



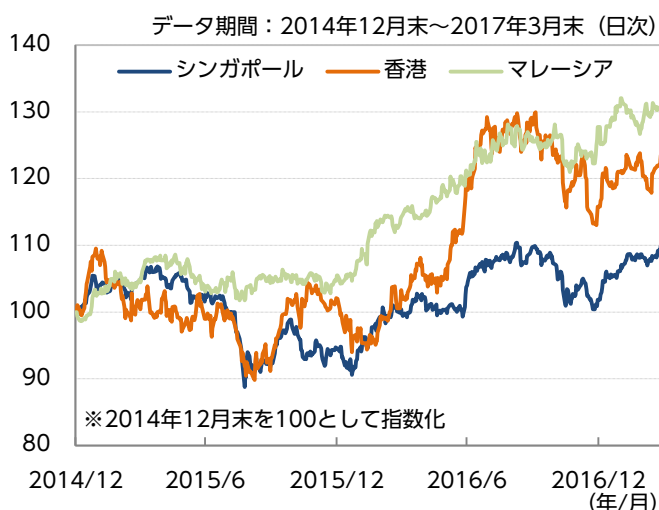
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し（2017年4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

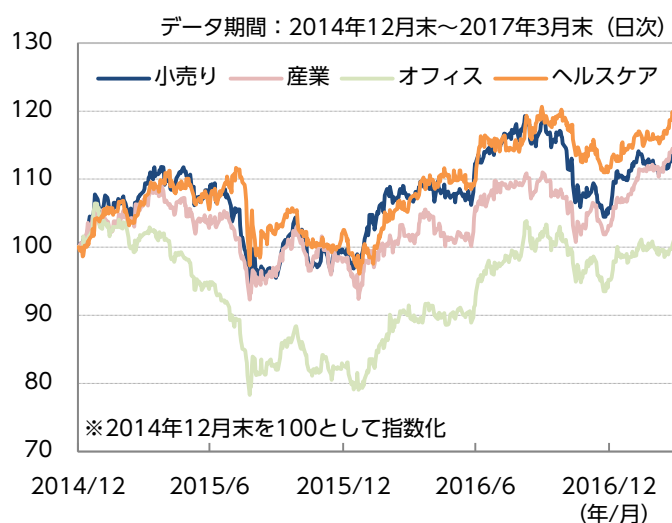
- 2017年3月月間のアジアリート市場（現地通貨ベース、配当込み）は、米金利の上昇が一服する中、3市場揃って上昇しました。シンガポールとマレーシアは一時史上最高値を更新しました。シンガポールは住宅投資規制の緩和、マレーシアは北朝鮮関係の落ち着き等が背景となっているようです。年初来ではシンガポールと香港が8%前後の上昇となっています【図表1、2】。3月月間の三市場の通貨（対円）は小幅に下落（小幅円高）しました。
- 3月月間のシンガポール市場の主要セクターはすべて上昇しました。ヘルスケアが3.0%と上昇率トップ、上昇率最下位はオフィスの0.1%でした（配当除き、現地通貨ベース）【図表3】。
- 3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2.4%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

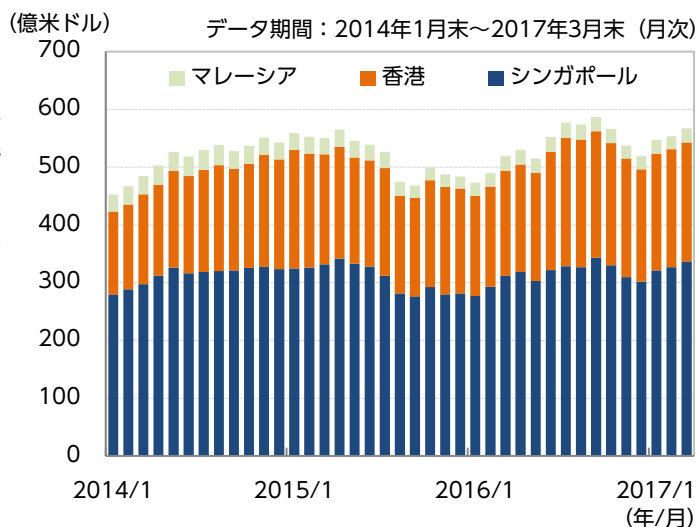
【現地通貨ベース（2017年3月）】

	当月	年初来
シンガポール	1.8%	8.6%
香港	1.7%	7.6%
マレーシア	1.8%	1.5%

(参考) 【円ベース（2017年3月）】

	当月	年初来
シンガポール	1.5%	7.2%
香港	1.2%	2.5%
マレーシア	1.7%	-1.7%

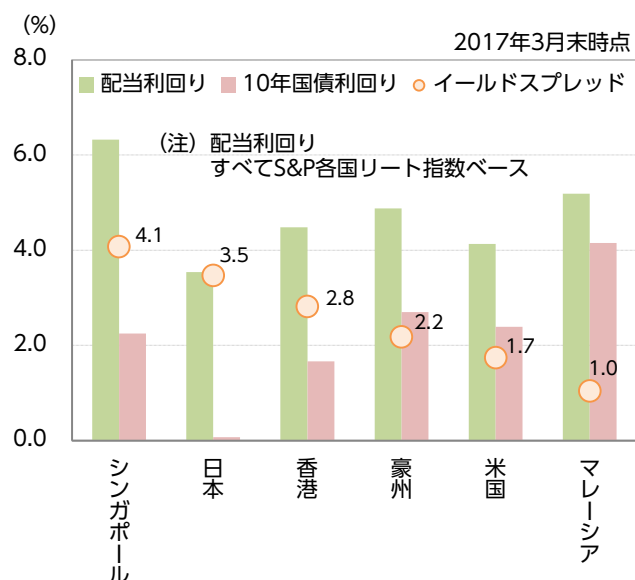
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



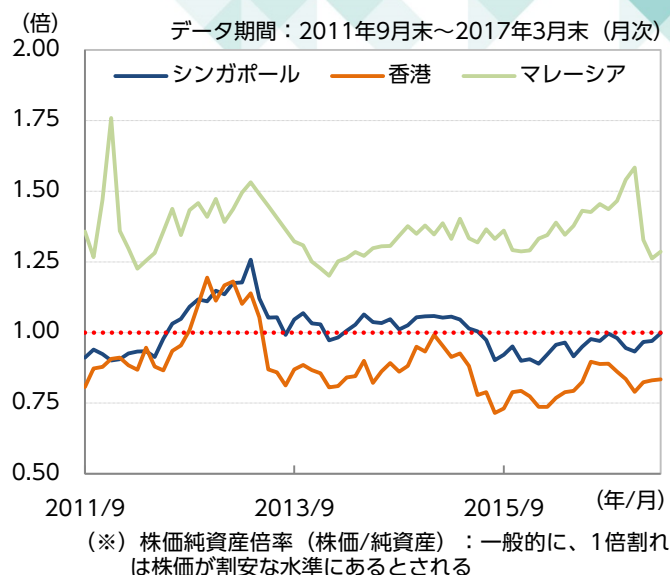
●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮していませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その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

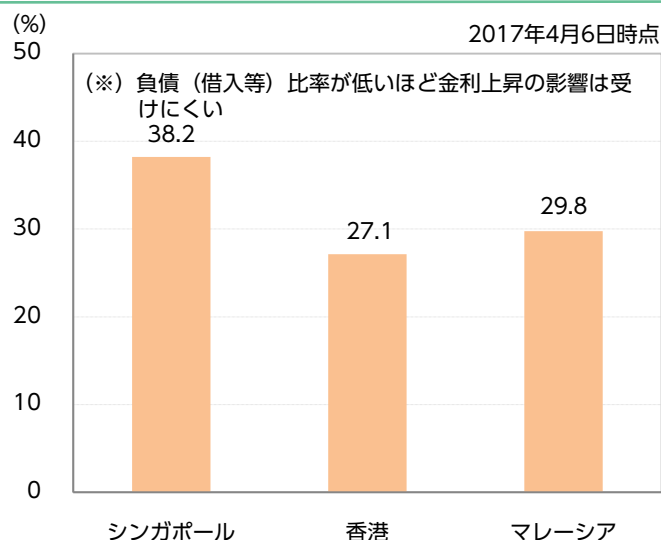
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



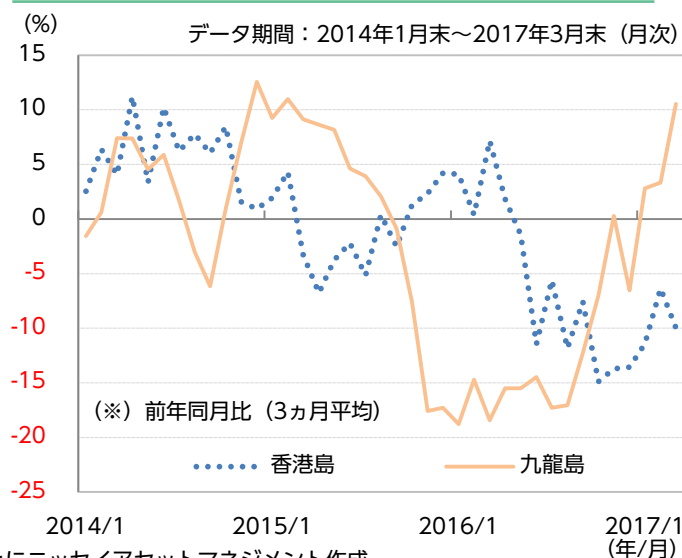
図表6：アジアリートのPBR（※）推移



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）



今後の見通しについて

- 3月の米連邦公開市場委員会（FOMC）後のイエレン議長会見や、医療保険制度改革法（オバマケア）代替法案の下院本会議採決断念・撤回で財政刺激策の規模が縮小されるとの見方等から、米金利の急上昇観測は徐々に後退するものと思われます。トランプ大統領が公約に掲げる財政刺激策の詳細が明らかになり、財源の裏付け等に配慮したより現実的な内容に修正されたとの見方が強まる場合、アジアリート市場は高値追いの展開となる可能性があります。フランス大統領選等政治リスクを抱える欧州から資金が流入すること考えられます。逆に財政赤字の急拡大につながると判断された場合は、米金利急上昇懸念等から調整色を強めることも想定されます。尚、中長期的視点からアジアリート市場をとらえた場合、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て緩やかな上昇基調を続けるものと考えています。尚、同市場の負債比率（負債額／総資産額）は一部の国で上限が規制されていることもあり比較的低位に保たれています【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増加傾向にあるようです。香港の小売り施設賃料（前年同月比、3ヵ月平均）は九龍島の回復が先行していますが、香港島も今後その傾向を強めると見られています【図表8】。