



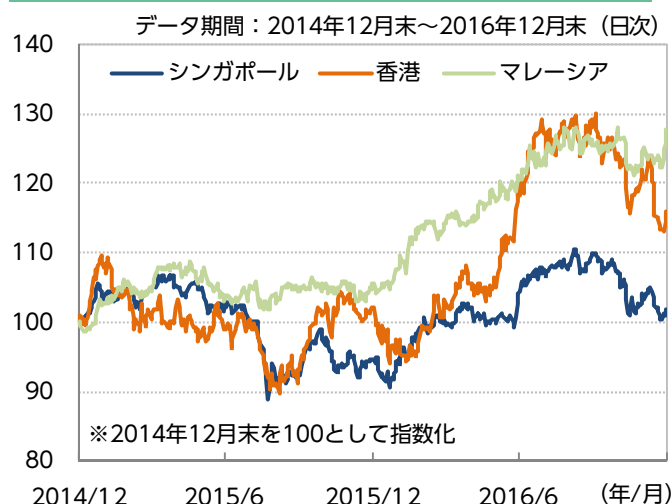
REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し（2017年1月号）

## アジアリート市場（シンガポール・香港・マレーシア）の動向

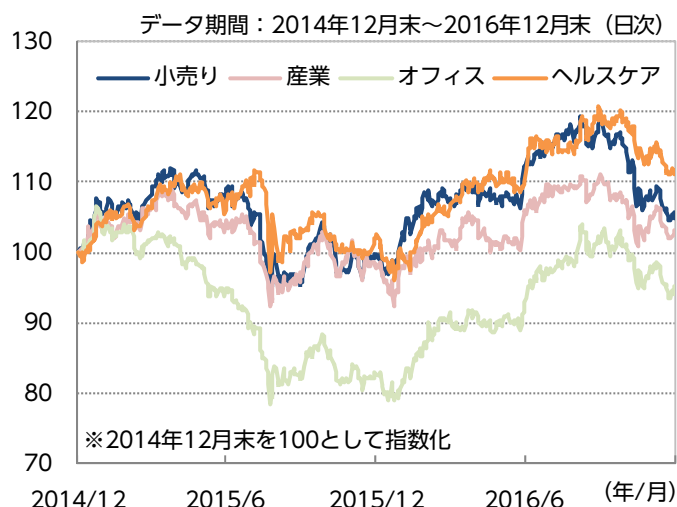
- 2016年12月月間のアジアリート市場（現地通貨ベース、配当込み）は、金利（10年国債金利）が上昇したシンガポールと香港が下落する一方、金利が低下したマレーシアが反発しました。マレーシアは年間で2割を超える上昇となりましたが、政情不安等を背景に円高が進んだことから、円ベースでは現地通貨ベースの半分程度に留まりました【図表1、2】。
- 12月月間のシンガポール市場の主要セクターはすべて下落しました。年間ベースの騰落率は、オフィス：+15.2%、ヘルスケア：+8.9%、小売り：+6.5%、産業：+4.8%と、オフスセクターが市場をけん引しました（配当除き、現地通貨ベース）【図表3】。
- 12月末のアジアリート市場の時価総額（米ドルベース）は、前年末比7.1%増加しました【図表4】。

図表1：アジアリート市場の推移（現地通貨ベース）



※各国リートはS & P各国リート指数を使用（いずれも配当込み）

図表3：シンガポールリートのセクター別推移



出所）図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

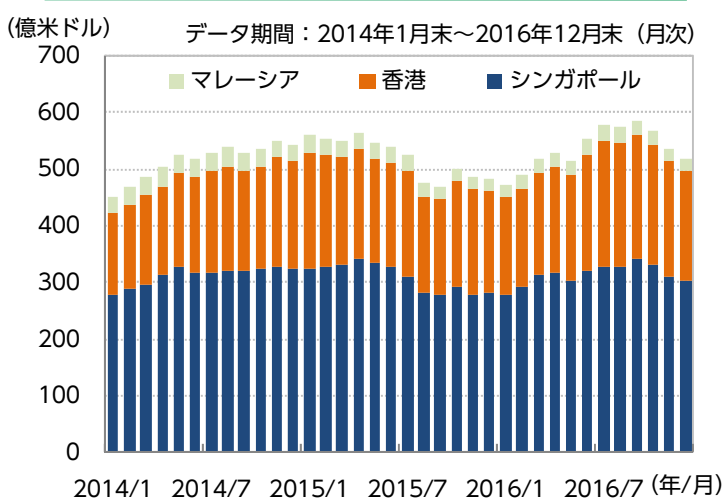
【現地通貨ベース（2016年12月）】

|        | 当月    | 年初来   |
|--------|-------|-------|
| シンガポール | -2.1% | 7.8%  |
| 香港     | -5.1% | 13.5% |
| マレーシア  | 2.5%  | 21.1% |

(参考) 【円ベース（2016年12月）】

|        | 当月    | 年初来   |
|--------|-------|-------|
| シンガポール | -0.6% | 2.7%  |
| 香港     | -2.9% | 10.1% |
| マレーシア  | 4.4%  | 12.3% |

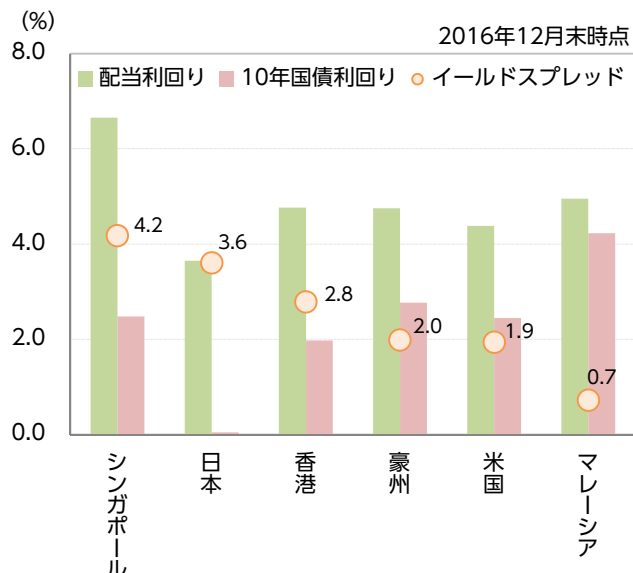
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



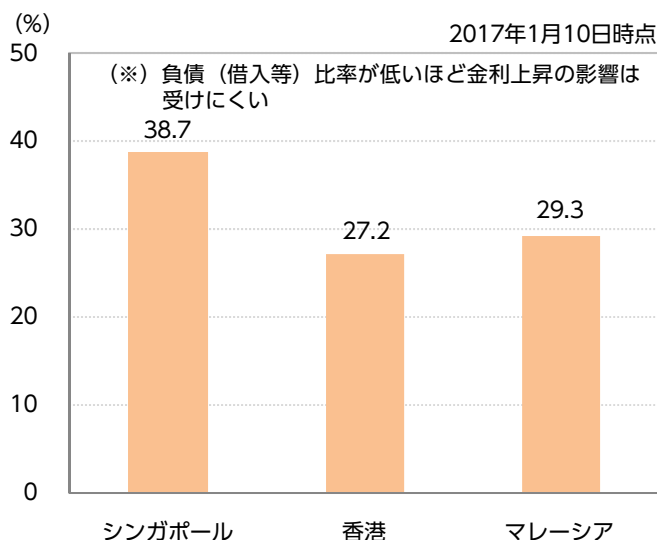
●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮していませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も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。

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第369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

図表5：主要国リートのイールドスプレッド

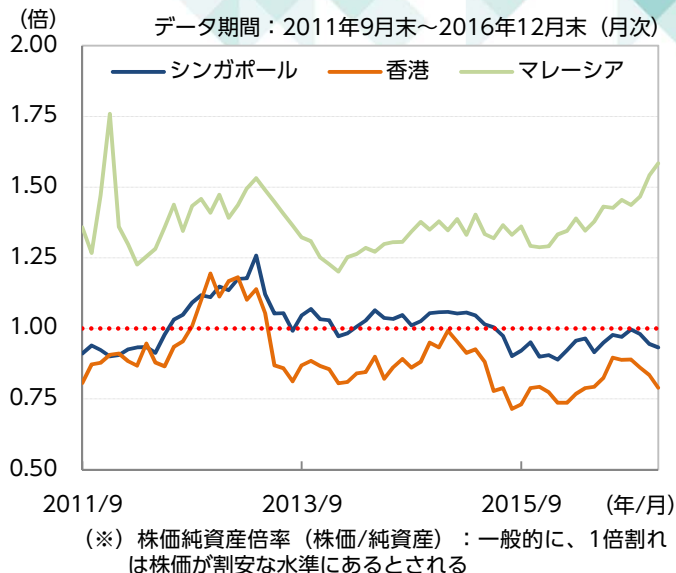


図表7：アジアリートの負債比率（負債額／総資産額）

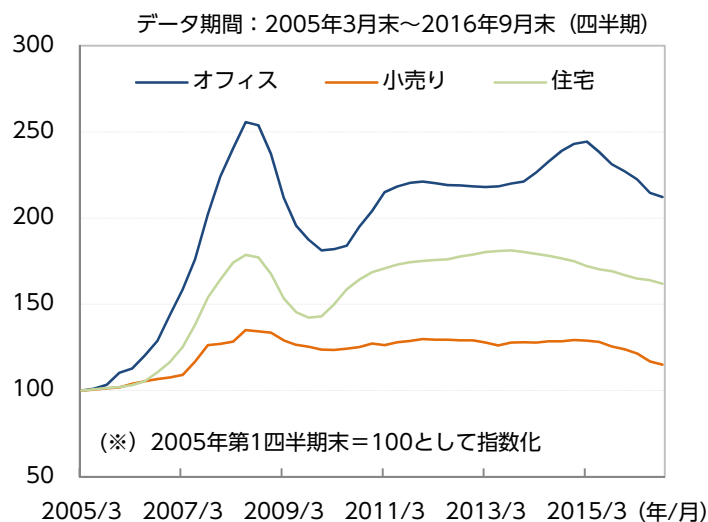


出所）図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：アジアリートのPBR（※）推移



図表8：シンガポール不動産市況（主要用途の賃料）



## 今後の見通しについて

- 1月20日に就任するトランプ次期大統領の発言、それを受けた米国金利や為替の動向等に左右される展開となりそうです。米国金利の上昇は足元一服していますが、トランプ氏の政策を巡る発言等でインフレ期待が高まり金利が再び上昇局面入りすれば、金融緩和下でアジア等新興国に流れ出た資金が米国に回帰するとの思惑等から、アジアリート市場は調整色を強める可能性があります。一方、発言内容がこれまでの範囲内にとどまると判断された場合や、世界経済に悪影響を及ぼすような過激な政策が緩和されたと受け止められるのであれば、買い安心感からアジアリート市場は回復基調入りするものと考えます。短期間の乱高下はあるものの、アジアリート市場は相対的な配当利回りの高さ【図表5】やアジアの経済成長力等に支えられ、中長期的には緩やかな上昇基調を続けるものと考えています。アジアリート市場の負債比率（負債額／総資産額）が比較的低位に保たれており、その分金利上昇の影響を受けにくくなっていることも下支え要因となりそうです【図表7】。
- 2013年から開始された不動産過熱抑制策が原因で、足元のシンガポールの不動産市況は低迷しています。政府がそろそろ規制を緩めるとの見方もあり、その動向が注目されます【図表8】。

●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も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。

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第369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