

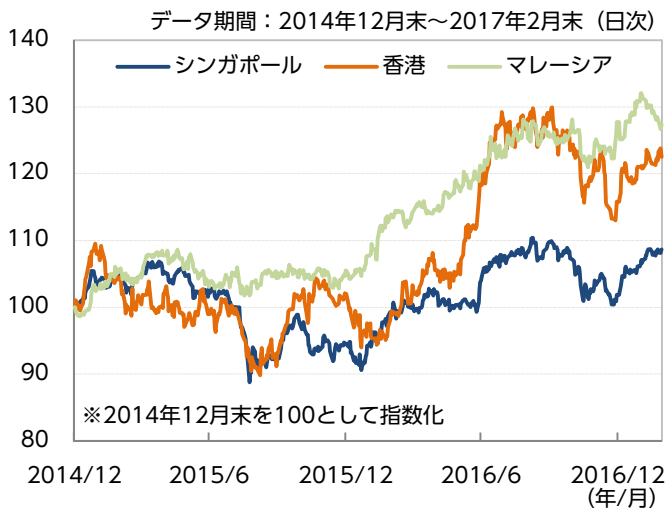
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2017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

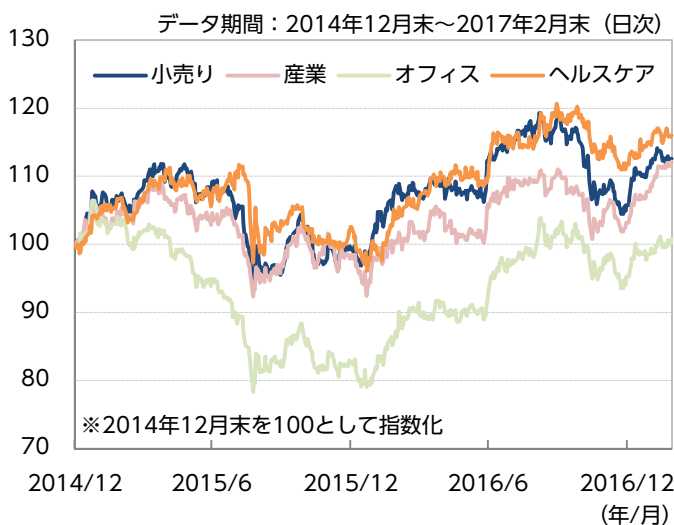
- 2017年2月月間のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、金利 (10年国債金利) の落ち着きや米主導の景気拡大観測等を背景にシンガポールと香港が上昇しましたが、マレーシアは北朝鮮との関係悪化懸念等から下落しました。3市場の内、最大市場 (時価総額ベース) であるシンガポールの年初来上昇率は7%近くに達しています。尚、円ベースの年初来パフォーマンスは各国通貨が対円で下落 (円高進行) したことから、現地通貨ベースに比べ低くなっています【図表1、2】。
- 2月月間のシンガポール市場の主要セクターはすべて上昇しました。産業が3.4%と上昇率トップ、上昇率最下位は小売りの0.8%上昇でした (配当除き、現地通貨ベース) 【図表3】。
- 2月末のアジアリート市場の時価総額 (米ドルベース) は、前年末比1.1%増加しました【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



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

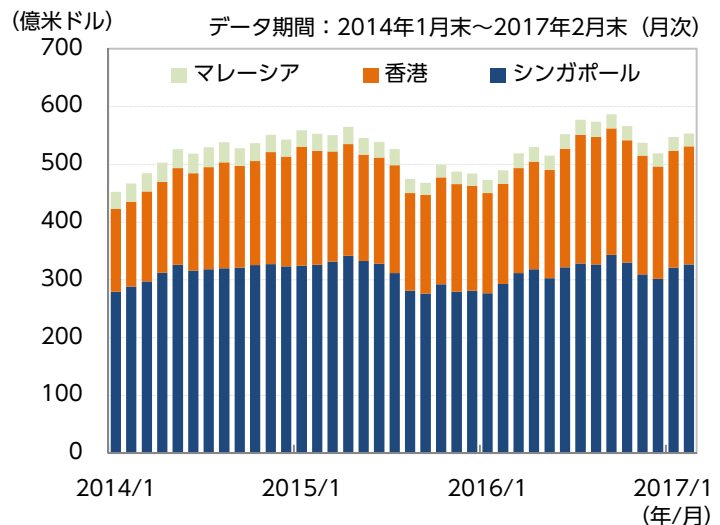
【現地通貨ベース (2017年2月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.0%	6.7%
香港	1.2%	5.8%
マレーシア	-3.5%	-0.3%

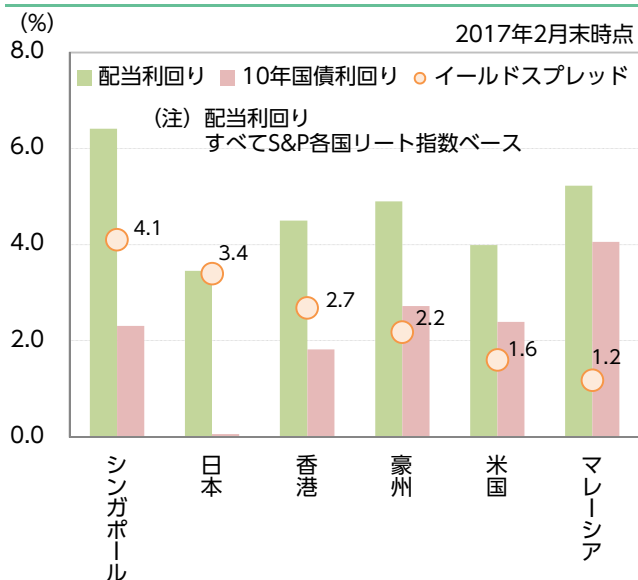
(参考) 【円ベース (2017年2月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.1%	5.7%
香港	0.5%	1.3%
マレーシア	-4.3%	-3.3%

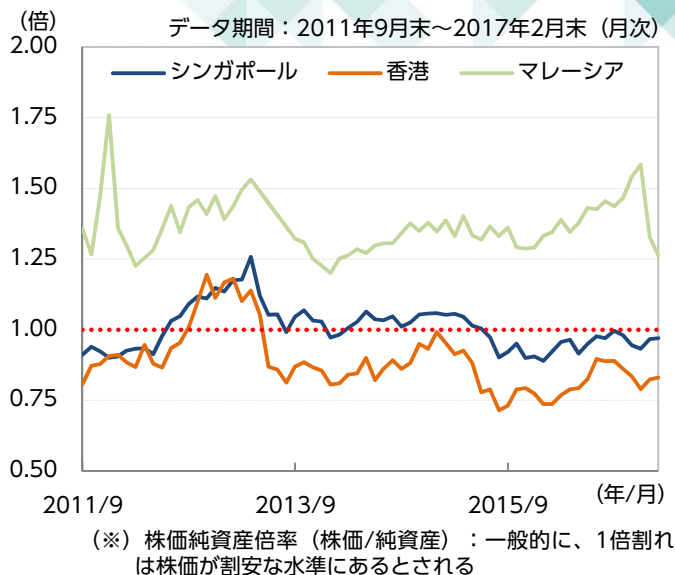
図表4：時価総額 (浮動株ベース) の推移



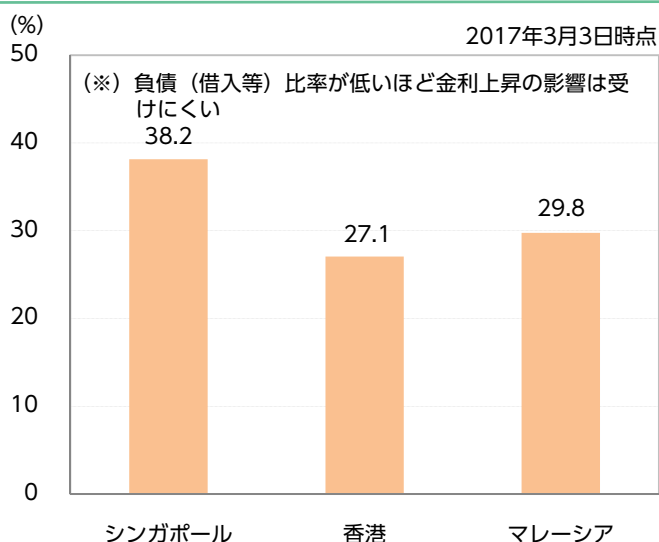
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



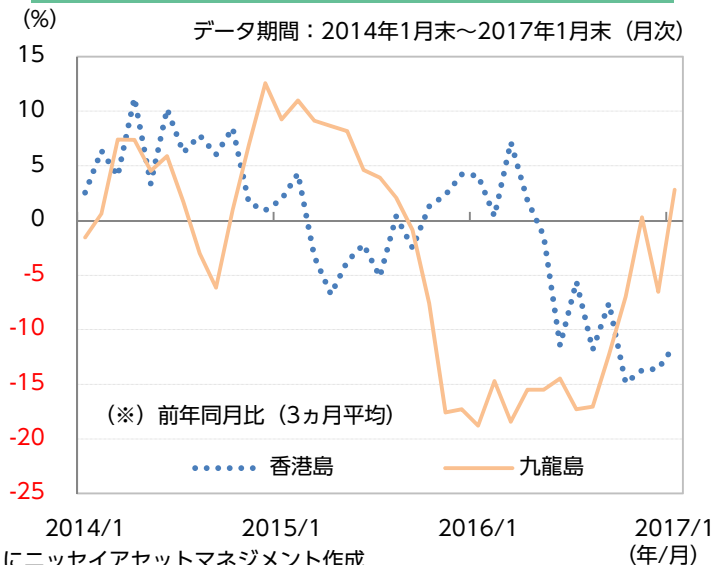
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表7：アジアリートの負債比率 (負債額/総資産額)



図表8：香港不動産市況 (小売り施設賃料)



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

- 3月14～15日のFOMC (米連邦公開市場委員会) の結果や今後の利上げスピード等FRB (米連邦準備制度理事会) の政策スタンスを見極めたいとの意向から、中旬頃までは様子見ムードになるものと思われます。FRBの政策決定メンバーによる利上げ予想回数が増加し、FRBが利上げを急ぐとの見方が強まれば、米金利の上昇懸念等から調整色を強める場面も想定されます。逆に緩やかな利上げ姿勢を維持するとの見方となれば、買い安心感が広がるものと思われます。尚、マレーシアについては北朝鮮との関係悪化観測が重荷となりそうです。トランプ大統領が公約に掲げる大幅な法人減税等の財政刺激策の詳細がいつ明らかになるのかも相場動向を占う上での注目材料となりそうです。尚、中長期的視点では、相対的な配当利回りの高さ【図表5】やアジアの経済成長力等に支えられ、アジアリート市場は緩やかな上昇基調を続けるものと考えています。アジアリート市場の負債比率 (負債額/総資産額) が比較的低位に保たれており、その分金利上昇の影響を受けにくくなっていることも下支え要因となりそうです【図表7】。
- 春節 (旧正月) 頃を境に中国から香港への旅行客数が回復傾向にあるようです。低迷状況を脱しつつある小売り施設の賃料 (前年同月比) にどのような影響を与えるのが注目されます【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