気回復も後押しとなり、同市場で大きな割合を占める商業REITを中心に、今後業績の改善が期待されます。

シンガポールREITの1口当たり配当金についても増加が見込まれます。eコマース(電子商取引)市場の急拡大により引き続き底堅い需要が見込まれる産業・物流REITに加え、ワクチンの普及に伴い渡航制限の解除等が進展するにつれ、商業・ホテルREITの業績改善も期待されます。

(図1) 各国・地域のREIT指数の推移

(2020年2月末～2021年2月末、日次)

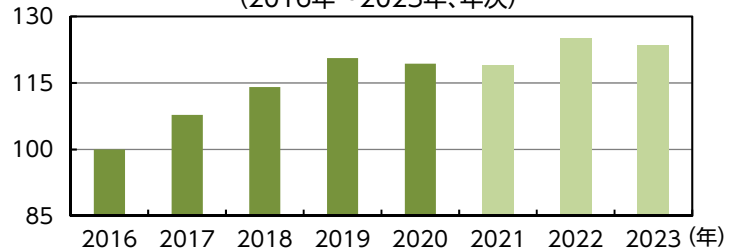


※S&PグローバルREIT指数(現地通貨ベース、配当込み)の各国・地域のデータをグラフの起点を100として指数化  
(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2) 1口当たり配当金の推移

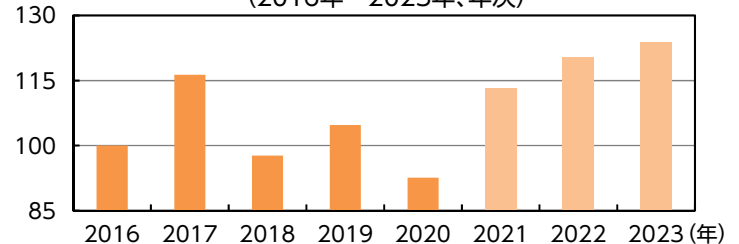
香港

(2016年～2023年、年次)



シンガポール

(2016年～2023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。2021～2023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。

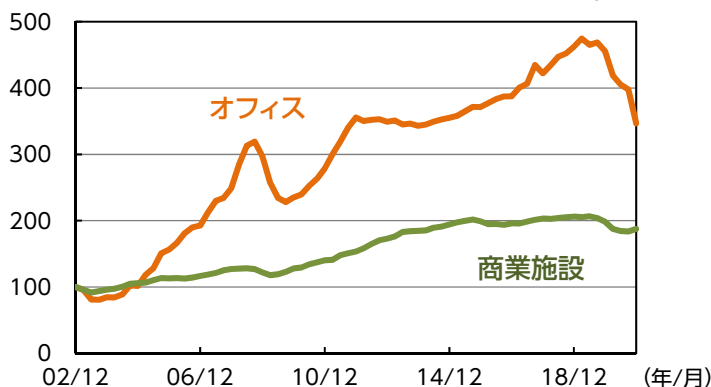


## 2 不動産ファンダメンタルズ 香港は短期的に軟調、シンガポールはまちまち

香港は、新型コロナウイルスによる影響や中国当局からの統制強化懸念を背景に、テナントの新規需要は様子見姿勢が続き、商業施設やオフィスの賃料は短期的に軟調に推移すると予想されます。シンガポールでは、経済活動再開への期待等を背景に、商業施設の賃料は今後安定的に推移すると見込まれますが、オフィスの賃料は需給悪化による下落が懸念されます。

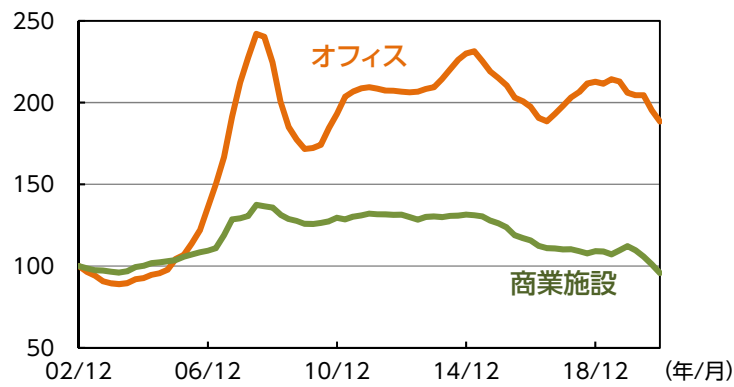
(図3) 香港賃料の推移

(2002年10-12月期～2020年10-12月期、四半期)



(図4) シンガポール賃料の推移

(2002年10-12期～2020年10-12月期、四半期)



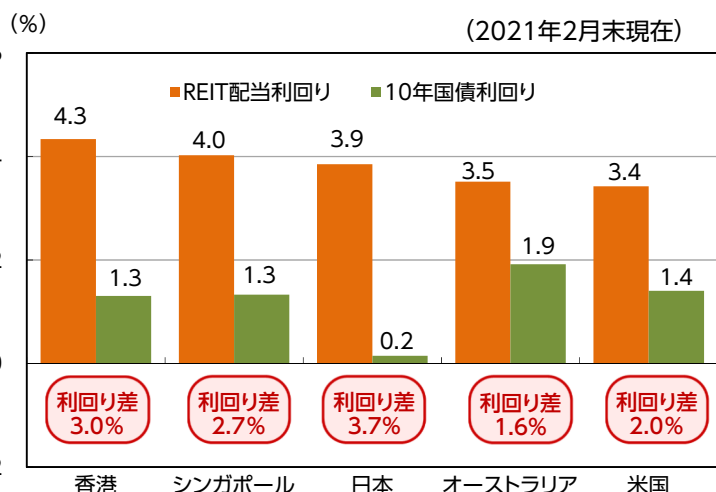
※【香港】オフィスは上環地区～中環地区、商業施設は公表元の選定基準に基づくエリアを対象、【シンガポール】オフィス・商業施設は中央地区の全エリアを対象、グラフの起点を100として指数化  
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

## 3 魅力的な配当利回りとPBR (株価純資産倍率) 良好なバリュエーション水準

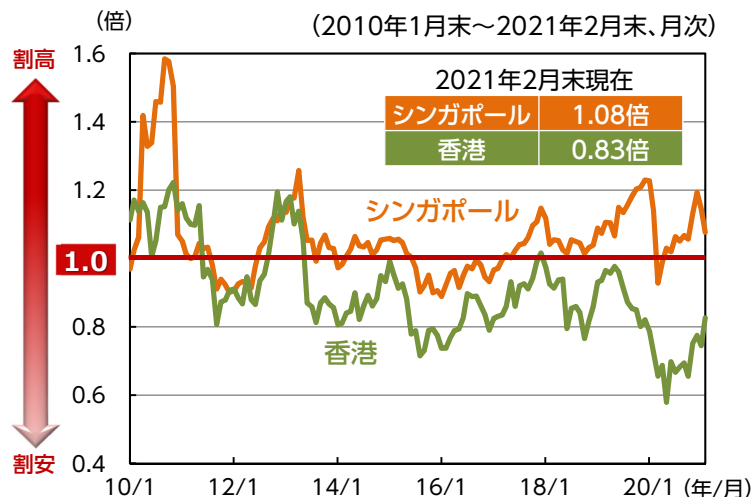
2021年2月末現在のアジアREITの配当利回りは、香港で4.3%、シンガポールで4.0%とグローバルREIT市場において相対的に高い水準を維持しています。

2021年2月末現在のPBRは、シンガポールが1.08倍、香港においては0.83倍と依然として解散価値の目安となる1倍を下回っており、引き続き割安な水準です。

(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ください。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へ帰属します。
- 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数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数の開発元もしくは公表元に帰属します。