

足元で急速な回復をみせるアジアリート

Raku
Yomi

楽読(ラクヨミ)

nikko am
fund academy

中国の景気や政策対応が徐々に好転してきたことに加え、9月のFOMC(米連邦公開市場委員会)で量的緩和縮小が見送られたことを背景に、5月以降、軟調な推移となっていたアジアのリート市場は、足元で急速な回復をみせています。

中国では、景気の先行指標として注目される製造業PMI(購買担当者景気指数)が7月発表分から改善基調にあるほか、その他の経済統計にも持ち直しの動きがみられています。また、政策面でも、7月に中国政府がそれまでの改革に軸足を置いた政策展開から、成長とのバランスをとる方向へと調整したこともあり、中国景気への懸念が大きく後退しています。これらに加え、アジアの金融市場からの投資資金の流出要因であった米国の量的緩和の縮小を巡る不透明要因に対する懸念が和らいでいることも、アジアの金融市場にプラスの影響を与えています。こうした中、これまでのリート価格の下落によって、アジアリートのバリュエーション(価格水準)がより一層、魅力的な水準となったことなどが投資家に選好されていることが、足元のアジアリートの上昇につながっているとみられます。アジアリートを代表する香港やシンガポールのリート市場は、リートの純資産価値からみたリート価格が世界的にも割安な水準にあるほか、分配金利回りも高い水準となっています。

また、シンガポールでは、一時期、新規の物件供給で空室率が上昇していましたが、最近ではリート各社が金融関連会社のほか、法律事務所やソフトウェア会社など新たな借り手呼び込んでおり、空室率が低下傾向にあります。香港では、セントラル地区を中心に新たなオフィスビルの供給が難しい中、オフィス需要が増加していることに加え、テナントには、中心地へのニーズが高い金融関連企業が多いことなどから、高い賃料水準が続いています。アジアの金融市場を取り巻く環境が好転する傾向にある中、こうした依然として良好なファンダメンタルズは、アジアリートの見直し買いの動きを強める要因として注目されます。

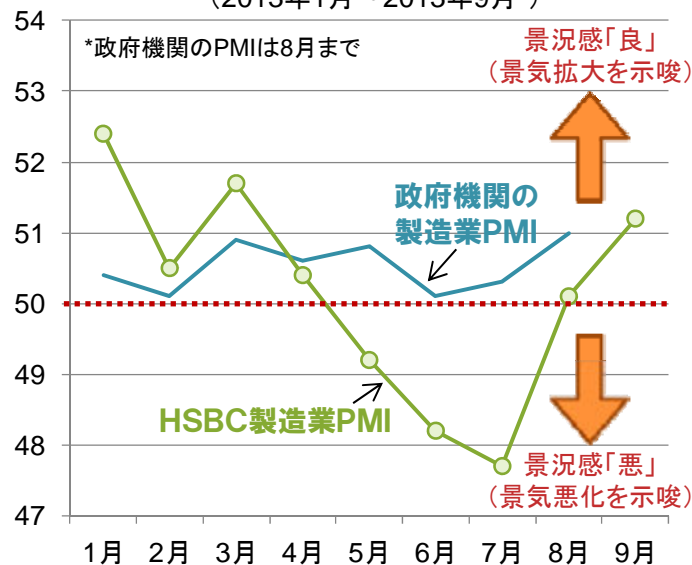
シンガポールおよび香港のリート市場の推移

(2013年1月1日～2013年9月20日)



中国の製造業PMIの推移

(2013年1月～2013年9月*)



リート価格とNAV(純資産価値)との比較

(NAVプレミアム・ディスカウント、2013年8月末時点)



(S&P社ほか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。