

REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2017年9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8月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、3市場とも上昇しました。シンガポールと香港は7月末に続き史上最高値を更新しました。マレーシアは今年1月につけた史上最高値まであと2%弱に迫っています (月末値ベース)。北朝鮮情勢を巡る地政学リスクの高まりが重荷となったものの、好調な経済や不動産市況に支えられ底堅く推移しました。年初来では香港が3割近くの上昇となっています。円ベースの8月のパフォーマンスは対象3通貨が対円で横ばいとなったことから、現地通貨ベースのパフォーマンスとほぼ同程度となりました【図表1、2】。
- 8月のシンガポール市場の主要セクターは小売りとオフィスが続伸する一方、産業とヘルスケアは反落しました。小売りが2.1%と上昇率トップとなりました (配当除き、現地通貨ベース)【図表3】。8月末の時価総額 (米ドルベース) は、4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

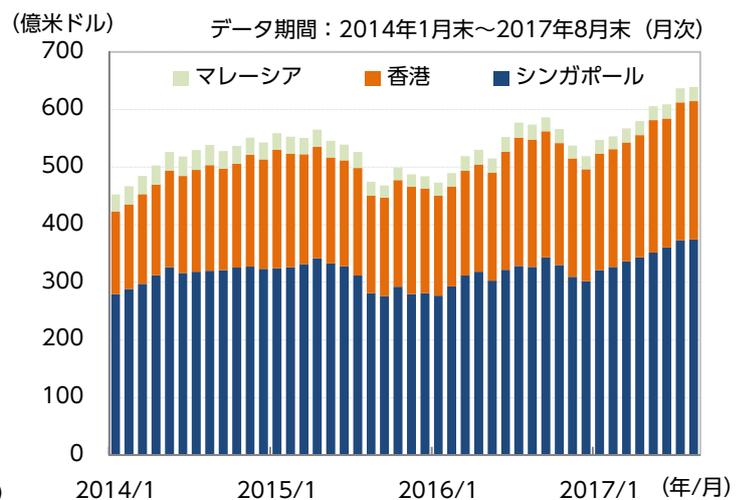
【現地通貨ベース (2017年8月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.8%	19.4%
香港	0.9%	28.6%
マレーシア	0.3%	1.6%

(参考) 【円ベース (2017年8月)】

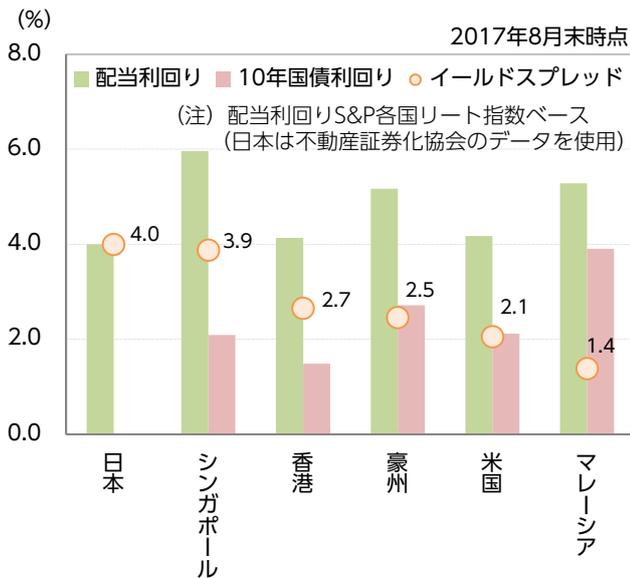
	当月	年初来
シンガポール	0.4%	19.8%
香港	0.3%	20.2%
マレーシア	0.2%	0.7%

図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移

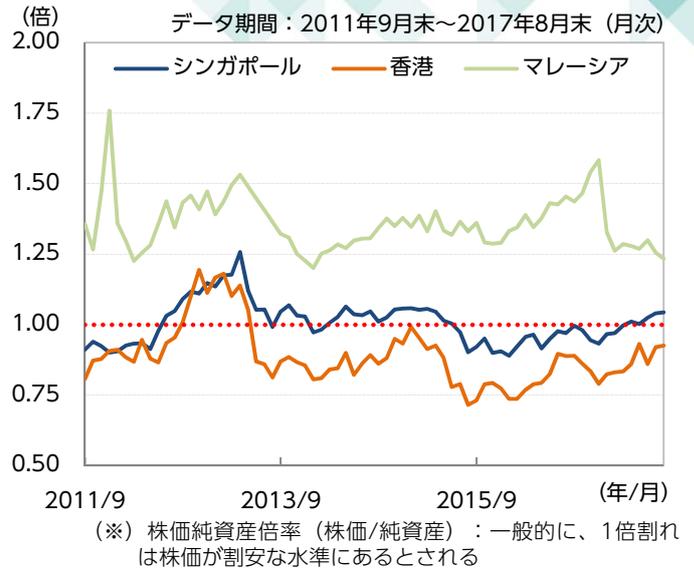


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

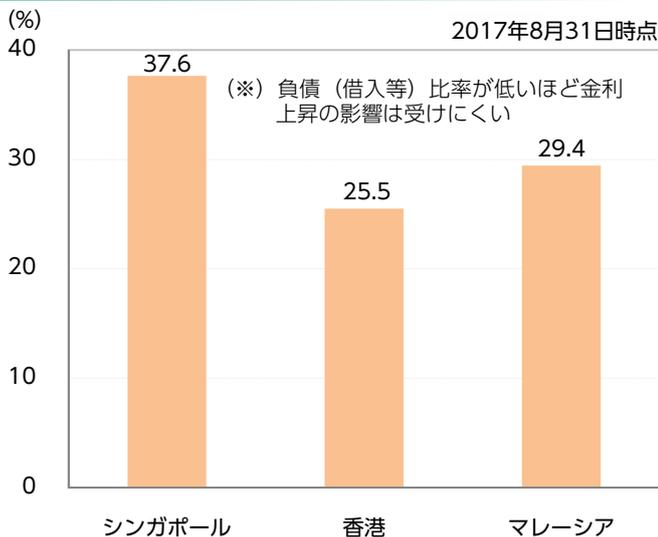
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



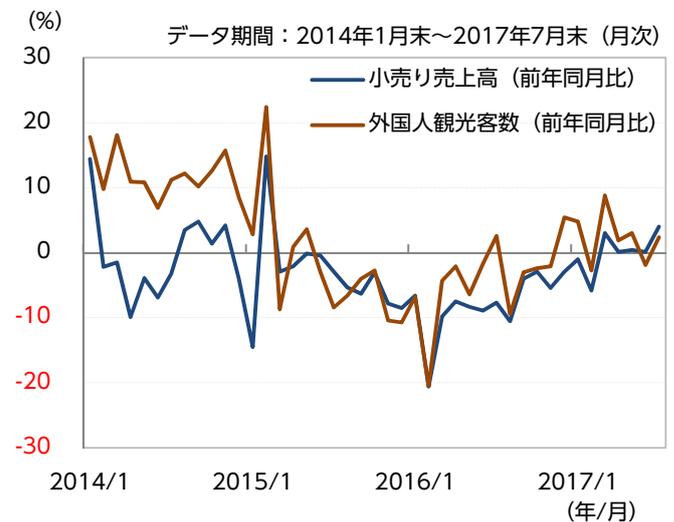
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表7：アジアリートの負債比率 (負債額/総資産額)



図表8：香港小売り売上げ高と外国人観光客数



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

- 9月19～20日の米連邦公開市場委員会 (FOMC) や北朝鮮情勢を巡る地政学リスクの行方がポイントとなりそうです。現在のアジアリートの堅調さの主な要因は、回復傾向を強めつつある経済や海外からの資金流入等を背景とする好調な不動産市況の他、米国等の金利が落ち着いた動きを続けている点にあるものと思われます。9月はFOMCの結果や北朝鮮情勢の行方を見極めたいとの意向等から、月を通して様子見ムードの強い相場となりそうです。
- シンガポールや香港のリートは今年に入りほぼ一本調子で上昇しており、一部では高値警戒感も指摘されているようです。北朝鮮情勢が一段と緊迫化する、大方の予想に反して米国が追加利上げを決定するような場合には調整色を強めることも考えられます。但し、調整一巡後は好調な経済や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】等に支えられ、再び上昇基調に戻るものと考えています。
- 中国等から香港への旅行客数の回復等に伴って小売り売上げ高 (前年同月比) も底入れしつつあるようです。香港の商業施設系リートの支援材料にな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