

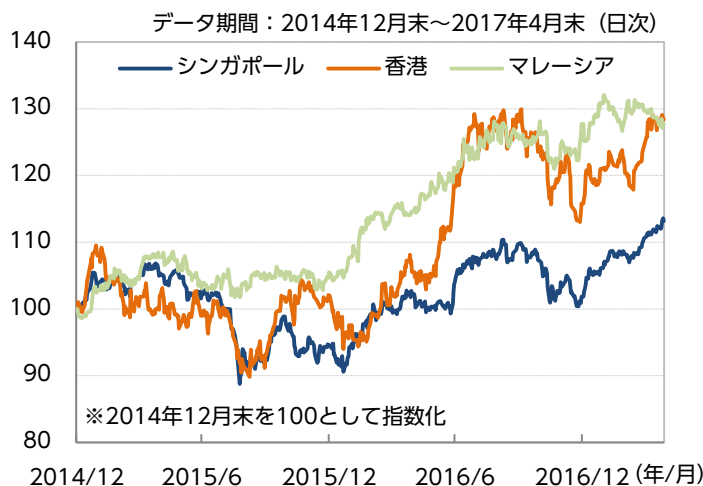
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2017年5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

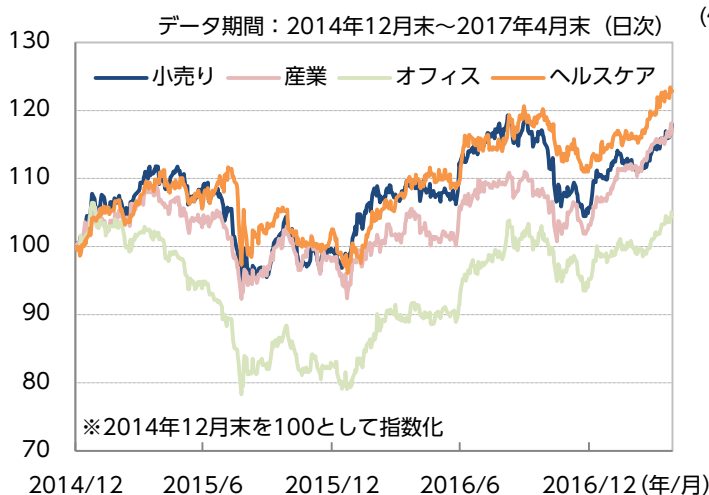
- 2017年4月月間のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、金利低下や不動産市況回復期待等を背景にシンガポールと香港が続伸し、マレーシアは過熱警戒感等から反落しました。シンガポールは金利低下や政府が3月に打ち出した住宅購入規制の緩和等が好感されて史上最高値を更新しました。香港は中国人観光客の増加による小売り売上げ高の増加期待等が支援材料となっているようです。年初来ではシンガポールと香港の上昇率が10%を超えています【図表1、2】。
- 4月月間のシンガポール市場の主要セクターはすべて上昇しました。オフィスが3.7%と上昇率トップ、上昇率最下位は産業の1.6%でした (配当除き、現地通貨ベース) 【図表3】。
- 4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2.3%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

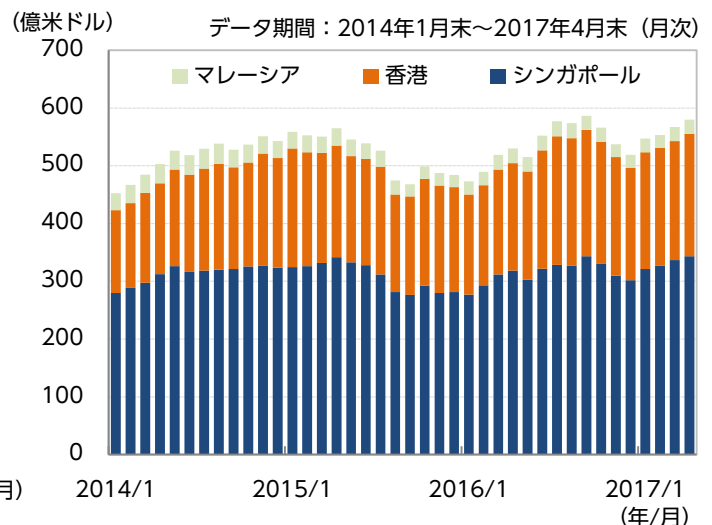
【現地通貨ベース (2017年4月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.3%	11.1%
香港	3.1%	10.9%
マレーシア	-1.6%	0.0%

(参考) 【円ベース (2017年4月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.3%	9.7%
香港	3.1%	5.7%
マレーシア	0.4%	-1.3%

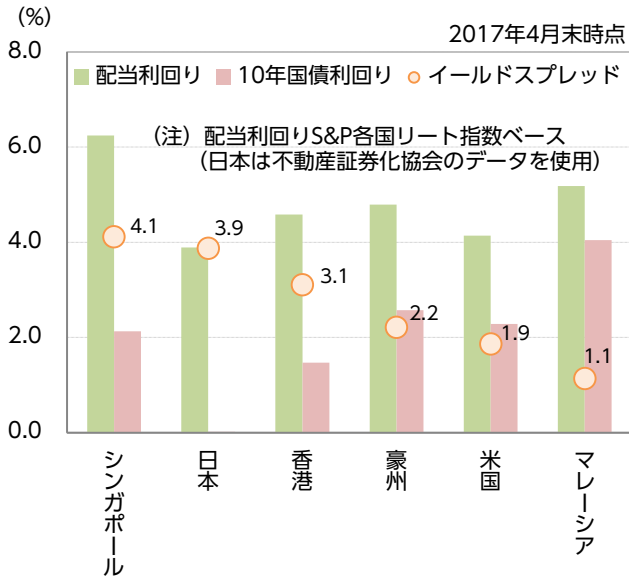
図表4：時価総額 (浮動株ベース) の推移



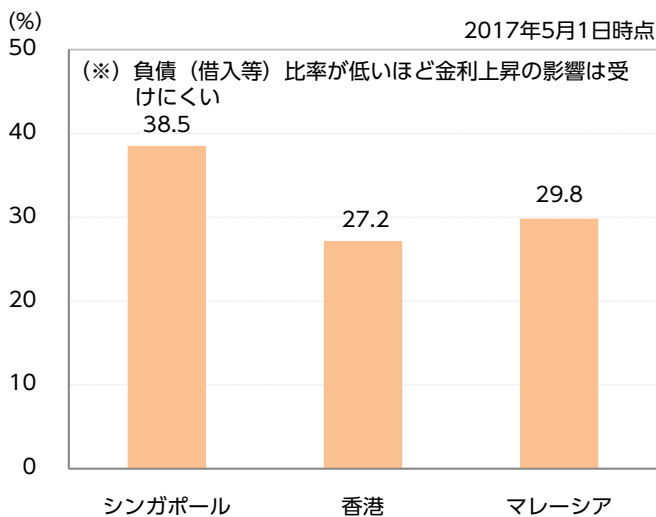
●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権そ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

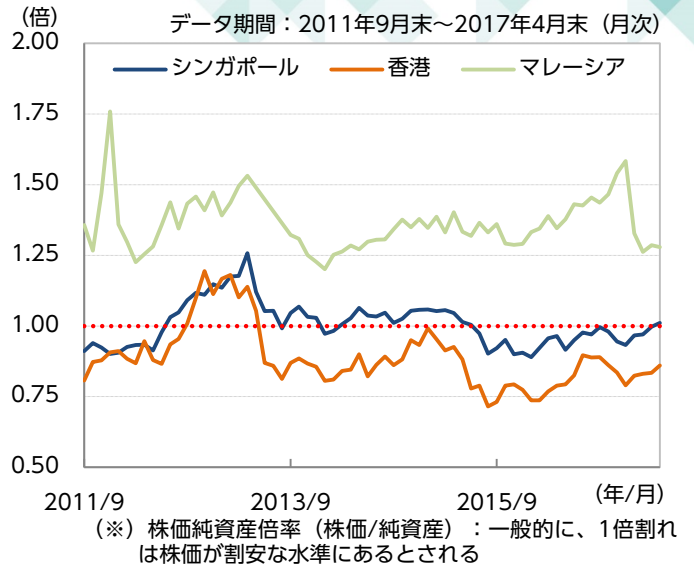


図表7：アジアリートの負債比率 (負債額/総資産額)

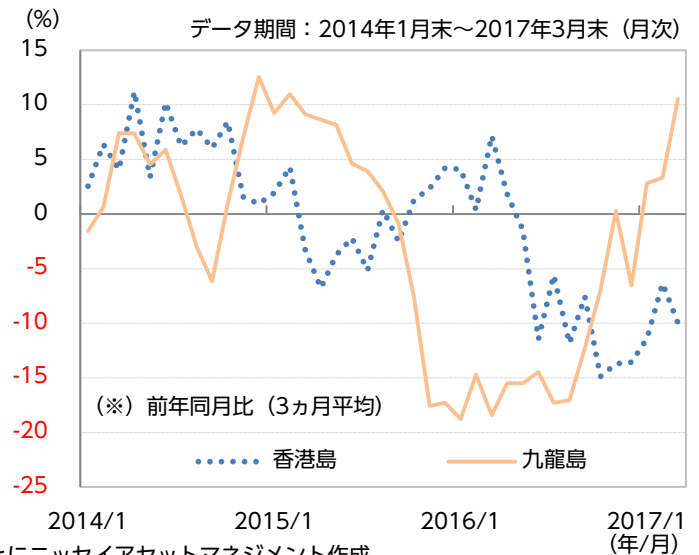


出所) 図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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

- 米2017会計年度予算が成立し、懸念された政府機関の一部閉鎖が回避されたこと、フランス大統領選挙で親EU (欧州連合) 派のマクロン候補が勝利したこと等を背景に、アジアリート市場を取り巻く不透明感が後退しつつあるようです。追加利上げ観測が高まる中でも足元の米10年国債金利は一時期に比べて落ち着いた動きとなっており、米金利急騰の余波を受けてアジア三市場の金利が急上昇する可能性は当面薄れたものと思われます。以上の外部環境の改善等を支援材料に、5月のアジアリート市場は住宅購入規制緩和により不動産市況の改善期待が高まるシンガポールを中心に堅調な動きになるものとみています。尚、北朝鮮情勢が再度緊迫化する等の悪材料が出た場合は、持ち高調整の売り等により下落することも考えられます。しかし、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、日米に比較して低位に保たれている負債比率 (負債額/総資産額)【図表7】等が下支えし、調整一巡後は再び上昇基調に回帰するものと思われます。
- 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り、九龍島の小売り施設賃料 (前年同月比、3ヵ月平均) の回復が鮮明化しています。時価総額の約7割を商業施設系が占める (2017年4月末時点) 香港リートの支援材料になっているものと思われます【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。●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