

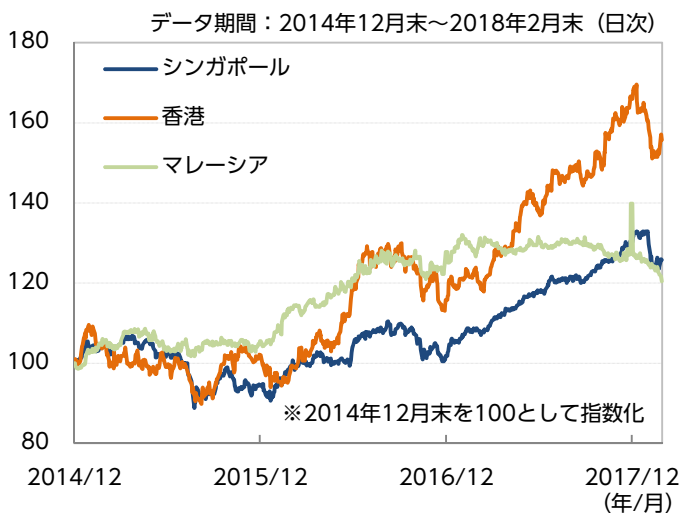
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2018年3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2月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、1月の米雇用統計等を要因とする米金利の上昇で米国債の利回り面での魅力が増し、新興国から資金が流出するとの懸念等から、3市場とも下落しました。シンガポールの下落率 (-5.3%) は中国が突如として人民元 (対米ドル基準値) を切り下げた2015年8月 (-6.7%) 以来の大きさとなりました。米金利上昇を受けた世界的な株安によりリスク回避姿勢が強まったこと等から円高が進行し、円ベースのパフォーマンスは現地通貨ベースより悪化しました【図表1、2】。
- 2月のシンガポール市場の主要セクターはすべて下落しました。景気に敏感なセクターとされるオフィスの下落率が6.8%と、主要セクター中最大となりました (現地通貨ベース、配当込み)【図表3】。2月末の時価総額 (米ドルベース) は前月末比5.2%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

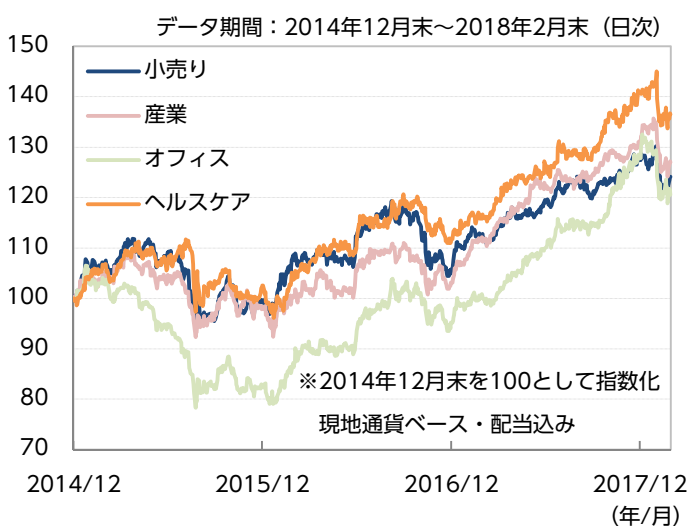
【現地通貨ベース・配当込み (2018年2月)】

	当月	年初来
シンガポール	-5.3%	-3.4%
香港	-3.1%	-6.2%
マレーシア	-3.7%	-13.9%

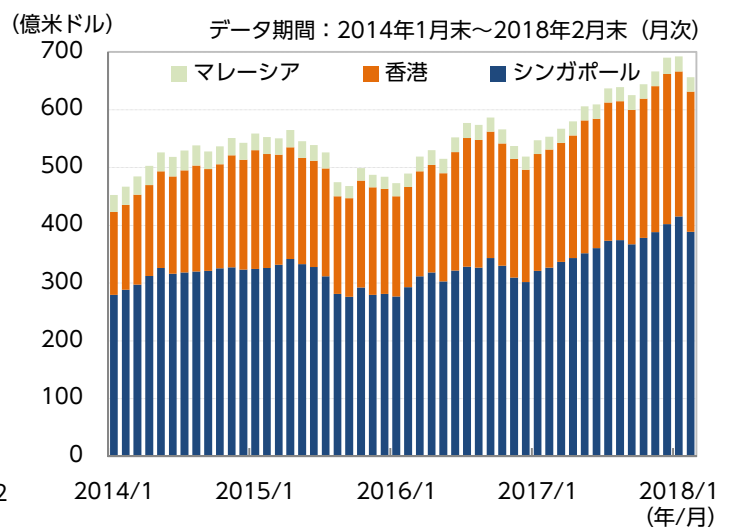
(参考) 【円ベース・配当込み (2018年2月)】

	当月	年初来
シンガポール	-8.4%	-7.6%
香港	-5.3%	-11.2%
マレーシア	-6.4%	-15.7%

図表3：シンガポールリートのセクター別推移

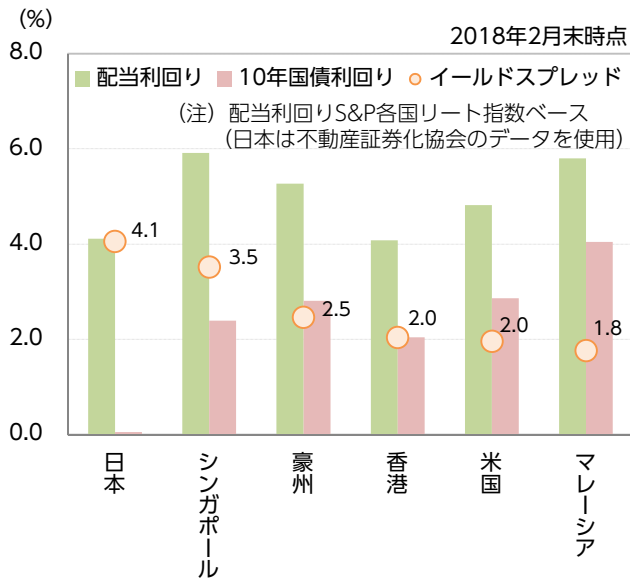


図表4：時価総額 (浮動株ベース) の推移

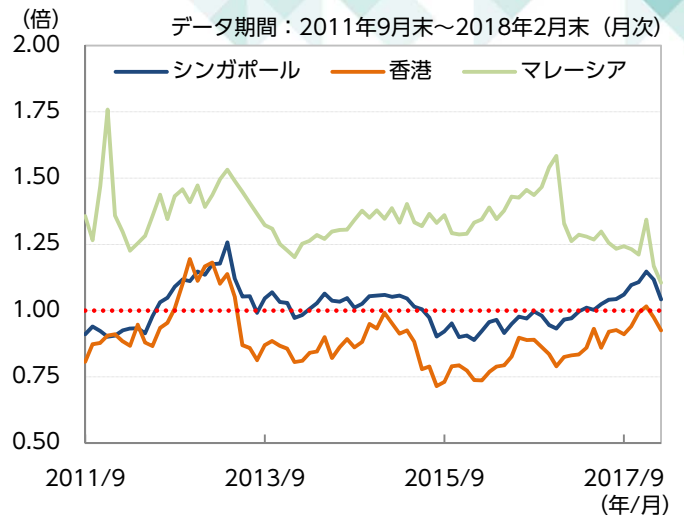


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表5：主要国リートのイールドスプレッド

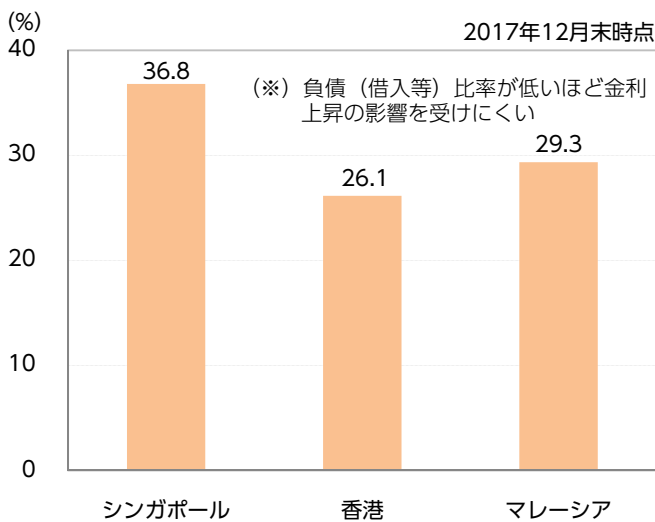


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

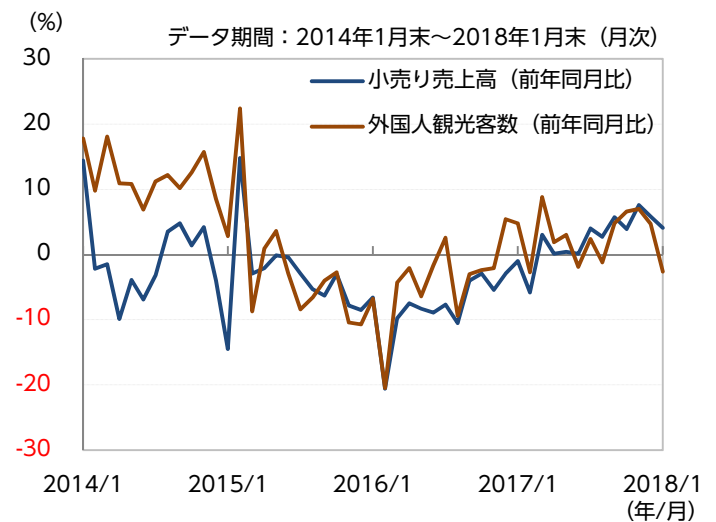


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

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

- アジアの不動産市況は世界的な景気拡大の流れ等を背景に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等がアジアリート市場の波乱要因となりそうです。2015年末頃を境にアジアリート市場が上昇基調を続けて来た背景には、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、その余波が飛び火し、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。その米金利の動向を占う意味で、3月20～21日のFOMC (米連邦公開市場委員会) が注目されます。同委員会決定等を受けてFRB (米連邦準備制度理事会) が利上げスピードを速めるとの見方が強まる場合には、アジアリート市場が調整色を強める場面も想定されます。一方、利上げは緩やかに行われるとの見方が勝る場合には、市場の不安感が一旦後退し、反発する局面も考えられます。アジアリート市場は当面金利動向に左右される展開となりそうです。金利上昇観測を織り込む中、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】。
- 2018年1月の香港への外国人観光客数 (前年同月比) がマイナスに転じていますが、中国の春節 (旧正月) が今年は2月 (昨年は1月) となったことが影響しているものと思われます。小売り売上高 (前年同月比) は引き続きプラス圏を維持しています。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/>