

シンガポールREITの見通し

- ・昨年来、シンガポールREITは日本や米国REITに対して出遅れが続いています。
- ・当面は世界的なインフレ加速を背景とした米連邦準備制度理事会(FRB)の利上げなどの金融政策の正常化がマイナス要因になると考えます。しかし、中長期的には高い分配金利回り、先進国市場に対する出遅れ感、オミクロン株以降の経済活動の活発化、インフレ鎮静化をサポート材料として堅調に推移すると予想しています。

出遅れたシンガポールREIT

昨年来、シンガポールREITは日本や米国REITに対して出遅れが続いています(図表1)。その背景には、①シンガポールではワクチン接種が進み、経済が着実に回復してきたものの、ワクチン接種が遅れた周辺国の感染拡大の影響が懸念されたこと、②米国で金融政策の正常化が始まる局面でアジアから米国へ資金がシフトするとの警戒感が浮上したこと、があったと考えます。その他、海外(主に中国)からの旅行客の減少も要因の1つと考えられます。

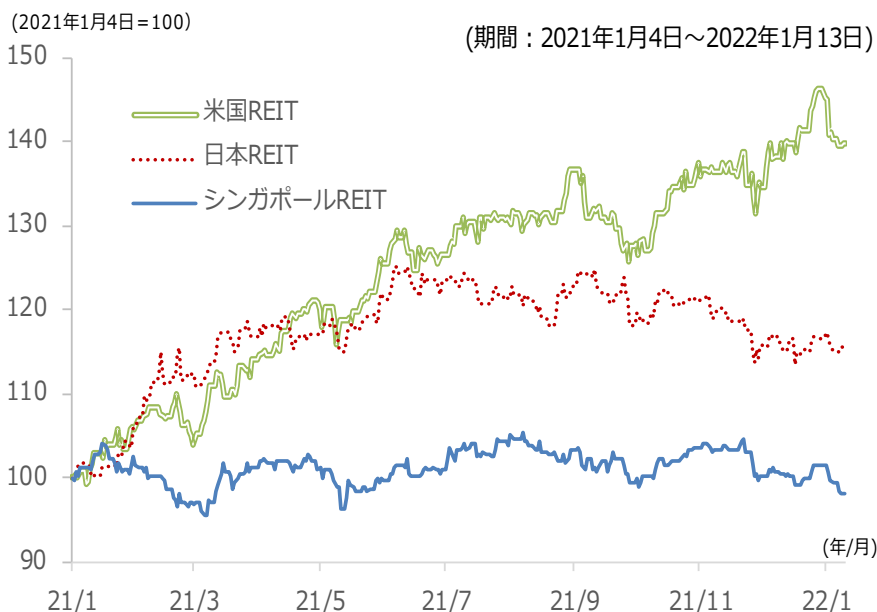
①について：オミクロン株と経済活動

オミクロン株の世界的な流行を受けてシンガポールも入国制限を強化していますが、これまでアジア最速のスピードで進んだワクチン接種の効果もあり、国内の経済活動はそれほど大きな打撃を受けていません。直近の小売やリクリエーション施設における人流の落ち込みは先進国より小幅にとどまっています(図表2)。

企業の経済活動の勢いを示すPMIは景気拡大と後退の分かれ目となる50を安定的に上回っています(図表3)。

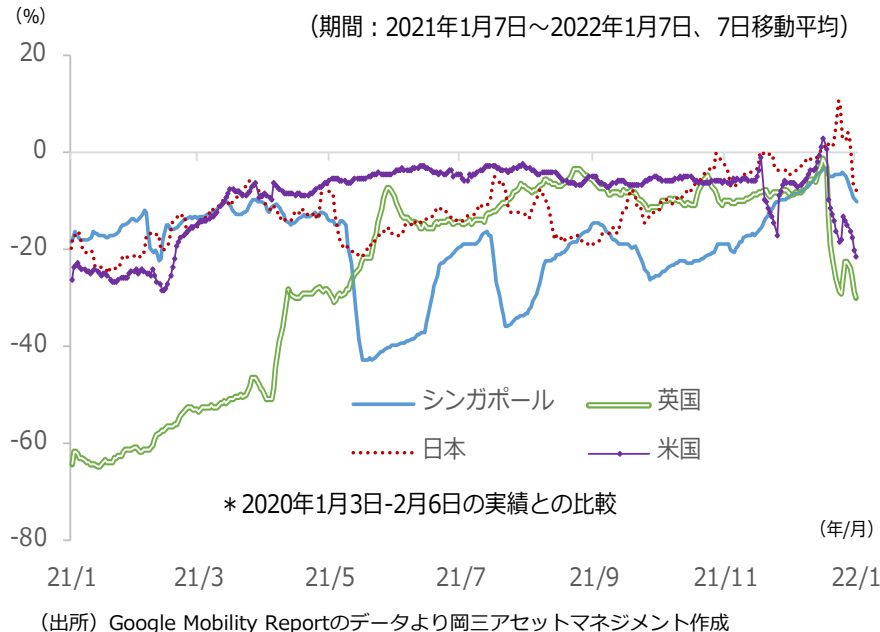
オミクロン株はこれまでの変異株より重症化する可能性が低下し、流行も短期間で収束するとの見方が出てきました。世界中で従来のような大掛かりなロックダウンではなくワクチン未接種者など対象を絞った行動制限が主流となり、シンガポールでも経済活動との共存が進むと考えられます。

図表1 シンガポール、米国、日本のREIT市場



シンガポールREIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Singapore指数、米国REIT：FTSE NAREIT All Equity REITs指数、日本REIT：EPRA NAREIT Japan指数、いずれもトータルリターン(出所) Bloombergのデータより岡三アセットマネジメント作成

図表2 小売・リクリエーション施設における人流



* 2020年1月3日-2月6日の実績との比較

(出所) Google Mobility Reportのデータより岡三アセットマネジメント作成

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡しますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

②について：インフレとFRBの利上げ

シンガポールでもインフレが加速しており、金融引締めや金利上昇が懸念されます(図表3)。しかし、世界的にインフレは冬場にピークを迎えると考えています。今後も金利の動向には注意が必要ですが、11月以降の調整局面である程度は織り込まれたと見ています。

また、過去2回のFRB利上げ局面では、利上げ開始後もシンガポールREITは堅調に推移しました(図表4)。

鍵となる分配金利回り

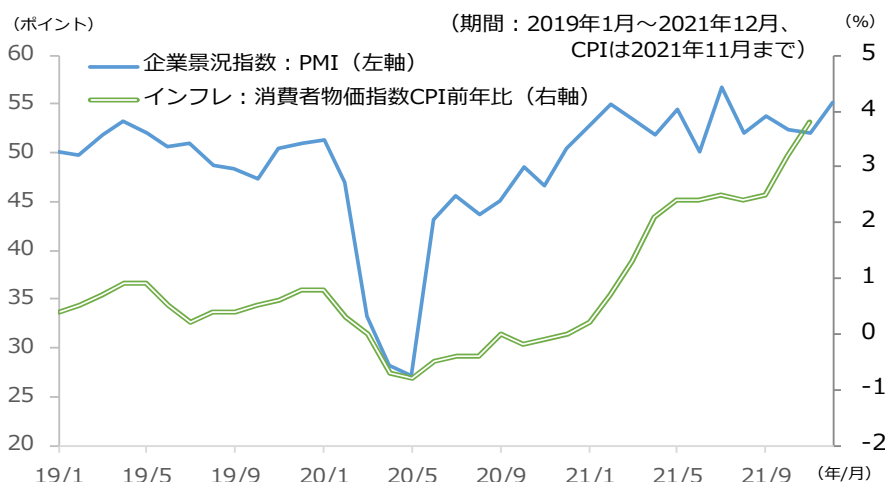
シンガポールREITの賃料収入の底堅さに比べてREIT市場が出遅れたことから、分配金利回りは足元で上昇し、相対的に高い水準を維持しています(図表5)。REITの魅力の1つが安定的なインカム収入であることを考えれば、高い分配金利回りは個人投資家のみならず世界のREIT市場やリスクフリーの国債利回りと比較しながら投資対象を考える機関投資家にとっても魅力的です。

今後の見通し

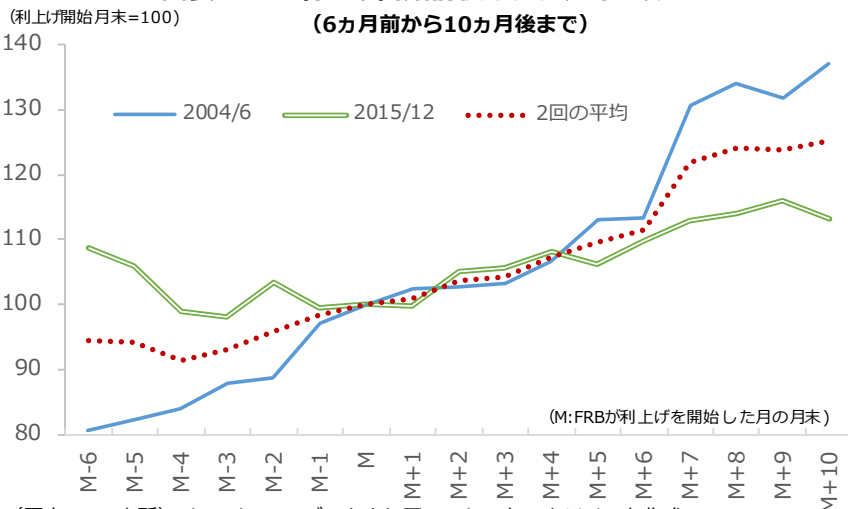
オミクロン後は経済活動がさらに活発化し、小売りやオフィスにも人が戻ってくると思われます。物流、データセンター、テクノロジーは構造的に賃料成長を主導すると考えます。シンガポールREITは、相対的に高い分配金利回り、先進国市場に対する出遅れ感、インフレ鎮静化による金融環境の改善をサポート材料として中長期的には堅調に推移すると予想しています。

以上 (調査部 ストラテジスト)

図表3 シンガポールの企業景況指数 (PMI) とインフレ (CPI)

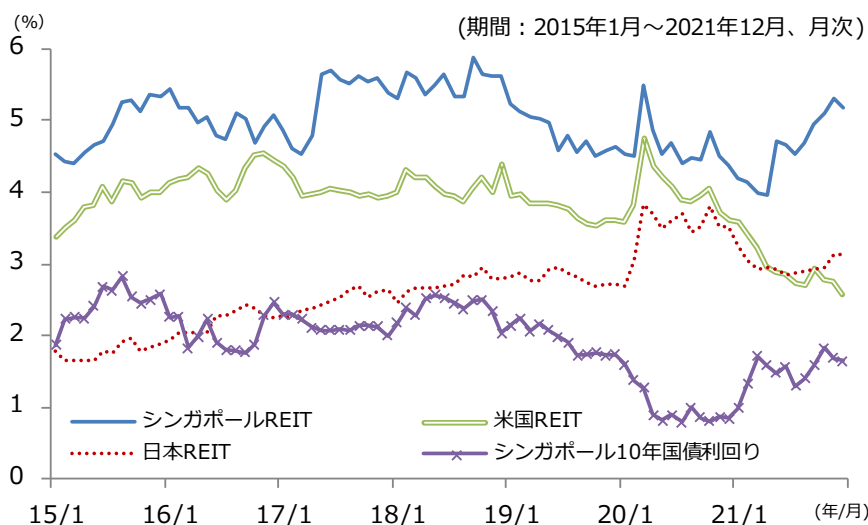


図表4 FRB利上げ開始前後のシンガポールREIT



(図表3-4の出所) Bloombergのデータより岡三アセットマネジメント作成

図表5 各REIT市場の分配金利回りとシンガポール10年国債利回り



(出所) Bloomberg、DWSのデータより岡三アセットマネジメント作成

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡しますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はおお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

皆様の投資判断に関する留意事項

【投資信託のリスク】

投資信託は、株式や公社債など値動きのある証券等(外貨建資産に投資する場合は為替リスクがあります。)に投資しますので、基準価額は変動します。従って、投資元本が保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。
投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた損益は、すべて投資者の皆様に帰属します。

【留意事項】

- 投資信託のお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリングオフ)の適用はありません。
- 投資信託は預金商品や保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- 投資信託の収益分配は、各ファンドの配分方針に基づいて行われますが、必ず分配を行うものではなく、また、分配金の金額も確定したものではありません。分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。分配金は、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があるため、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。また、投資者の購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり率が小さかった場合も同様です。

【お客様にご負担いただく費用】

- お客様が購入時に直接的に負担する費用
購入時手数料: 購入金額 (購入価額 × 購入口数) × 上限3.85% (税抜3.5%)
- お客様が換金時に直接的に負担する費用
信託財産留保額: 換金時に適用される基準価額 × 0.3% 以内
- お客様が信託財産で間接的に負担する費用
運用管理費用(信託報酬)の実質的な負担: 純資産総額 × 実質上限年率2.09% (税抜1.90%)
※実質的な負担とは、ファンドの投資対象が投資信託証券の場合、その投資信託証券の信託報酬を含めた報酬のことをいいます。なお、実質的な運用管理費用(信託報酬)は目安であり、投資信託証券の実際の組入比率により変動します。
その他費用・手数料
監査費用: 純資産総額 × 上限年率0.0132% (税抜0.012%)
※上記監査費用の他に、有価証券等の売買に係る売買委託手数料、投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、海外における資産の保管等に要する費用、受託会社の立替えた立替金の利息、借入金の利息等を投資信託財産から間接的にご負担いただく場合があります。
(監査費用を除くその他費用・手数料は、運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。)
- お客様にご負担いただく費用につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額若しくはその上限額又はこれらの計算方法を示すことはできません。

【岡三アセットマネジメント】

商号: 岡三アセットマネジメント株式会社
 事業内容: 投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業
 登録: 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第370号
 加入協会: 一般社団法人 投資信託協会 / 一般社団法人 日本投資顧問業協会

上記のリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しております。各費用項目の料率は、委託会社である岡三アセットマネジメント株式会社が運用する公募投資信託のうち、最高の料率を記載しております。投資信託のリスクや費用は、個別の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に、個別の投資信託の「投資信託説明書(交付目論見書)」の【投資リスク、手続・手数料等】をご確認ください。

＜本資料に関するお問合わせ先＞

フリーダイヤル 0120-048-214 (9:00~17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)