

変動性の高い市場環境のなか アジアのリートは堅調に推移

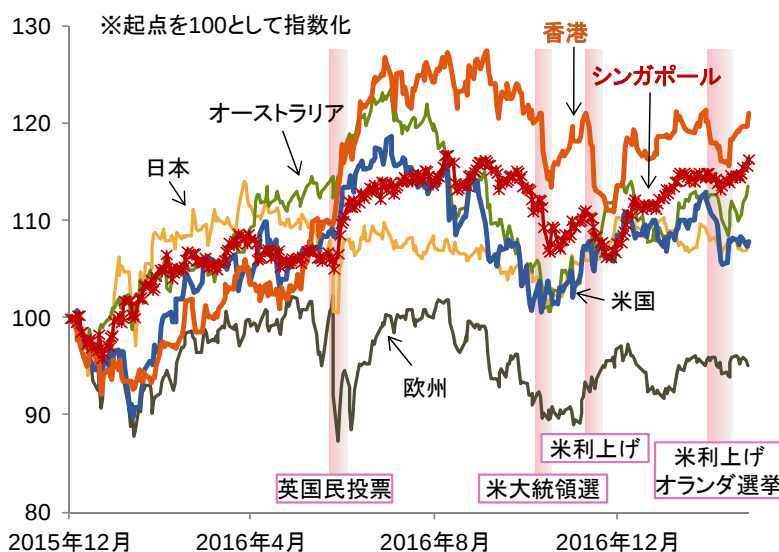
2016年以降、米国の追加利上げ観測や英国の国民投票を始めとする欧州での政治リスクの高まりなどを背景に、主要国のリートが大きく下落する場面が目立ちました。経済活動が停滞すると不動産価格が下落するため、不動産に投資するリートの価格には、各国の政治や経済情勢が反映されやすくなっています。しかし、アジアのリートは概ね堅調な推移となりました。特に、シンガポールは、政治面でのリスクが相対的に低いことなどから、他の国・地域が大きく下落する局面においても底堅く、比較的安定した推移となりました。また、香港は、香港ドルを米ドルと連動させる固定相場制を採っていることから、米国の利上げの影響などを受け、下落する局面もみられたものの、他の国・地域と比較して良好なパフォーマンスとなりました。

シンガポールでは、新規供給の増加を受けてオフィス賃料の下落傾向が続いたものの、今後、新規供給はピークアウトを迎えると予想されることに加え、需要が堅調であることから、中長期的にオフィス賃料は回復に向かうとみられます。そのため、今後の賃料上昇を見込んだ、海外投資家による不動産投資が目立っています。また、シンガポールの2016年10-12月期のGDP成長率が、前年同期比で+2.9%と、市場予想を上回る約5年ぶりの高水準となったことに加え、2016年通年のGDP成長率も前年比+2.0%と2015年の+1.9%から加速するなど、鈍化が懸念されていた国内経済にも明るい兆しがみえており、リートの追い風となっています。香港では、引き続き新規供給が限定的となるなか、オフィス需要が高く、空室率は低水準となっており、グレードの高いオフィスを中心に賃料は高水準で推移しています。さらに、今年、落ち込んでいた小売売上高の減少幅の改善が予想されていることは、商業施設を保有するリートにとって明るいニュースとなっています。

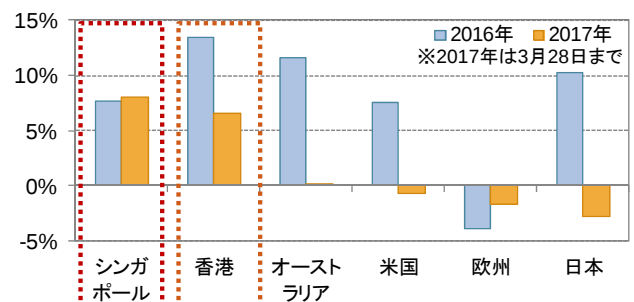
今後、米国の追加利上げに加え、フランスやドイツなどで選挙が予定されており、主要市場で相場の変動幅が大きくなる可能性も考えられます。こうした環境下、政治面でのリスクが相対的に低く、分配金利回りが相対的に高いシンガポールや香港のリートは引き続き注目を集めると期待されます。

主要国・地域のリート指数の推移

(2015年12月末～2017年3月28日)

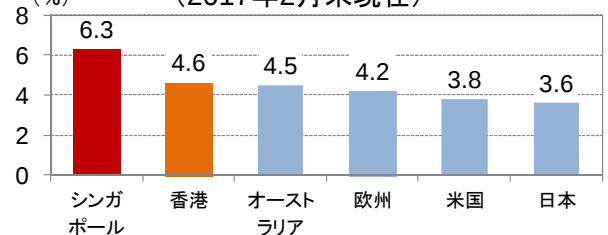


主要国・地域のリートの年間騰落率



主要国・地域のリートの分配金利回り

(2017年2月末現在)



※S&P REIT指数の各国・地域ベース(トータルリターン、現地通貨ベース) (信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)
※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

日興アセットマネジメント

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、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。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。