



アジア現地情報第1回は、香港の不動産、特に機関投資家からの投資が多いショッピングモールなどの商業用不動産について、現状をレポートいたします。

昨年から今年にかけて香港の小売業界は厳しい状況となっており、2016年7月の小売売上高は前年比-7.7%^{*1}と、2014年末より減少傾向が続いています。これまで中国人来訪者による爆発的な購買意欲に支えられ、2011年には前年比20%^{*2}を超える驚異的な成長を遂げてきた香港小売業界ですが、

- ① 習近平体制下の中国政府による徹底的な反腐敗運動の継続による高級品需要の減少
- ② 為替安で香港より割安感の出た日本、韓国へのショッピング需要のシフト
- ③ 中国人来訪者の激増を嫌気する香港内の過激派による反中国運動の活発化を警戒する動き



画像はイメージです。

といった要因などから、中国人来訪者に支えられてきた高級ブランドショップや宝飾品店などを中心に厳しい状況となっています。

では、こうした動きが、多くの投資家に注目されている香港のショッピングモールの賃料に大きな影響を与えているのでしょうか。香港における一般的な見方は、一部で賃料の下落が見られるものの、場所や顧客層によって状況は大きく異なり、総じて影響は限定的といったものです。

香港の商業用不動産で最も厳しい状況となっているのは、香港島や九龍の繁華街にある路面店です。ただし、こうした小規模な不動産への投資の主流は地主などであり、大型不動産を投資対象とする機関投資家からの投資はそう多くないと思われます。機関投資家の投資先として注目度の高い繁華街にある大規模なショッピングモールについては、テナントの入れ替えや、前述したように若干の賃料下落圧力は見られるものの、空室率は依然として低い状況であり、中国人来訪者の減少による影響は限定的なものに留まっていると思われます。

また、香港のショッピングモールの多くは、中低所得者層が住む香港の公的住宅や大規模集合住宅に併設されています。こうしたショッピングモールの顧客層はほとんどが香港の地元住民であり、店舗も生活必需品を扱うスーパーマーケットや個人商店、ファストフードなどの中低価格帯レストランなどが多くを占めることから、中国人来訪者の減少による影響はほとんどないと考えています。



©2016 Mitsubishi UFJ Kokusai Asset Management
中秋節のお祝いで賑わうショッピングモール(沙田 新城市廣場)

加えて香港はやや減速しているとは言え、依然として年間2~4%^{*3}程度のインフレが続いています。賃金も総じてインフレ率に沿った上昇が続いていることから、香港の人々の購買力は決して低下していないものと考えています。このような環境下、香港では、貸し手である不動産オーナーの交渉力は総じて強い状況が続いており、商業用不動産賃料も全体で見ると底堅く推移しています。

中秋節のお祝いに欠かせない月餅は軒並みSOLD OUT!(写真左上)/ イベントにも行列が(写真左下)(九龍 黄大仙中心)



©2016
Mitsubishi UFJ
Kokusai Asset Management



更に、2015年6月から13カ月連続で前年同月比で減少が続いてきた香港への中国人来訪者数が2016年7月に増加に転じたことなどを受けて*4、低迷していた中国人来訪者の需要についても、香港内では下げ止まりに期待する声が出てきています。また、中長期的にみると、香港は好景気が続くIT企業が集積する深センに隣接していることは大きな強みと思われます。安定的に推移する香港住民の需要に加え、中国で最も好景気に沸く都市のひとつと言われる深セン住民の堅調な需要拡大を背景に、香港の小売業界は今後急成長の反動減という状況から徐々に脱し、商業用不動産賃料についても安定的に推移することが期待されます。

【出所】*1-2: 香港小売売上高前年比、*3: 香港CPI(消費者物価指数)、*4: 香港 中国人来訪者前年比(2016年8月末現在)、全てBloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

Hong Kong





第1回 香港の巻

2016.10



★留意事項

◎投資信託に係るリスクについて

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象としているため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により基準価額が変動します。したがって、投資者のみならず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。運用により信託財産に生じた損益はすべて投資者のみならず帰属します。投資信託は預貯金と異なります。また、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資にあたっては投資信託説明書(交付目論見書)、目論見書補完書面等をよくご覧ください。

◎投資信託に係る費用について

ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。

■購入時(ファンドによっては換金時)に直接ご負担いただく費用

・購入時(換金時)手数料 … **上限 3.24%(税込)**

※一部のファンドについては、購入時(換金時)手数料額(上限 37,800円(税込))を定めているものがあります。

■購入時・換金時に直接ご負担いただく費用

・信託財産留保額 … ファンドにより変動するものがあるため、事前に金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を表示することができません。

■投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用

・運用管理費用(信託報酬) … **上限 年3.348%(税込)**

※一部のファンドについては、運用実績に応じて成功報酬をご負担いただく場合があります。

■その他の費用・手数料

上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書(交付目論見書)、目論見書補完書面等でご確認ください。

※その他の費用・手数料については、運用状況等により変動するものであり、事前に金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を表示することができません。

お客さまにご負担いただく費用の合計額もしくはその上限額またはこれらの計算方法は、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

《ご注意》

上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、三菱UFJ国際投信が運用するすべての公募投資信託のうち、ご負担いただくそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれ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、事前によく投資信託説明書(交付目論見書)、目論見書補完書面等をご覧ください。

◎各資産のリスク

●株式の投資に係る価格変動リスク

株式への投資には価格変動リスクを伴います。一般に、株式の価格は個々の企業の活動や業績、市場・経済の状況等を反映して変動するため、株式の価格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。

●公社債の投資に係る価格変動リスク

公社債への投資には価格変動リスクを伴います。一般に、公社債の価格は市場金利の変動等を受けて変動するため、公社債の価格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。

●REIT(不動産投資信託証券、以下REIT)の投資に係る価格変動リスク

REITへの投資には価格変動リスクを伴います。一般にREITの価格は保有不動産等の価値やそこから得られる収益の増減等により変動するため、REITの価格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。

●信用リスク

信用リスクとは、有価証券等の発行者や取引先等の経営・財務状況が悪化した場合またはそれが予想された場合もしくはこれらに関する外部評価の悪化があった場合等に、当該有価証券等の価格が下落することやその価値がなくなること、または利払いや償還金の支払いが滞る等の債務が不履行となること等をいいます。この場合、有価証券等の価格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。

●流動性リスク

有価証券等を売却あるいは取得しようとする際に、市場に十分な需要や供給がない場合や取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない場合または取引が不可能となる場合、市場実勢から期待される価格より不利な価格での取引となる可能性があります。この場合、有価証券等の価格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。

国内株式・国内債券への投資は上記のリスクを伴います。海外株式・海外債券への投資は上記リスクに加えて以下の為替変動リスクを伴います。

●為替変動リスク

海外の株式や公社債、REITは外貨建資産ですので、為替変動の影響を受けます。そのため、為替相場が円高方向に進んだ場合には、投資元本を割り込むことがあります。

新興国への投資は上記リスクに加えて以下のカントリーリスクを伴います。

●カントリーリスク

新興国への投資は、先進国への投資を行う場合に比べ、投資対象国におけるクーデターや重大な政治体制の変更、資産凍結を含む重大な規制の導入、政府のデフォルト等の発生による影響を受けることにより、市場・信用・流動性の各リスクが大きくなる可能性があります。この場合、有価証券等の価格の下落により損失を被り、投資元本を割り込む可能性が高まる場合があります。

本資料に関してご留意いただきたい事項

■本資料は、投資環境等に関する情報提供のために三菱UFJ国際投信が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。

■本資料は投資勧誘を目的とするものではありません。

■投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。

■投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。

■本資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

■本資料は信頼できると判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性等を保証するものではありません。

■投資信託をご購入の場合は、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認ください。

■クローズド期間のある投資信託は、クローズド期間中は換金の請求を受け付けることができませんのでご注意ください。

三菱UFJ国際投信株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第404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