

Eastspring Asia Now

Vol.44

現地で再確認したシンガポールREITの強さ



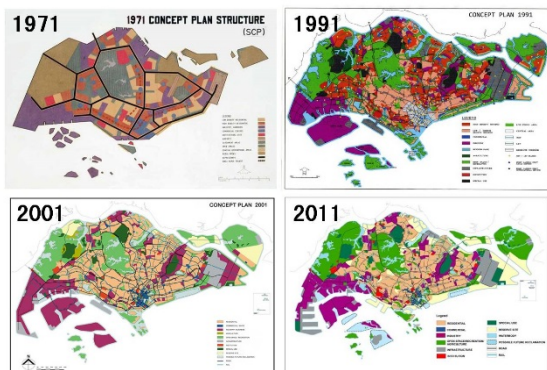
国単位、企業単位それぞれで行われる海外資本を呼び込む工夫

国家主導の都市開発計画（シンガポール）

▶ コンセプトプラン

40年～50年を期間とした長期計画であり、シンガポールにおける土地資源の戦略的利用計画および交通計画を統合した総合プランである。10年毎に検討されるこのコンセプトプランの目標は、予期される人口成長・経済成長に必要な土地を確保し、優良な生活環境を創造することにある。

【コンセプトプランの変遷】



コンセプトプラン	計画の目的	税制政策
1971年 策定 コンセプトプラン	<ul style="list-style-type: none"> ニュータウン、交通網、工業団地、ビジネス地区など基本的な都市コースの充実。 	税制に関する政策の一部* <ul style="list-style-type: none"> 法人税 17% (軽減あり) 所得税 最高20% 相続税 なし
1991年 改定 コンセプトプラン	<ul style="list-style-type: none"> 労働集約型から資本集約型産業への転換 F1誘致やセントーサ島、マリーナ・ベイ地区開発など 	
コンセプトプラン 2001	<ul style="list-style-type: none"> 高層オフィスビルや住宅建設など世界クラスの繁栄都市を目指す 	
コンセプトプラン 2011	<ul style="list-style-type: none"> 今後40～50年の都市開発の長期計画。過去の検証結果を反映して発表予定。 	

* 2018年11月現在

出所：シンガポール都市再開発庁Webサイトよりイーストスプリング・インベストメンツ作成

出所：シンガポール都市再開発庁Webサイト

【開発計画（国全体）】

【開発計画（今後開発予定の地区）】



出所：シンガポール都市再開発庁にてイーストスプリング・インベストメンツ撮影



出所：シンガポール都市再開発庁にてイーストスプリング・インベストメンツ撮影

シンガポール都市再開発庁内には、都市開発計画について紹介するシティーギャラリーがあり、模型やビデオ、写真などが展示されている。中心市街地の模型では、竣工・計画・建設中の段階ごとに建物が設置されており、計画の詳細を見ることができる。

【シンガポールリート銘柄紹介】 Mapletree Commercial Trust (メープルツリー・コマーシャル・トラスト)

銘柄 基本情報

REIT 名称	Mapletree Commercial Trust	
REIT 概要	シンガポールのオフィスやリテール物件など賃貸収入を生む多様な物件に長期投資する目的で設立	
運用会社	Mapletree Commercial Trust Management Ltd.	
ポートフォリオ	時価総額 : US\$ 3,408 mil (2018年9月末時点)	
物件	VivoCity	ハーバーフロントにあるシンガポール最大のモール
	Bank of America Merrill Lynch HarbourFront	ハーバーフロント地区の高級オフィスビル
	PSA Building	アレクサンドラ地区のランドマークとなっているオフィスビル
	Mapletree Anson	シンガポール中心部にある19階建ての高級オフィスビル
	Mapletree Business City I	4ブロックからなるハイグレードオフィスとビジネスパーク
格付	Baa2 (ムーディーズ : 2018年10月時点)	

出所 : MCP Webサイト, Bloomberg L.P.のデータに基づきイーストスプリング・インベストメンツ作成。

Mapletree Commercial Trust 株価推移 (2011年4月末~2018年10月末)



主要物件 : Vivo City (ビボ・シティ) セントーサ島へのアクセスに便利な巨大ショッピングモール

- ▶ Vivo Cityはモールがライフスタイルに根付くシンガポールの中でも有数のショッピングセンター。セントーサ島へのアクセスも良いハーバーフロントに面する。カジュアルなブランドをメインとした明るい店内で地元客・観光客を呼び込む狙いが感じ取られる。



出所 : MCT アニュアルレポート2017/18



出所 : Google Map

ハーバーフロント区に位置し、総床面積約14万㎡ (地上3階、地下2階) を有するシンガポール最大のショッピングセンター。家族、観光客向けのライフスタイル・デスティネーションとして位置づけられ、訪れる人々にウォーターフロントならではのショッピングや食事を楽しめるような空間を提供。

※ 銘柄紹介は、当該企業の金融商品について組入の保証および売買の推奨をすることはできません。

※ Vivo Cityの紹介は、現地調査で得られた情報をもとに作成したイーストスプリング・インベストメンツ独自の見解であり、MCTの公式見解ではありません。

主要物件：Vivo City（ビボ・シティ） 戦略的なモール開発による強固な経営基盤

▶ VIVO Cityでは計画的に練られたマーケティング戦略を活かし、より強固な経営基盤を形作る好循環なエコシステムを構築する狙いが見て取れる。

観光客

現地客

来客を呼び込む立地・イベント



出所：Google Map

観光地「セントーサ島」に行く際に通る道路に面しており、観光客の目に留まる工夫を感じ取ることができる。



出所：MCT アニュアルレポート 2017/18

季節に応じたファミリー向け・カップル向け等向けのイベントが逐次行われ、地元客の呼び込みへの注力が見られる。

再来店を促す“体験”販売



出所：イーストスプリング・インベストメンツ撮影

閲覧専用のライブラリにはキッズ向けの絵本等が広く提供される予定であり、ファミリー層の再来店を促す狙いが見て取れる。(2019年春オープン予定)

顧客単価の向上を狙った顧客導線・店頭ラインナップ



出所：イーストスプリング・インベストメンツ撮影

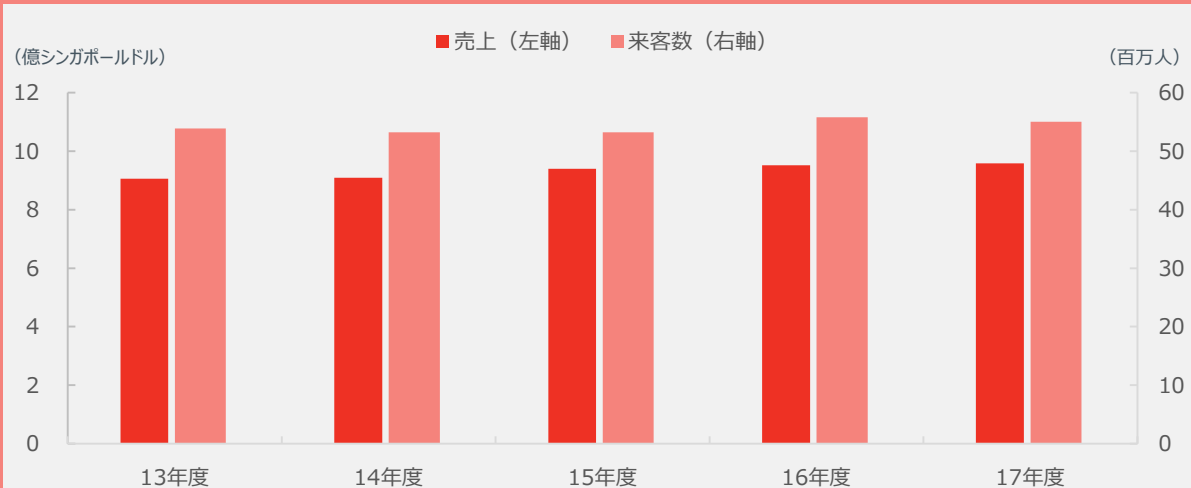
画一的な店舗展開をせず、販売力のあるブランドには大胆に店舗面積を提供し、メリハリを利かせる工夫がなされているとみられる。(ZARAは約1,500㎡から3,000㎡へ店舗面積を倍増)



出所：イーストスプリング・インベストメンツ撮影

顧客導線をコントロールし、来店客が「購入しなくなる店頭構造」を狙っている様子が見て取れる。例) エスカレーターをらせん状に配置し、店舗が多く目に映る構造

売上・来客数の推移（2013年度～2017年度）



※ 各年度の売上は当年4月1日から翌年3月31日の合計値。

出所：MCTアニュアルレポート 2017/18よりイーストスプリング・インベストメンツ作成

再来店誘導サイクル

経営資源投下サイクル

※ 銘柄紹介は、当該企業の金融商品について組入の保証および売買の推奨をするものではありません。

※ Vivo Cityの紹介は、現地調査で得られた情報をもとに作成したイーストスプリング・インベストメンツ独自の見解であり、MCTの公式見解ではありません。

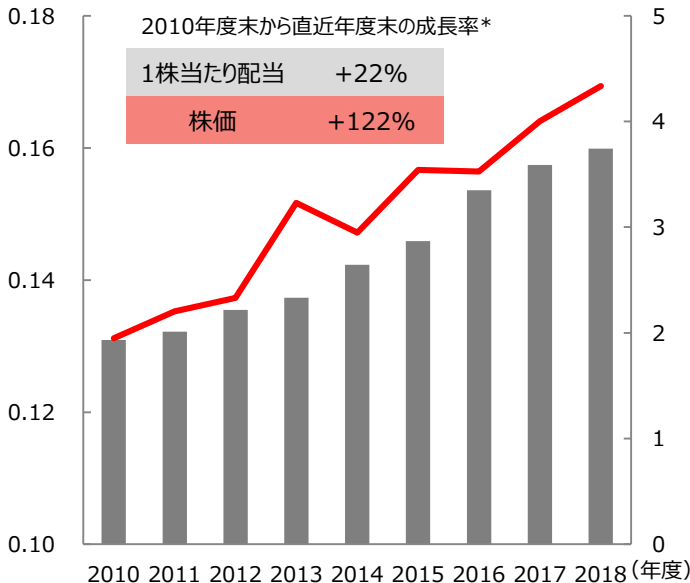
好調な業績によって株価の上昇と相対的に高い配当利回りを実現

- ▶ シンガポールリートは相対的に高い水準にあります。リートは利益の90%以上を配当することにより、税制メリットを享受できるため、堅調な業績推移とともに配当も上昇しており、株価が上昇しても高い配当利回りを維持している、魅力的な資産と言えます。

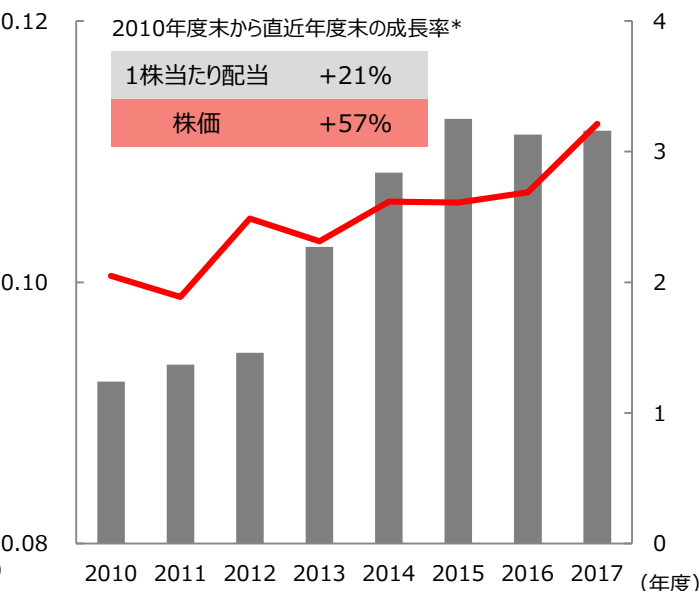
【代表的なシンガポールリートの株価と1株当たり配当の推移 (単位：シンガポールドル)】

■ 1株当たり配当
 ● 株価** (配当込、右軸)

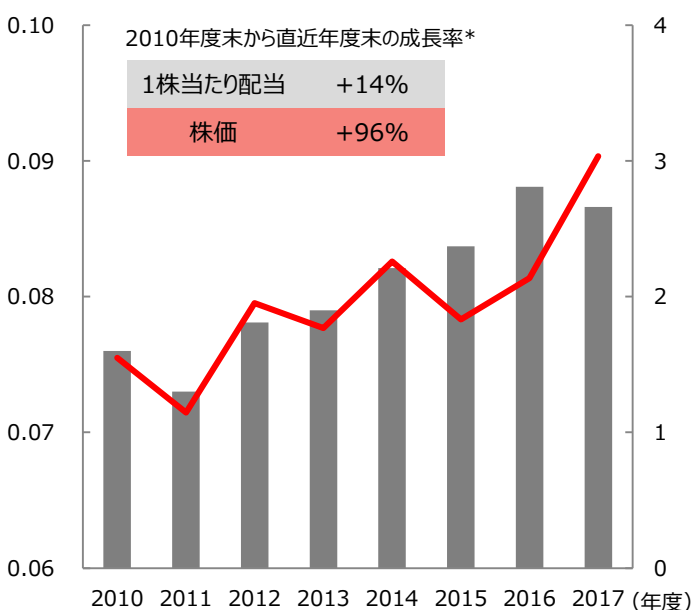
アセンドス・リート



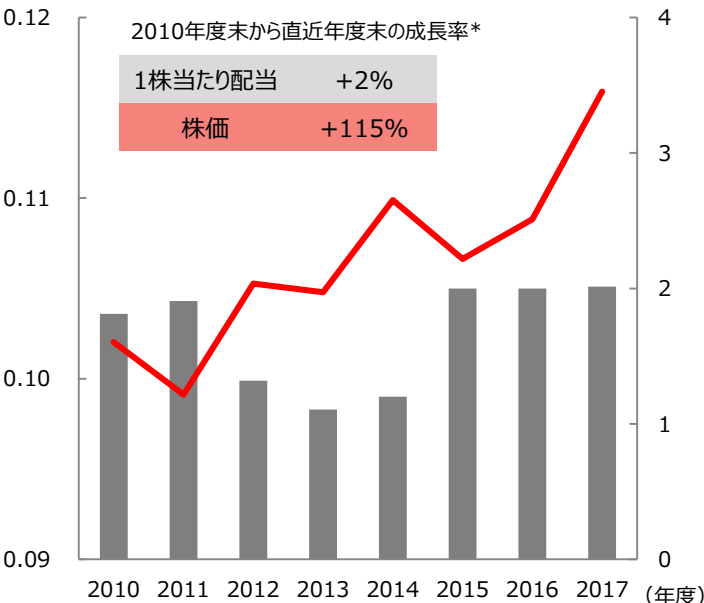
キャピタランド・モール・トラスト



キャピタランド・コマーシャル・トラスト



サンテック・リート



出所：Bloomberg L.P.のデータに基づきイーストスプリング・インベストメンツ作成。2018年10月末時点でシンガポール市場に上場するREIT時価総額上位4銘柄。

*アセンドス・リートは3月末決算、キャピタランド・モール・トラスト、キャピタランド・コマーシャル・トラスト、サンテック・リートは12月末決算。**株価は税引前分配金再投資を使用。

<当資料に関してご留意いただきたい事項>

※当資料は、イーストスプリング・インベストメンツ株式会社が、情報提供を目的として作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。また、特定の金融商品の勧誘・販売等を目的とした販売用資料ではありません。※当資料は、信頼できると判断された情報等をもとに作成していますが、必ずしもその正確性、完全性を保証するものではありません。※当資料の内容は作成日時点のものであり、当社の見解および予想に基づく将来の見通しが含まれることがありますが、将来予告なく変更されることがあります。また、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。※当資料で使用しているグラフ、パフォーマンス等は参考データをご提供する目的で作成したものです。数値等の内容は過去の実績や将来の予測を示したものであり、将来の運用成果を保証するものではありません。※当社による事前の書面による同意無く、本資料の全部またはその一部を複製・転用並びに配布することはご遠慮ください。※銘柄紹介は、当該企業の金融商品について組入の保証および売買の推奨をするものではありません。

イーストスプリング・インベストメンツ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第379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

英国ブルーデンシヤル社はイーストスプリング・インベストメンツ株式会社の最終親会社です。最終親会社およびそのグループ会社は主に米国で事業を展開しているブルーデンシヤル・ファイナンシャル社は関係がありません。