

英国のEU離脱を巡る騒動のなか、 堅調な推移となったアジアのリート

6月23日に行なわれた英国のEU(欧州連合)離脱の是非を問う国民投票の結果、離脱派が勝利したことを受け、直後には投資家のリスク回避姿勢が強まり、世界的に株式やリートなどのリスク資産が大きく下落しました。その後、緩やかに下落前の水準へと価格を戻す動きとなるなか、アジアを代表する香港やシンガポールのリートは、大きく上昇する展開となりました。

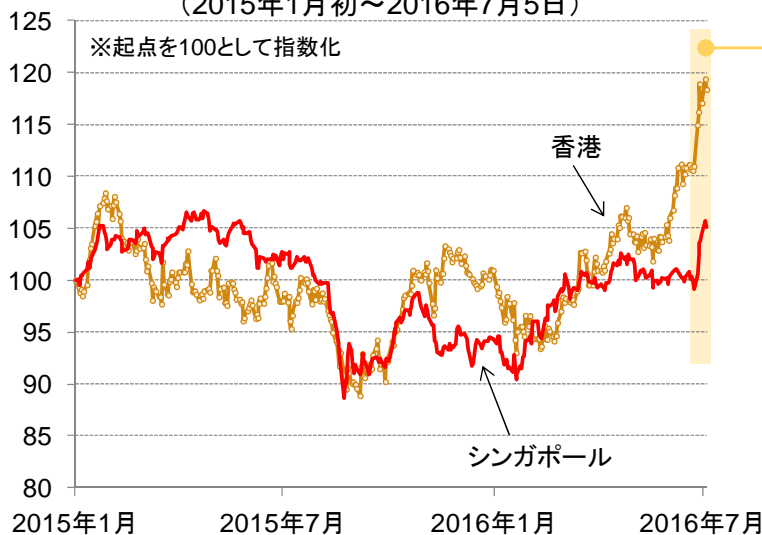
その背景として、国民投票後の市場の混乱を受けて、米国の追加利上げ時期が後ろ倒しになるとの見方があります。加えて、香港やシンガポールは、欧州との貿易量が相対的に少ないことから、英国のEU離脱による経済への影響が限定的とみられることもあり、資金の逃避先として、相対的に分配金利回りの高い香港やシンガポールのリートが選好されたとみられます。

特に堅調となった香港では、物件の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。香港では、2014年11月に、香港・上海間での株式相互取引が開始された際、中国本土の企業によるオフィス需要が高まりました。今後、深セン・香港間での株式相互取引が開始されれば、オフィス需要は一層高まるとみられており、賃料の更なる上昇につながると期待されています。また、シンガポールのリートについては、オフィスの新規供給の大幅な増加を受けた賃料鈍化などを背景に、2015年は軟調となったこともあり、足元で分配金利回りが魅力的な水準となっています。今後、新規供給はピークアウトを迎えると予想されており、中長期的に賃料は回復に向かうとみられています。

年後半は、世界的に政治動向や国際情勢に振られる展開が続くことも想定されるものの、先進国を中心に低金利環境が続くとみられ、高利回り資産を求める投資家にとって、香港やシンガポールのリートの分配金利回りは魅力的な水準と考えられることなどから、引き続き注目が集まると期待されます。

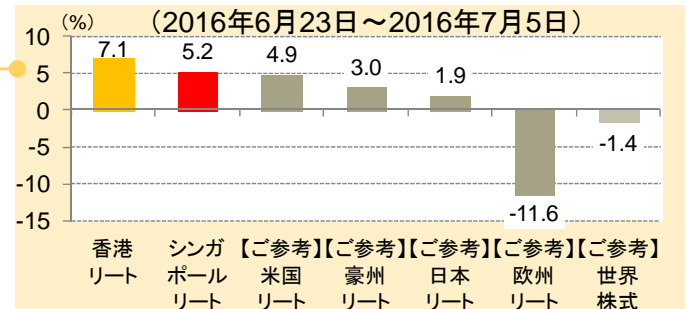
香港とシンガポールのリート指数の推移

(2015年1月初～2016年7月5日)



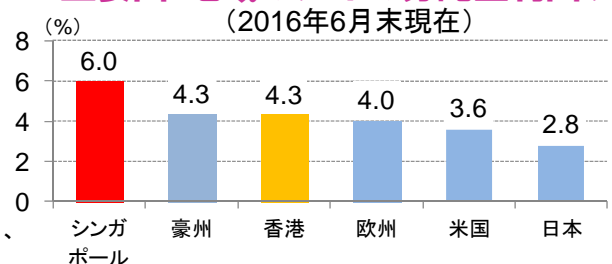
英国国民投票日以降の騰落率

(2016年6月23日～2016年7月5日)



主要国・地域のリートの分配金利回り

(2016年6月末現在)



※リートは、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)、世界株式はMSCI ACワールド指数(トータルリターン、現地通貨ベース)を使用

(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。