

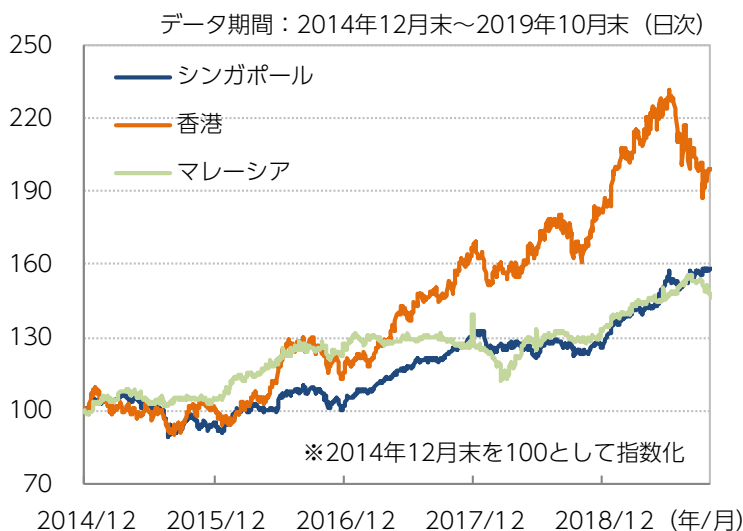
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2019年11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

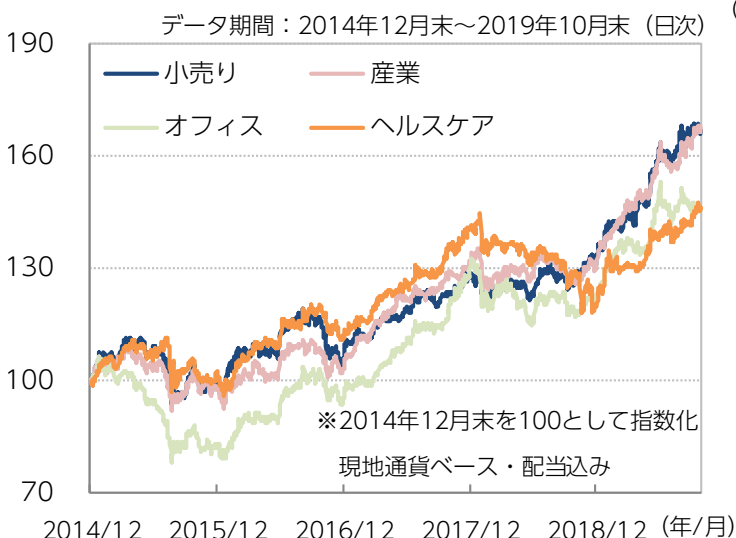
- 2019年10月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み)は、高安まちまちとなりました。シンガポールは、URA (都市再開発庁) が発表した2019年7~9月期不動産統計で、小売り施設賃料の回復が確認されたこと等が好感されて続伸しました。香港はデモによる商業施設系リートの業績悪化懸念等が嫌気されて続落しました。マレーシアは、同国政府が10月11日発表した2020年度税制改正案に富裕層への課税強化が盛り込まれたことや、一部銘柄の増資発表による需給悪化懸念等が重荷となり下落しました。米中貿易協議の進展期待による投資家のリスク回避姿勢の後退で、通貨が対円で買われたシンガポールとマレーシアの円ベースのパフォーマンスは現地通貨ベースを上回りました。香港はデモの影響等で対円での通貨の買いが見送られ、現地通貨ベース、円ベースとも同程度となりました【図表1、2】。
- 10月のシンガポール市場の主要セクター (現地通貨ベース、配当込み) はオフィスを除く3セクターが上昇しました。値上がり率トップは景気変動の影響を相対的に受けにくいとされるヘルスケアで、前月末比3.4%上昇しました。オフィスは同0.4%下落しました【図表3】。10月末の3市場の時価総額 (米ドルベース) は前月末比1.8%増加し、月末値ベースで過去最大となりました【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



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

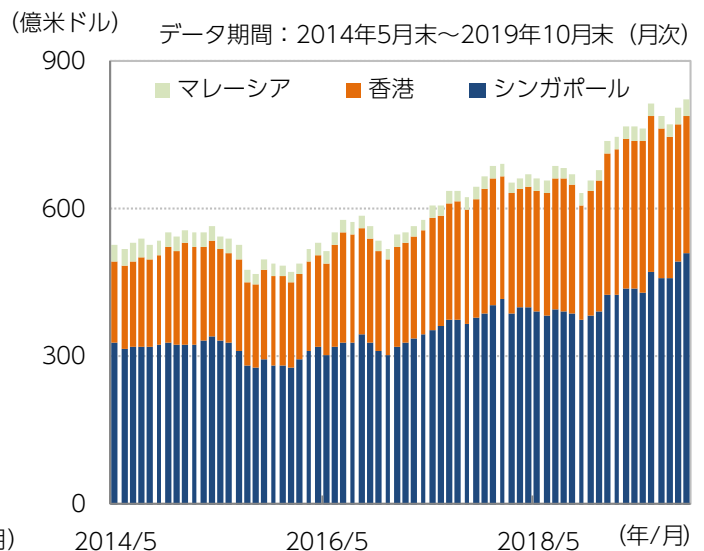
【現地通貨ベース・配当込み (2019年10月)】

	当月	年初来
シンガポール	1.1%	25.3%
香港	-0.4%	8.9%
マレーシア	-4.6%	10.7%

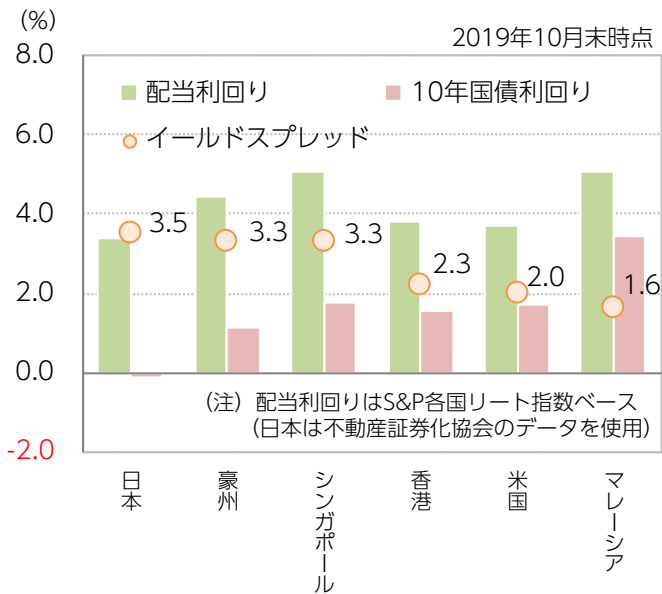
(参考) 【円ベース・配当込み (2019年10月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.7%	23.6%
香港	-0.4%	7.2%
マレーシア	-4.4%	7.8%

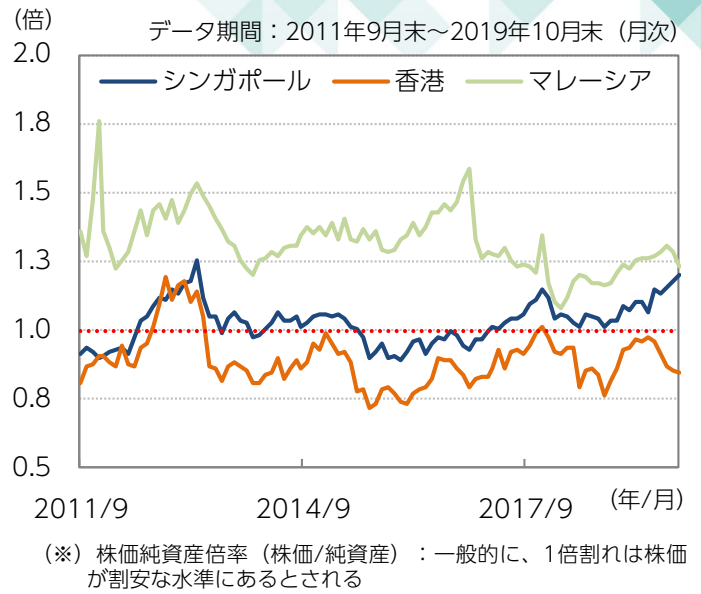
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



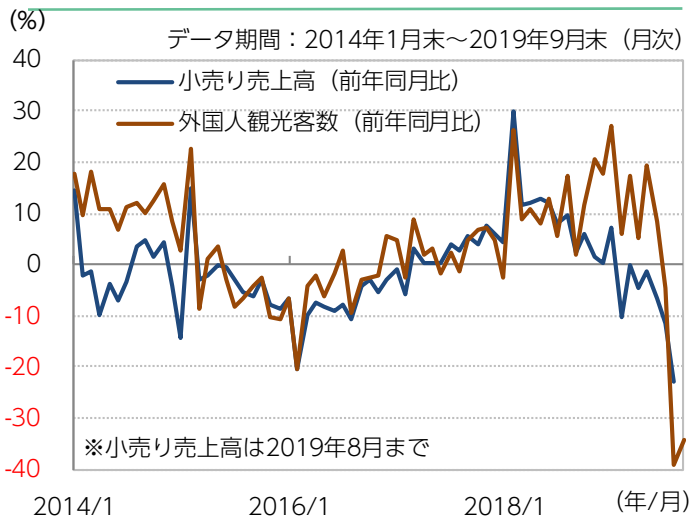
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



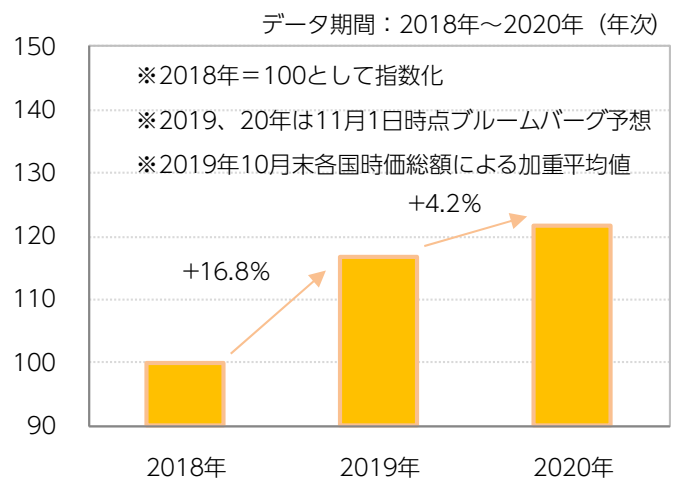
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数



図表8：アジアリートの1株当たり配当額



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

今後の見通しについて

- 2019年11月のアジアリート市場は、米中貿易協議の進展期待を背景とする金利上昇懸念等が嫌気され、軟調な展開になるものと思われます。米国が12月15日に予定している携帯電話やスマートフォン等約1,600億ドル (約17兆円) 分を対象とする対中制裁関税「第4弾」の発動を見送る等、投資家のリスク選好の動きを強める材料が出た場合には株式市場への資金シフトが加速し、アジアリート市場が調整色を強めることも考えられます。香港ではデモの長期化で小売り売上高や外国人観光客数が大きく落ち込んでおり【図表7】、小売り施設系リート業績への悪影響が懸念されます。香港金融管理局 (中央銀行に相当) は10月31日、政策金利である基準金利を0.25%引き下げ、2.0%にすることを決定しました。しかし、デモの経済への悪影響が懸念される中、当面の効果は限定的であるとの見方が多いようです。
- トランプ大統領は10月11日、ワシントンで開いた通商問題に関する閣僚級協議で、部分合意である「第一段階の合意」に達したと発表しました。中国が米国農産品の購入拡大や金融サービスの開放等を行い、それに対して米国が10月15日に予定していた追加関税の引き上げを先送りすることが骨子となっています。その後、米国は10月15日の関税引き上げを見送り、また米中両政府は署名に向けた文書作成等の取り組みを進めています。中国商務省は11月7日、米国との貿易協議で発動済みの追加関税を段階的に撤廃する方針で一致したと発表しました。トランプ大統領や米高官が当発表を否定したにも関わらず、8日の米国株式市場ではNYダウ等の主要3指数が揃って史上最高値を更新しました。米中貿易協議の先行きに対する楽観的な見方が市場に広がりつつあることを示すものと見られます。アジアリート市場は投資家のリスク選好の動きをある程度織り込むまで、軟調な展開を続けるものと思われます。

【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/>