

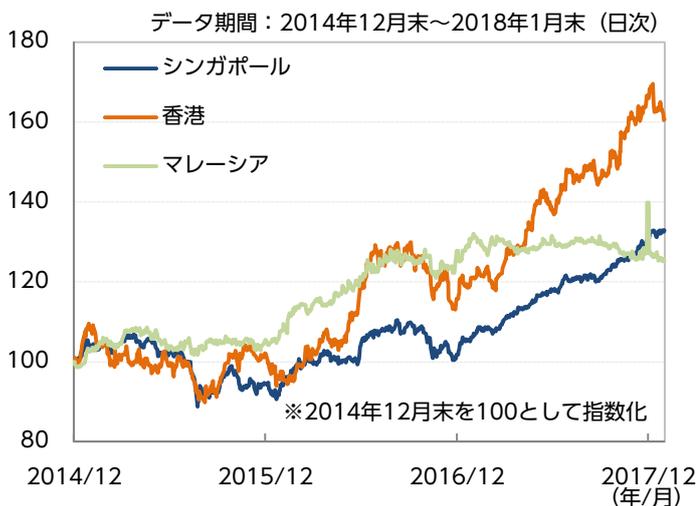
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2018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

- 2018年1月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、欧米を中心とする世界的な金利上昇の流れを受けて香港とマレーシアが反落する一方、シンガポールは好調な不動産市況を背景とする賃料上昇継続期待等から続伸しました。マレーシアは、2014年7月以来となる利上げや追加の利上げ観測等が嫌気され、1割を超える下落となりました。同市場は昨年12月に9%を超える上昇を記録しており、反動安の側面もありそうです。円高・米ドル安が進む中、香港ドルが対円で約3%下落したことから、円ベースの香港市場は6%を超える下げとなりました【図表1、2】。
- 1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。産業が2.7%で前月に続き上昇率トップとなりました (現地通貨ベース、配当込み) 【図表3】。1月末の時価総額 (米ドルベース) は前月末比0.4%増加し、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2：アジアリート市場のパフォーマンス

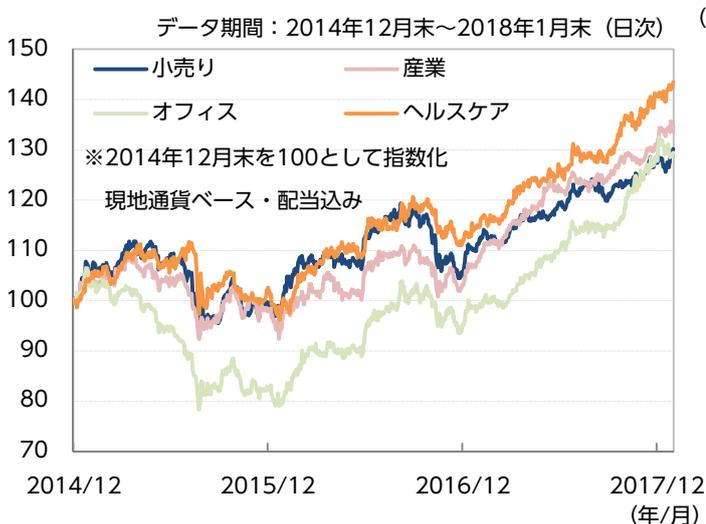
【現地通貨ベース・配当込み (2018年1月)】

| | 当月 | 年初来 |
|--------|--------|--------|
| シンガポール | 2.0% | 2.0% |
| 香港 | -3.2% | -3.2% |
| マレーシア | -10.5% | -10.5% |

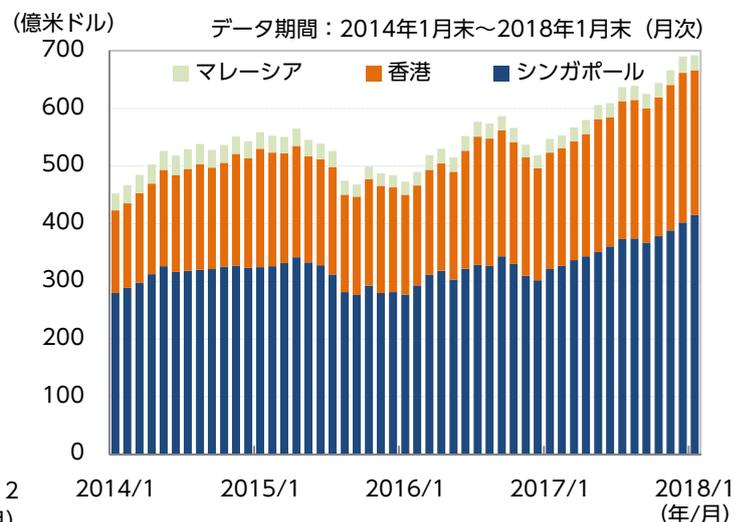
(参考) 【円ベース・配当込み (2018年1月)】

| | 当月 | 年初来 |
|--------|--------|--------|
| シンガポール | 0.9% | 0.9% |
| 香港 | -6.2% | -6.2% |
| マレーシア | -10.0% | -10.0% |

図表3：シンガポールリートのセクター別推移

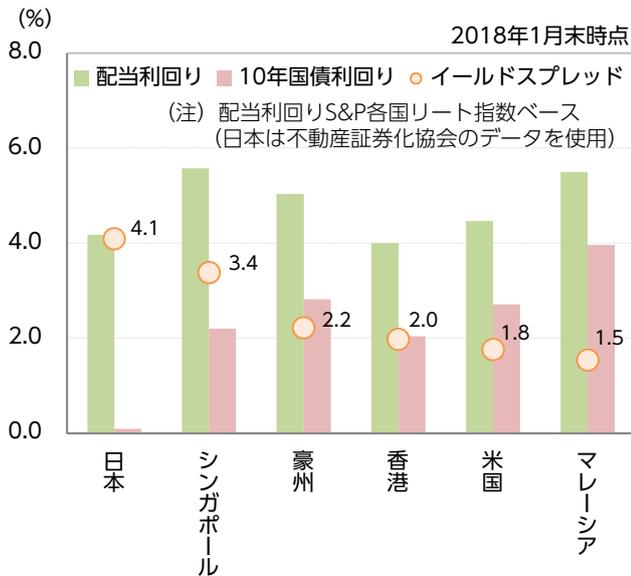


図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移

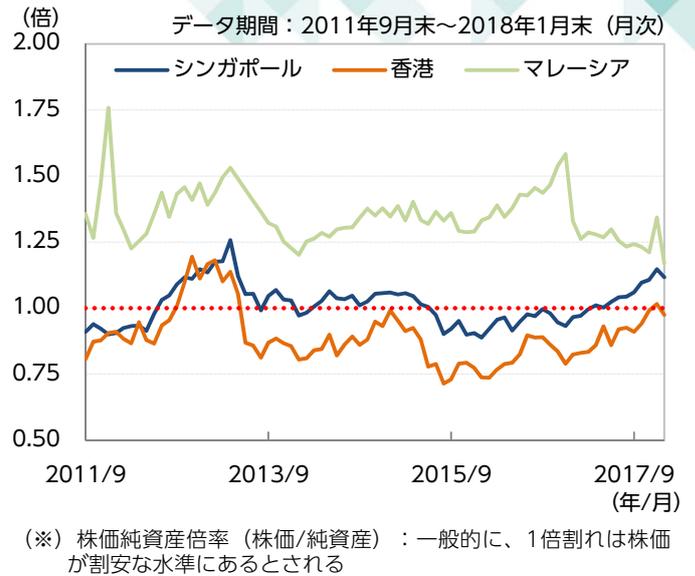


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

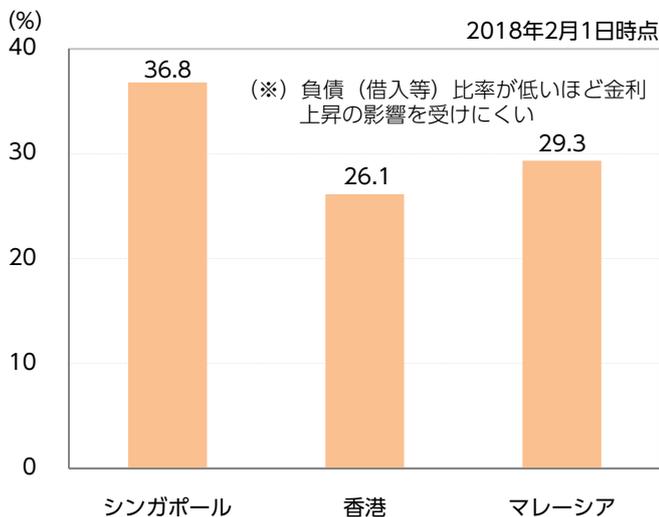
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



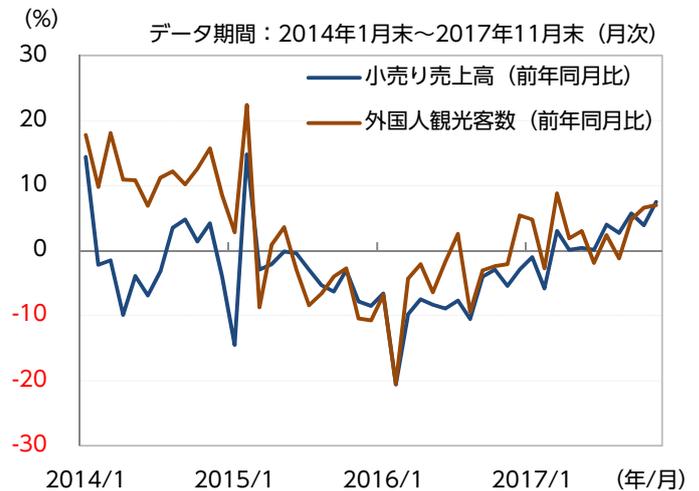
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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

- 1月の米雇用統計を受けた米金利上昇や景気拡大ペースの加速等を背景に、アジアの金利も上昇傾向を強めつつあります。アジアの不動産市況は世界的な景気拡大の流れや中国からの投資増等を受けて当面堅調な動きが続きそうですが、金利上昇による借入費用の増加懸念や配当利回りの相対的な魅力度の低下等がアジアリート市場の重荷となりそうです。昨年間で市場 (時価総額) の5割強 (2017年12月末時点) を占めるシンガポールが約3割 (現地通貨ベース・配当込み)、同じく約3割を占める香港が約4割上昇する等、一部では過熱感も指摘されています。これまでの上昇の背景には低金利の下で景気や不動産市況の拡大が続くと期待感があったものと思われます。米金利の上昇が更に勢いを増せば、アジアリート市場にも悪影響を及ぼす可能性があります。金利上昇観測が強まりつつあること等を考慮すると、アジアリート市場はスピード調整が必要な時期に差し掛かっているものと思われます。金利上昇懸念を織り込みながら当面上値の重い展開を続けそうです。今後の投資では、イールドスプレッドやPBR水準、負債比率の高さ等に着目した市場の峻別が進む可能性もあります【図表5、6、7】。
- 外国人観光客の増加で香港の小売り売上げ高 (前年同月比) は回復を続けています。時価総額ベースで約7割が小売りセクター (2017年12月末時点) である香港リートの支援材料となりそうです【図表8】。

【当資料に関する留意点】

- 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。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。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。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証する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。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、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。
- 投資信託は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。
- 投資信託の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、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

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株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>