



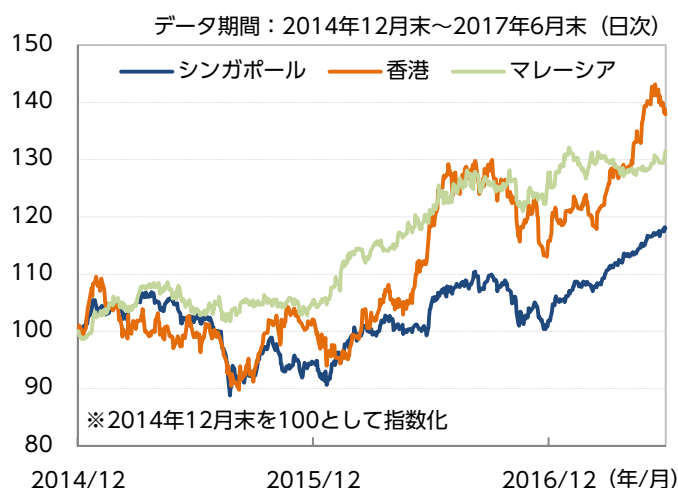
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し（2017年7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

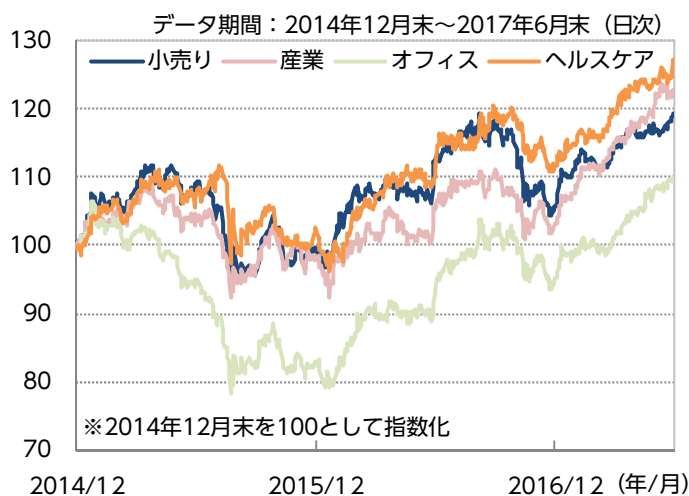
- 2017年6月のアジアリート市場（現地通貨ベース、配当込み）は、シンガポールとマレーシアが続伸、香港は急激な上昇（5月は約8%上昇）に対する高値警戒等から小幅反落しました。シンガポールは月末値ベースで史上最高値を更新しました。年初来ではシンガポールと香港が15%を超える上昇となっています。円ベースの6月のパフォーマンスは円安の影響から3市場とも上昇しました【図表1、2】。日米豪等先進国リート市場に比べ、アジアリート市場は堅調に推移しています。
- 6月のシンガポール市場の主要セクターはすべて上昇しました。ヘルスケアが2.0%と上昇率トップ、上昇率最下位は小売りの1.4%でした（配当除き、現地通貨ベース）【図表3】。
- 6月末の時価総額（米ドルベース）は、2ヵ月連続過去最高を更新しました【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



図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

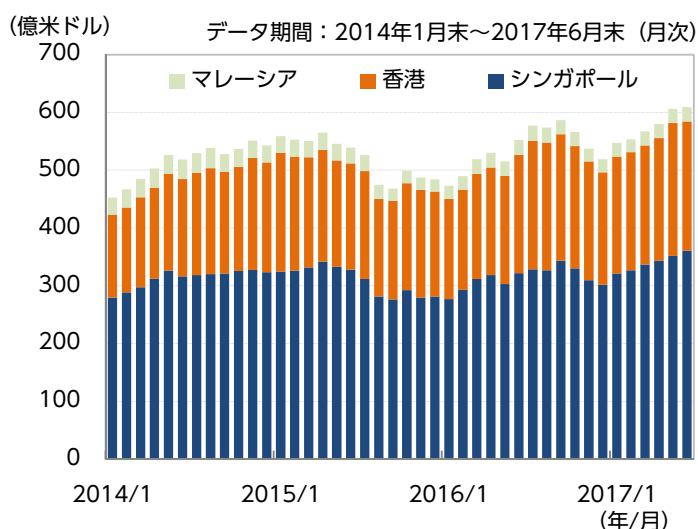
【現地通貨ベース（2017年6月）】

	当月	年初来
シンガポール	1.9%	15.9%
香港	-1.0%	19.1%
マレーシア	2.5%	3.0%

(参考) 【円ベース（2017年6月）】

	当月	年初来
シンガポール	4.0%	17.1%
香港	0.4%	13.9%
マレーシア	3.8%	3.6%

図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移

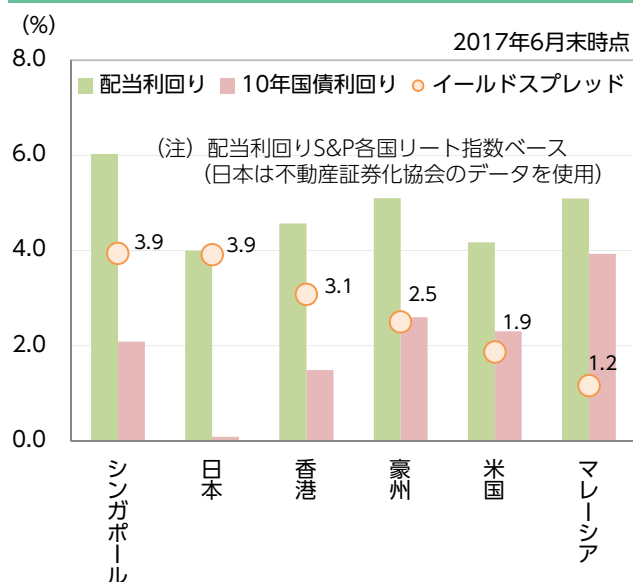


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

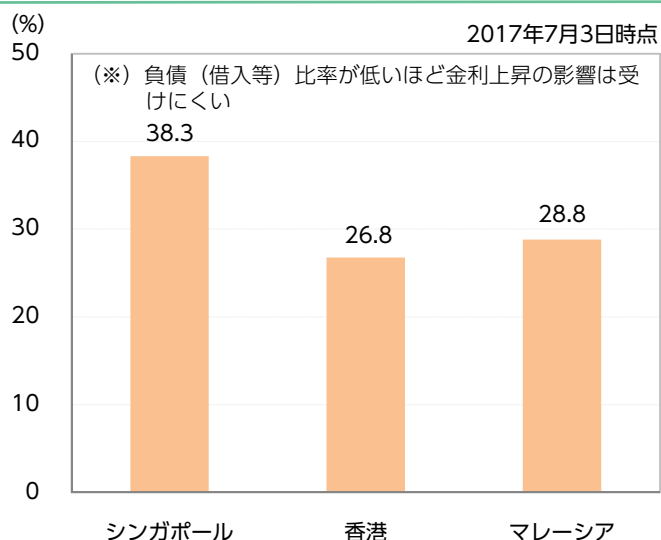
●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権そ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

図表5：主要国リーートのイールドスプレッド

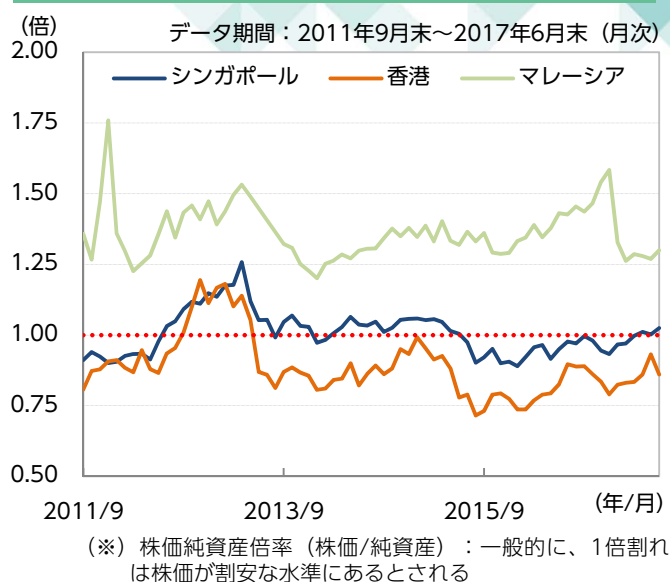


図表7：アジアリーートの負債比率（負債額／総資産額）

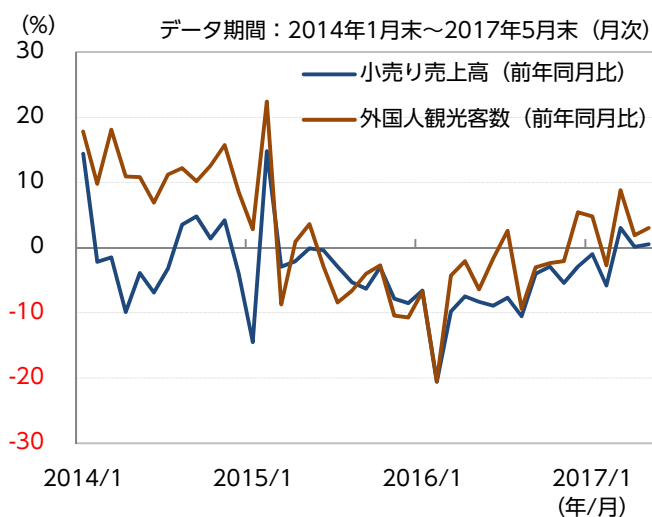


出所）図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：アジアリーートのPBR（※）推移



図表8：香港小売り売上げ高と外国人観光客数



今後の見通しについて

- 6月27日のドラギ欧州中央銀行（ECB）総裁発言が大規模な債券買入れや超低金利といった緩和政策を微調整する可能性を示唆したと受け止められたこと等により、欧州発の世界的な金利上昇が生じています。最近のアジアリート市場は金利の安定見通しを背景に上昇してきた側面もあり、金利の上昇は下落要因となりそうです。北朝鮮情勢等地政学リスクが高まる場合やトランプ政権の政策運営に不透明感が増す場合等は一時的に調整色を強めることも考えられます。
- 個人消費やインバウンド消費の持ち直し、オフィス賃貸ニーズの高まり等を背景に、シンガポールや香港の不動産市況回復期待が高まっているようです。良好な経済環境に加え、相対的な配当利回りの高さ【図表5】、日米に比較して低位に保たれている負債比率（負債額／総資産額）【図表7】等が支援材料となり、金利上昇を織り込んだ後は再び上昇基調に回帰するものと見ています。
- 春節（旧正月）頃を境に中国等から香港への旅行客数が増加傾向にあり、それに伴って小売り売上げも回復傾向となっています。時価総額の約7割を商業施設系が占める（2017年6月末時点）香港リーートの支援材料になっているものと思われます【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

ニッセイアセットマネジメント

2/2