

1 足元のアジアREIT市場 ワクチン普及や経済正常化を背景に期待感高まる

アジアREITは底堅く推移

当期間のアジアREIT市場は、新型コロナウイルスの感染動向などに左右されながらも、総じて底堅く推移しました。

6月は、香港が大手商業REITなどを中心に堅調に推移し、シンガポールも新型コロナウイルスの感染拡大抑制により経済活動再開への期待感が高まったことから上昇しました。

7月は、香港では中国当局が不動産を含む幅広い業種への規制強化の姿勢を示したことから横ばいとなった一方で、シンガポールは順調なワクチン接種の普及を背景に経済活動の更なる再開が期待され上昇しました。

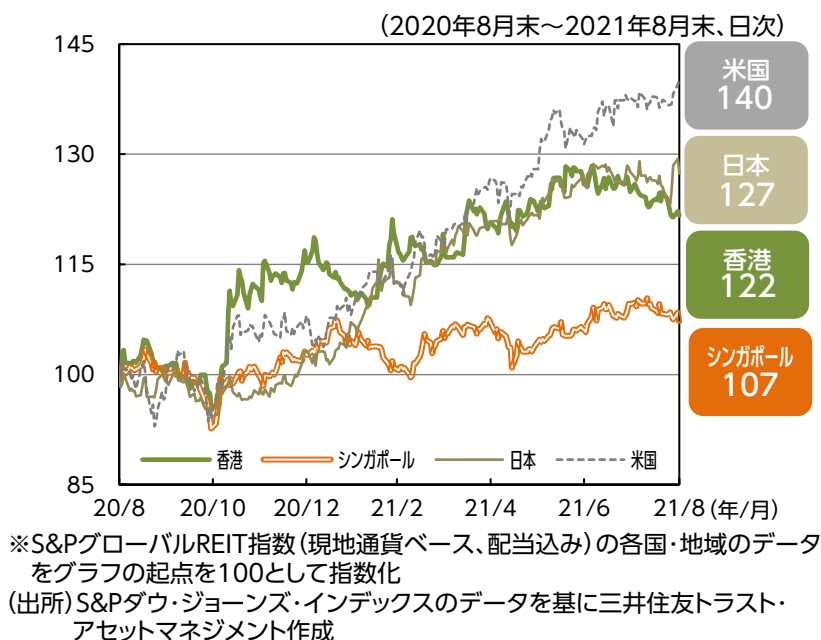
8月に入ると、米国の量的金融緩和の早期縮小懸念が高まったことや世界各地における新型コロナウイルスの感染再拡大を背景に、先行き不透明感が高まったことから、香港・シンガポールとも下落しました。

経済の回復に伴い アジアREITの予想配当金は増加傾向

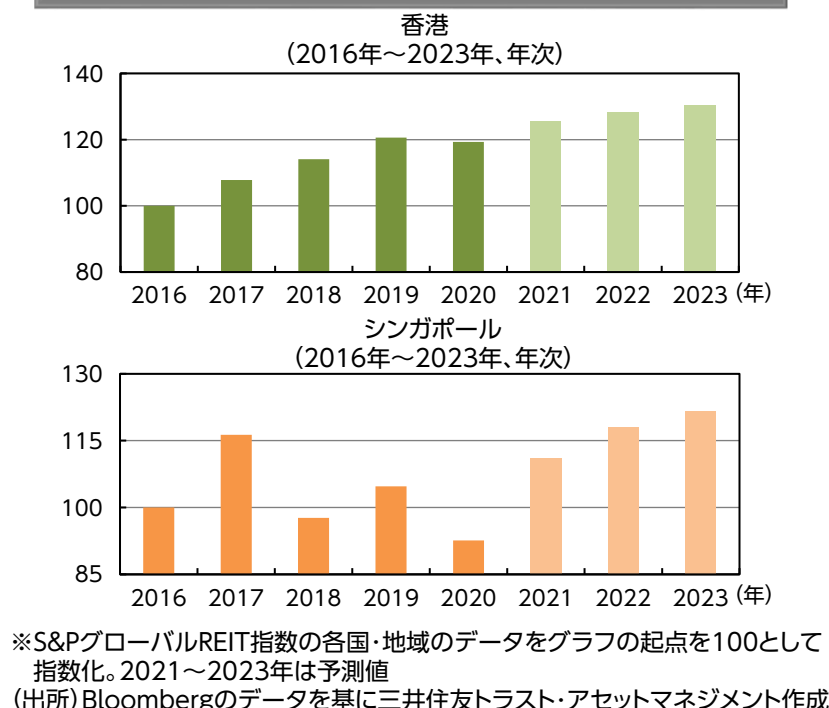
香港REITの1口当たり配当金は、今後も安定した推移が続くと予想されます。中国本土における景気や規制関連の動向には注意が必要であるものの、足元では引き続き、新型コロナウイルスの感染拡大抑制に成功しており経済の更なる回復が見込まれます。また、中国本土からの底堅い需要も後押しし、同市場で大きな割合を占める商業REITを中心に業績の改善が期待されます。

シンガポールREITの1口当たり配当金についても増加が予想されます。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



(図2) 1口当たり配当金の推移



※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。

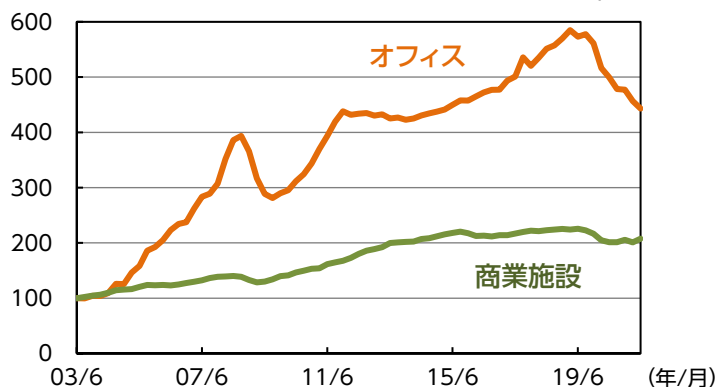


2 不動産ファンダメンタルズ 香港は短期的に軟調、シンガポールは改善見通し

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、オフィスや商業施設の賃料は短期的に軟調に推移すると予想されます。一方シンガポールのオフィス賃料は、需給改善などを背景に足元で改善が確認されています。商業施設は、短期的に行動制限の影響が見込まれますが、長期的には更なる経済活動再開を背景に改善が期待されます。

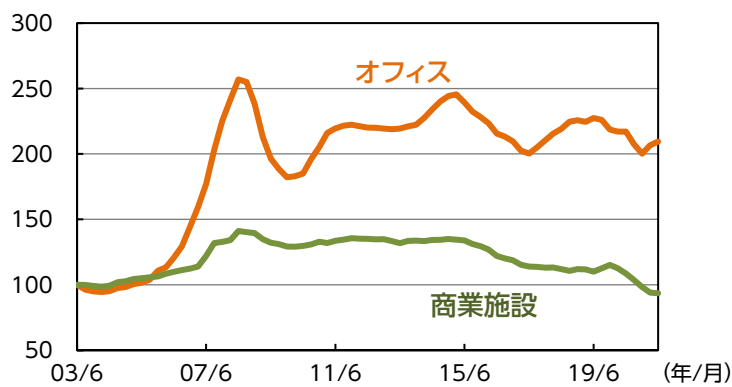
(図3) 香港賃料の推移

(2003年4-6月期～2021年4-6月期、四半期)



(図4) シンガポール賃料の推移

(2003年4-6月期～2021年4-6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

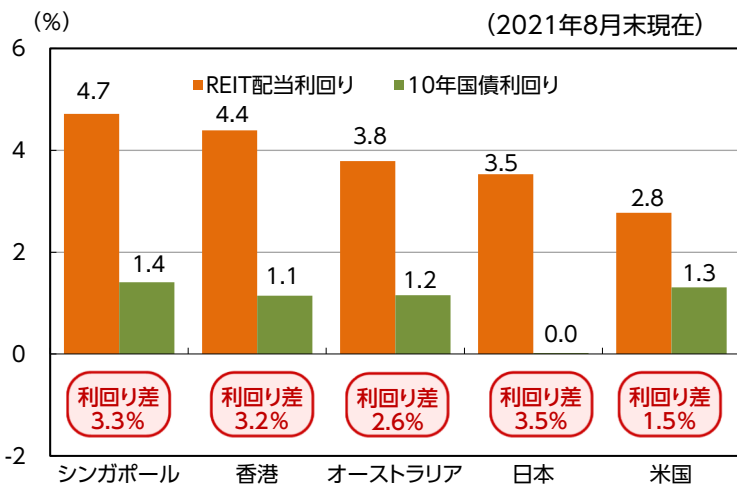
3 魅力的な配当利回りとPBR (株価純資産倍率) 良好なバリュエーション水準

2021年8月末現在のアジアREITの配当利回りは、シンガポールが4.7%、香港が4.4%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8月末現在のPBRは、シンガポールが1.15倍、香港においては0.84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。

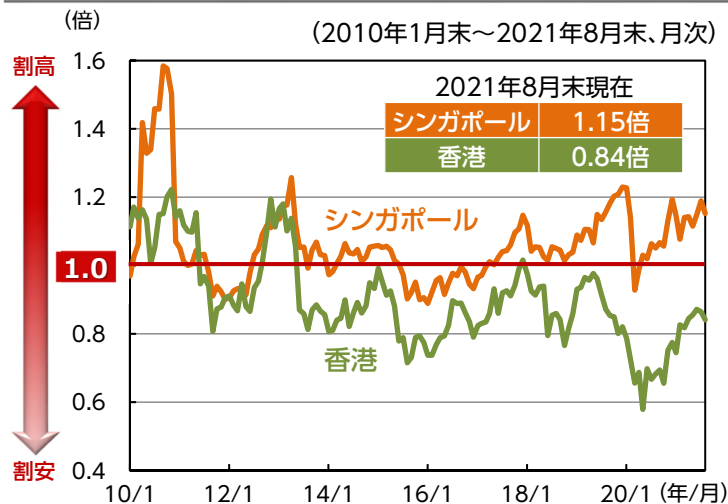
(図5) 各国・地域のREITと10年国債利回り比較

(2021年8月末現在)



(図6) 香港・シンガポールREITのPBRの推移

(2010年1月末～2021年8月末、月次)



※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。