



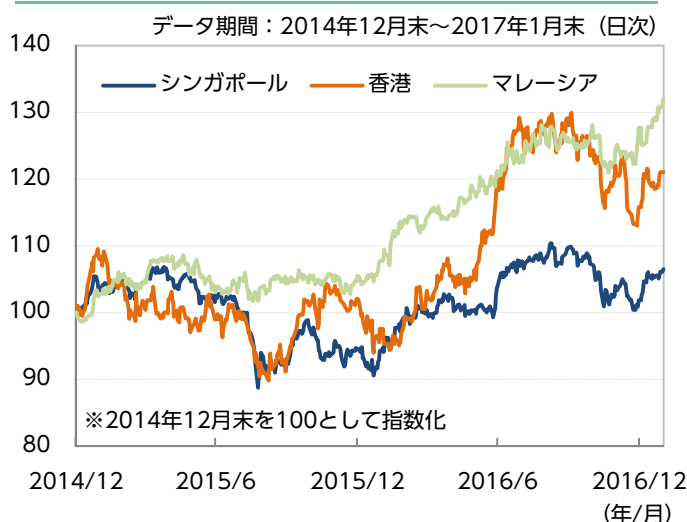
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し（2017年2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

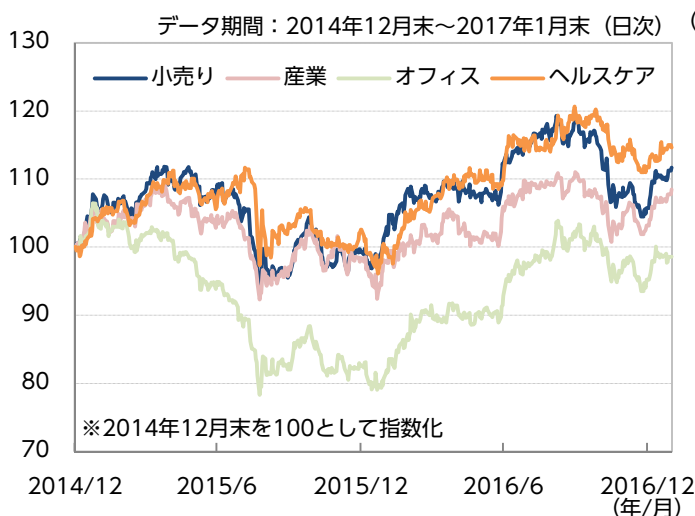
- 2017年1月月間のアジアリート市場（現地通貨ベース、配当込み）は、金利（10年国債金利）上昇が一服したこと、対米ドルで通貨が買い戻されたこと等を背景に、3市場とも前月末比で上昇しました。3市場の内、最大市場（時価総額ベース）であるシンガポールの上昇率4.6%は2016年2月（5.3%上昇）以来の大きさです。尚、各国通貨は対円では下落（円高進行）しており、円ベースの上昇率は現地通貨ベースに比べ小さくなっています【図表1、2】。
- 1月月間のシンガポール市場の主要セクターはすべて上昇しました。小売りが5.6%と上昇率トップ、上昇率最下位はヘルスケアの2.6%上昇でした（配当除き、現地通貨ベース）【図表3】。
- 1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5.5%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

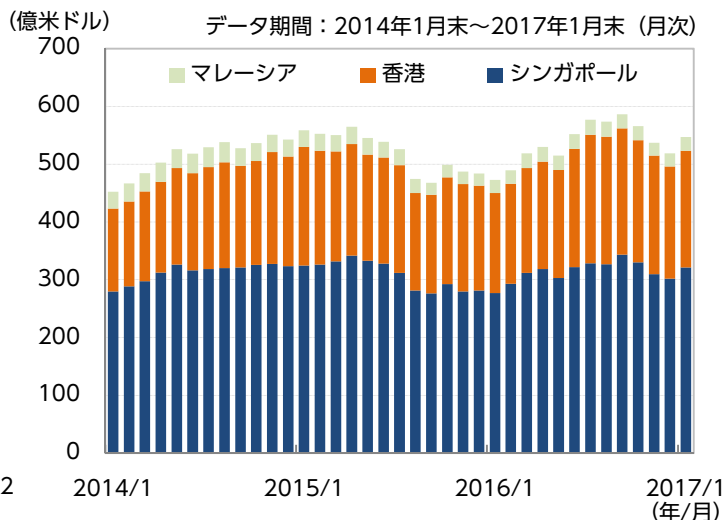
【現地通貨ベース（2017年1月）】

	当月	年初来
シンガポール	4.6%	4.6%
香港	4.5%	4.5%
マレーシア	3.4%	3.4%

(参考) 【円ベース（2017年1月）】

	当月	年初来
シンガポール	3.5%	3.5%
香港	0.8%	0.8%
マレーシア	1.0%	1.0%

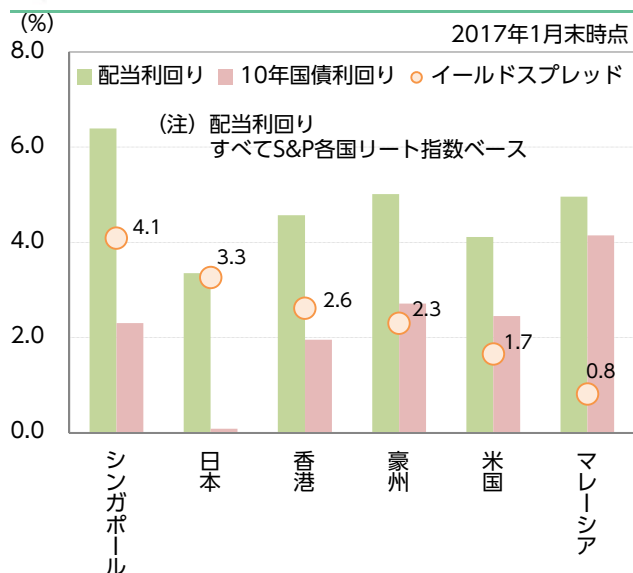
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



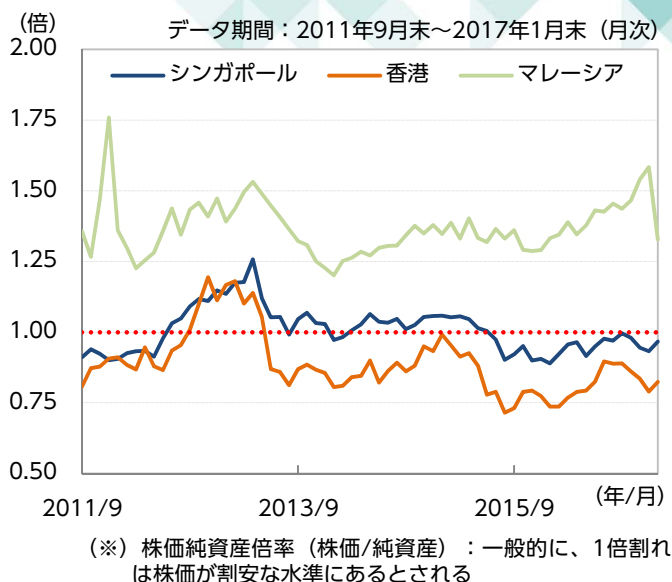
●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮していませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、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

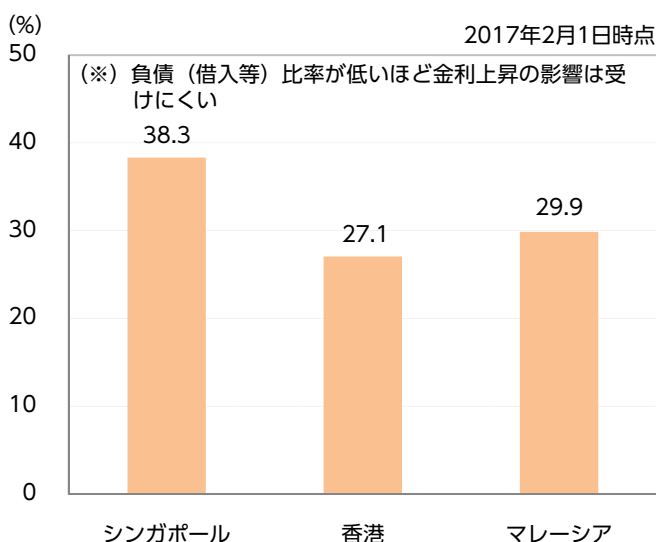
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



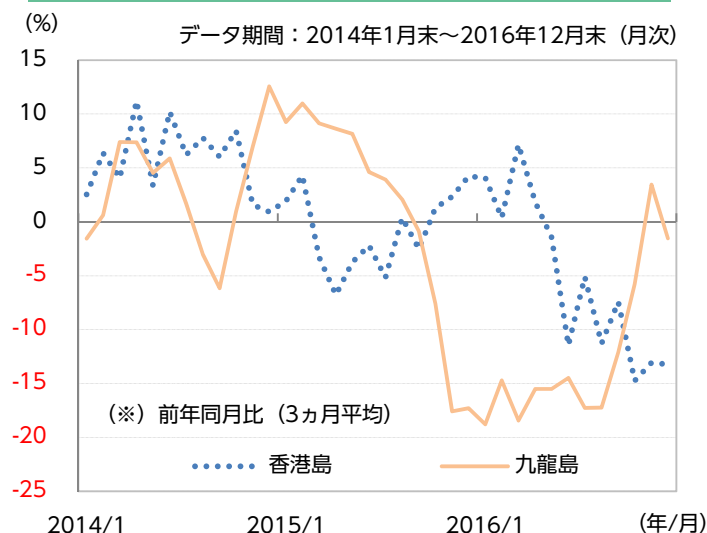
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表7：アジアリートの負債比率 (負債額/総資産額)



図表8：香港不動産市況 (小売り施設賃料)



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

今後の見通しについて

- トランプ大統領の発言や米国金利の動向を睨みながらの展開となりそうです。トランプ大統領の公約の内、市場が期待する大幅減税等の経済政策の詳細については依然不明なままです。2月下旬頃に予定されているトランプ大統領の施政方針演説や予算教書発表の中で概要が明らかにされるとの見方がありますが、仮に肩すかしとなれば失望売りを誘う可能性もあります。2月1日FOMC (米連邦公開市場委員会) での利上げは見送られましたが、今後発表される米経済統計の内容如何では3月FOMCでの利上げ観測が強まることも想定され、その場合はアジアリート市場にも悪影響を与えるものと思われます。2月は1月の上昇の反動が出そうです。尚、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、アジアリート市場は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】。
- 中国からの旅行客数や滞在中の消費減少等で、香港の小売業の売り上げは伸び悩みとなっています。小売り施設賃料 (前年同月比) の本格回復期入りはもう少し先になりそうです【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