

香港の店舗用REITの動向

- 香港の小売売上高は香港市民の消費意欲の高まりや中国本土からの観光客増加により増加が期待される。
- 香港REIT指数は商業施設の賃料と共に上昇。堅調なファンダメンタルズを背景に今後も賃料の上昇が期待される。
- 2018年に開通が予定される2つの交通インフラにより、中国本土からの観光客の増加が予測される。
- 商業施設の賃料上昇や小売売上高の増加を背景に、香港の店舗用REITの業績及び配当は拡大する見通し。

香港の小売売上高は好調に推移

- ▶ 小売売上高は2017年の底打ちから増加に転じ、今後も増加が期待される。

中国本土からの観光客の減少などにより、香港の小売売上高は2014年に頭打ちとなりましたが、2017年から回復基調が続いています(図1)。株高や住宅価格の上昇を背景とした資産効果が香港市民の消費意欲を高め、また、中国本土からの観光客数が回復していることなども背景のひとつとなっています。

今後も、香港、広東省珠海、マカオを結ぶ海上橋「港珠澳大橋」や香港、深セン、広州を結ぶ高速鉄道「広深港高速鉄道」(次ページ参照)の2018年下半期の開通を受けて、中国本土からの観光客数及び小売売上高の増加が期待されます。

中長期に亘って香港REIT指数は上昇傾向

- ▶ 香港REIT指数は商業施設の賃料と共に上昇。今後も小売市況の回復による商業施設の賃料の上昇の継続が期待される。

商業施設の賃料は2004年6月末以降、消費者物価指数の上昇を上回って推移しています。店舗用REITが時価総額で8割超(2018年6月末時点)占める香港REIT指数は、中長期に亘って商業施設の賃料と共に上昇して推移しています(図2)。

香港では小売市況が回復しており、また失業率が低水準であるなど、経済環境は良好です。堅調なファンダメンタルズを背景に、香港REITは引き続き賃料収入の増加による収益拡大が期待されます。

図1: 香港の小売売上高の推移

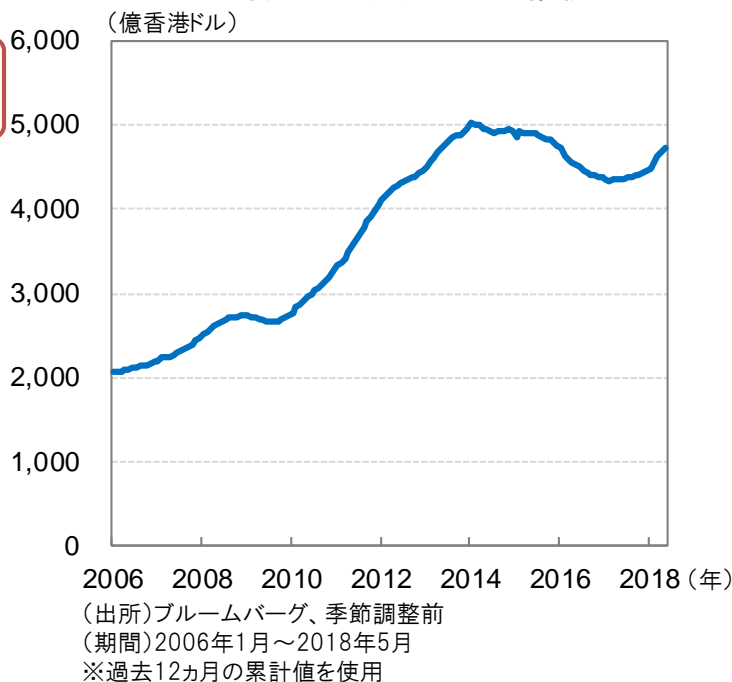
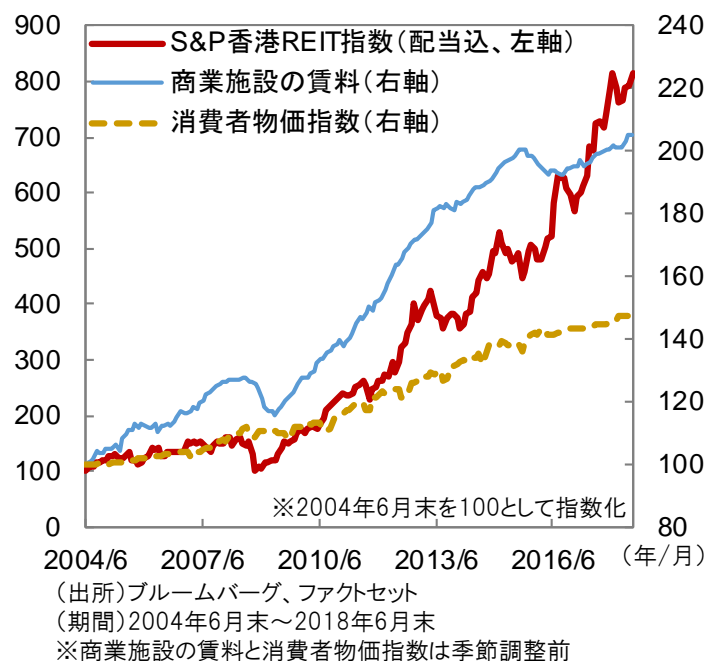


図2: 香港のREIT指数、商業施設の賃料、インフレの推移





新たな交通インフラの恩恵

▶ 2018年に開通が予定される2つの交通インフラによって、中国本土からの観光客が増加すると予測。

香港の観光客数は2015年以降、雨傘革命(民主化要求運動)などの影響を受けて減少しましたが、2017年の観光客数は3年ぶりにプラスに転じ、前年比3.2%増の約5,847万人となりました。香港の観光客数は中国の景気回復や人民元の上昇などにより、観光客の約8割を占める中国本土からの観光客が全体を押し上げ回復しています(図3)。

2018年下半期に、香港、広東省珠海、マカオを結ぶ海上橋「港珠澳大橋」と香港、深セン、広州を結ぶ高速鉄道「広深港高速鉄道」の開通が予定されています。これら2つの交通インフラが完成すれば、中国南部の都市から香港へのアクセスが改善し、移動時間と距離が大幅に短縮することが見込まれています(図4)。

香港政府観光局は、2018年の観光客数を前年比3.6%増の約6,055万人になると予測しています。香港政府観光局では、観光客の誘致を促進するためにキャンペーンなどを実施して、港珠澳大橋と広深港高速鉄道の2つの交通インフラを有効に活用していく方針です。観光客の消費動向が香港の小売売上高へ与える影響は大きく、今後、香港への観光客数増加が小売売上高の増加につながる事が期待されます。

業績の拡大と配当成長が見込まれる香港の店舗用REIT

▶ 良好な市場環境を背景に、香港の店舗用REITの業績は拡大見通しで、配当も堅調に増加すると予測。

商業施設の賃料の上昇や小売売上高の増加などが、香港の店舗用REITの収益拡大に寄与し、香港の店舗用REITの総収入と配当は共に増加基調にあります。香港では小売市況の回復により商業施設の賃料上昇が続くことが考えられ、また、新たな交通インフラにより観光客数が更に増加することが予測されるなど、良好な市場環境を背景に、香港の店舗用REITの総収入と配当は今後も堅調に増加する見通しです(図5)。

足元では 米中貿易摩擦や米利上げの影響が懸念されますが、香港の店舗用REITは引き続き有望な投資対象であると考えられます。

図3: 香港の観光客数の推移

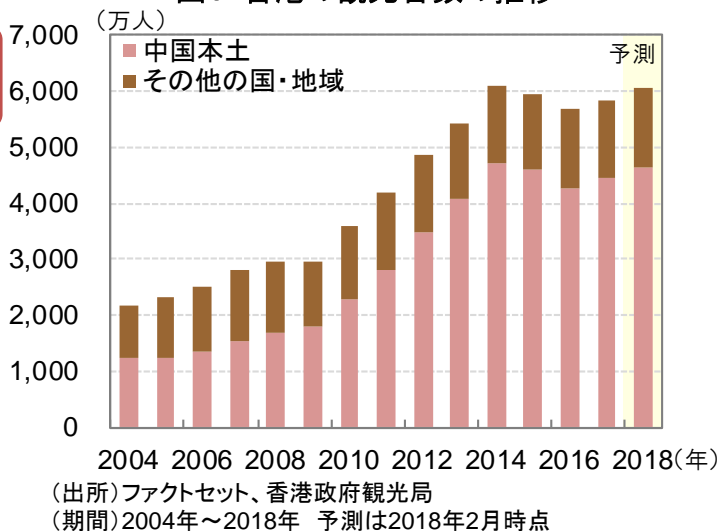
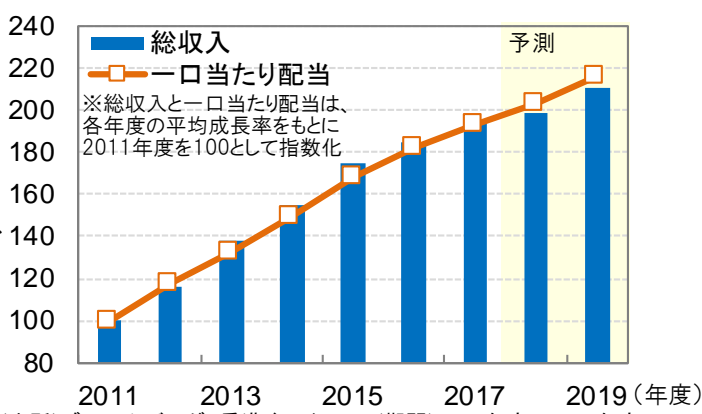


図4: 港珠澳大橋と広深港高速鉄道



図5: 香港の店舗用REITの総収入と配当の推移



●当資料は、説明資料としてレグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社(以下「当社」)が作成した資料です。●当資料は、当社が各種データに基づいて作成したものです。●当資料に記載された過去の成績は、将来の成績を予測あるいは保証するものではありません。●当資料に記載されている見解、目標等は、将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。●この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利は当社に帰属します。したがって、当社の書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはご遠慮ください。●当資料は情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券の売買の勧誘を目的としたものではありません。