

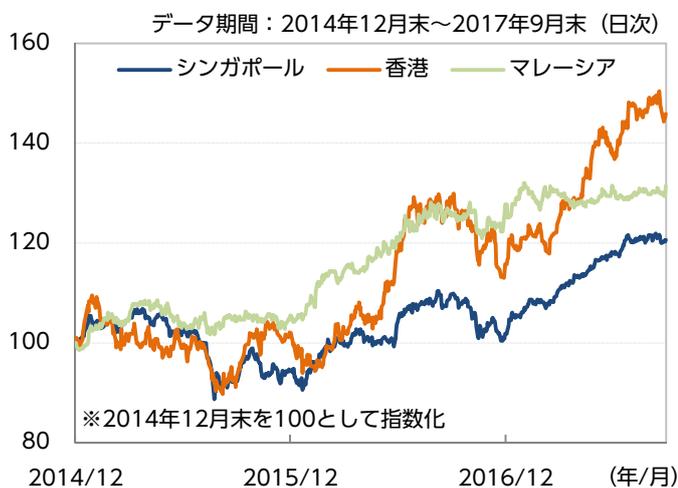
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2017年10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

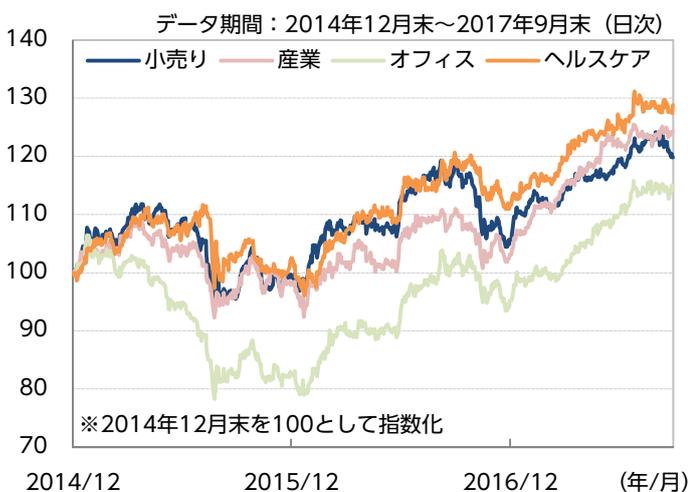
- 2017年9月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、シンガポールと香港が反落しました。香港政府が農地の住宅用地への転換を検討しているとの観測を受けた今後の住宅政策に対する期待感や、景気拡大に伴う不動産賃貸ニーズの増加観測等が好材料視される一方、金利の上昇や高値警戒感、北朝鮮情勢を巡る不透明感等が重荷となりました。マレーシアは景況感の改善やインフラ整備の進展期待等が下支えし、続伸しました。円ベースでのパフォーマンスは、対象3通貨が対円で上昇 (円安) したことから、3市場ともプラスとなりました【図表1、2】。
- 9月のシンガポール市場の主要セクターは先月上昇した小売りとオフィスが反落、下落した産業とヘルスケアが反発しました (配当除き、現地通貨ベース) 【図表3】。9月末の時価総額 (米ドルベース) は、前月末比約2%減少しました【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

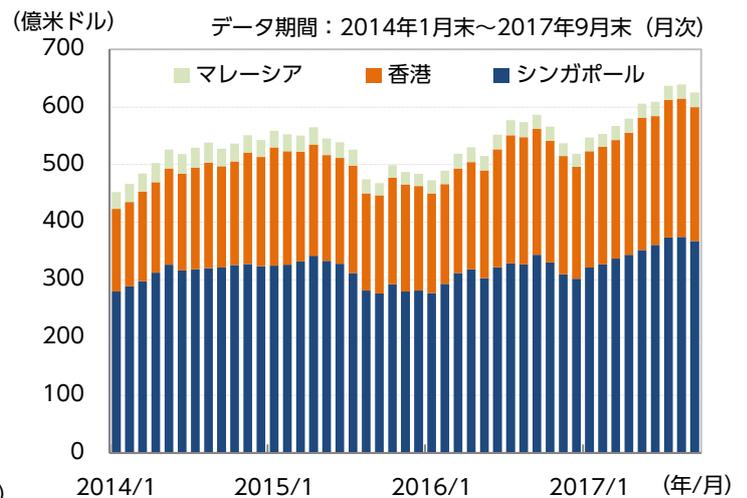
【現地通貨ベース (2017年9月)】

	当月	年初来
シンガポール	-0.8%	18.5%
香港	-2.0%	26.0%
マレーシア	1.3%	2.9%

(参考) 【円ベース (2017年9月)】

	当月	年初来
シンガポール	1.5%	21.5%
香港	0.4%	20.7%
マレーシア	4.8%	5.5%

図表4：時価総額 (浮動株ベース) の推移

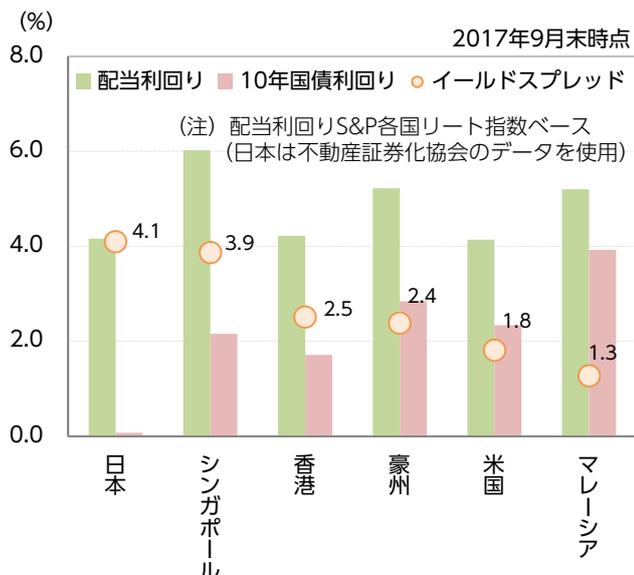


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

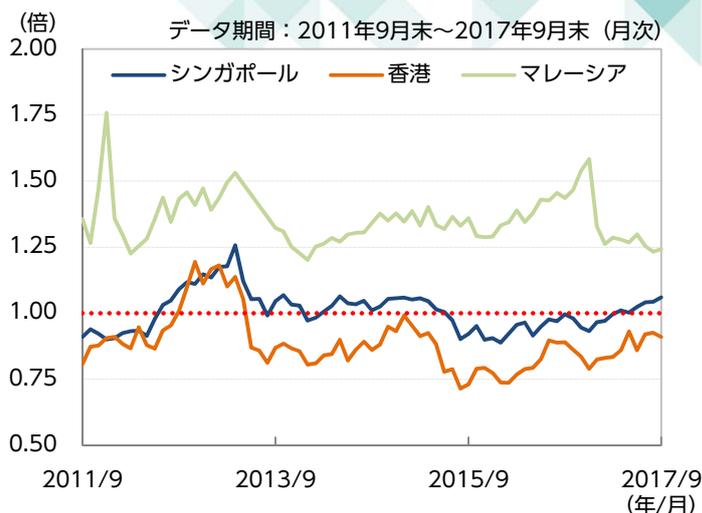
●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮していませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その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

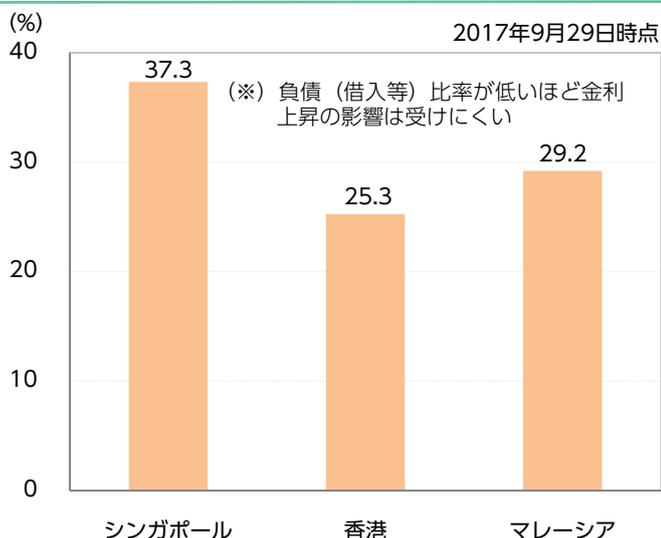


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

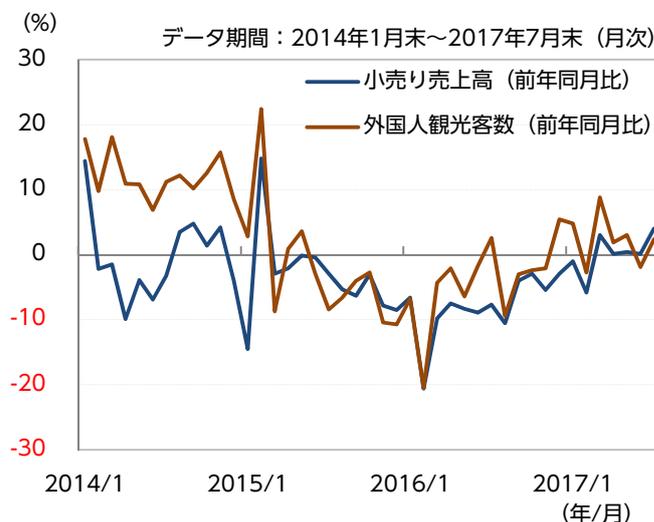


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

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月の米連邦公開市場委員会 (FOMC) で年内あと1回の利上げが強く示唆されたこと等から、一時期落ち着きを取り戻していた主要国の金利は再び上昇傾向となっています。当面は米国の金利動向やその動きを受けた自国の金利動向に左右される展開が続くでしょう。シンガポールや香港市場の年初からの上昇ピッチの速さを警戒する向きもあり、金利の上昇が続く場合には下振れリスクが高まる場面も想定されます。北朝鮮情勢を巡る先行き不透明感も重荷となりそうです。
- 一方、金利が米国利上げ観測を織り込んで落ち着きを取り戻す、北朝鮮情勢のこう着感が強まる、連邦法人税減税を中心とする米税制改正審議が進捗する等の支援材料が出れば、上値を迫る動きが活発化し、アジアリート市場は再び上昇基調に回帰するものと思われます。拡大する経済や海外からの資金流入を背景とする好調な不動産市況、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】等はアジアリート市場の下支え要因となりそうです。
- 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、それらの知的財産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