

REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2017年6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

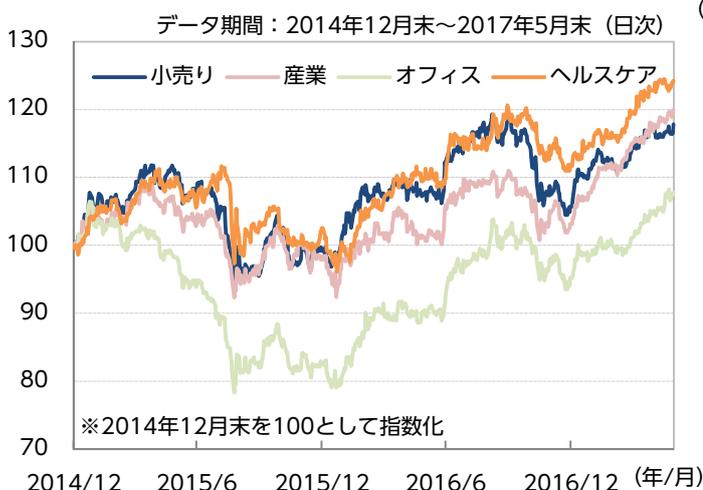
- 2017年5月月間のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、金利低下や外国人観光客増による小売り売上げ (インバウンド消費) 回復期待等を背景に三市場揃って上昇し、シンガポールと香港は史上最高値を更新しました。好調なオフィス市況やインバウンド消費の回復等から香港は月間ベースで8%強の上昇となりました。年初来の上昇率は20%を超えています。原油価格の下落が個人消費に悪影響を及ぼすとの見方等から、マレーシアの上昇率は小幅でした【図表1、2】。
- 5月月間のシンガポール市場の主要セクターはすべて上昇しました。オフィスが2.9%と前月に続いて上昇率トップ、上昇率最下位は小売りの0.3%でした (配当除き、現地通貨ベース) 【図表3】。
- 5月末のアジアリート市場の時価総額 (米ドルベース) は、過去最高を更新しました【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



図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

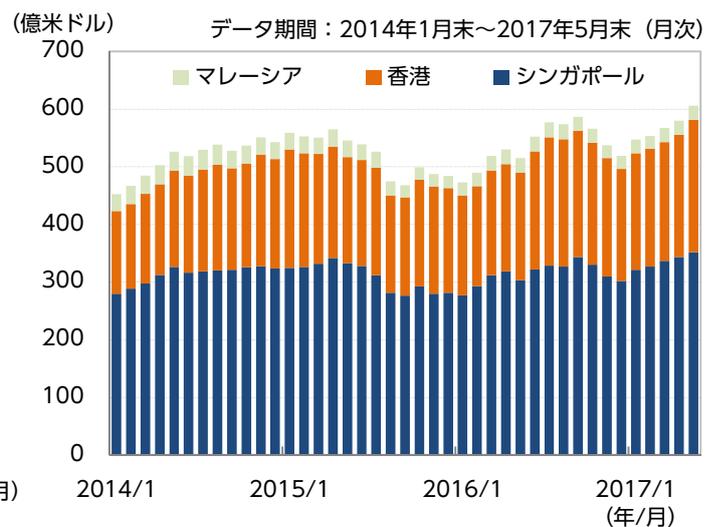
【現地通貨ベース (2017年5月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.4%	13.8%
香港	8.4%	20.3%
マレーシア	0.5%	0.5%

(参考) 【円ベース (2017年5月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.6%	12.6%
香港	7.4%	13.5%
マレーシア	1.1%	-0.2%

図表4：時価総額 (浮動株ベース) の推移

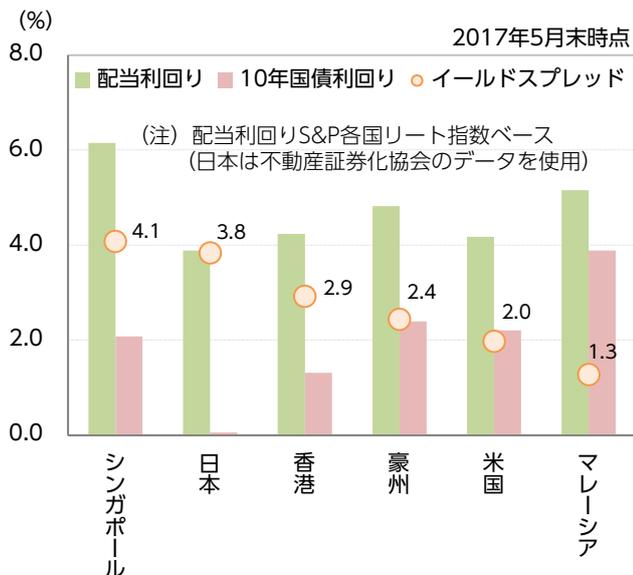


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

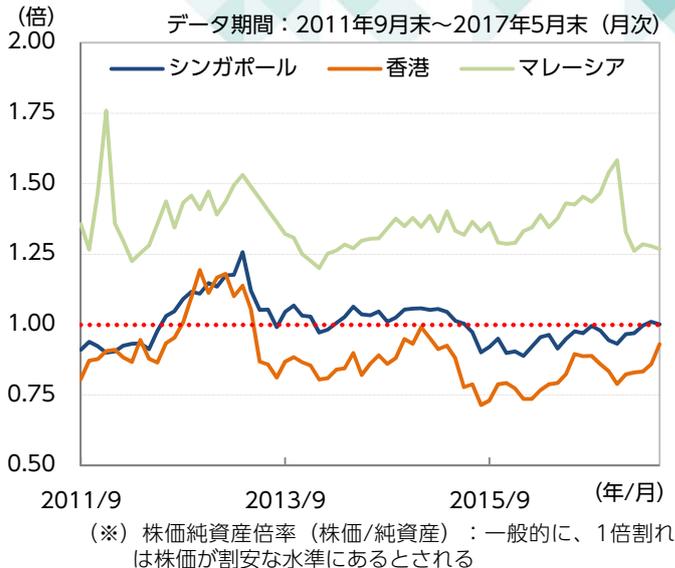
●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権そ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

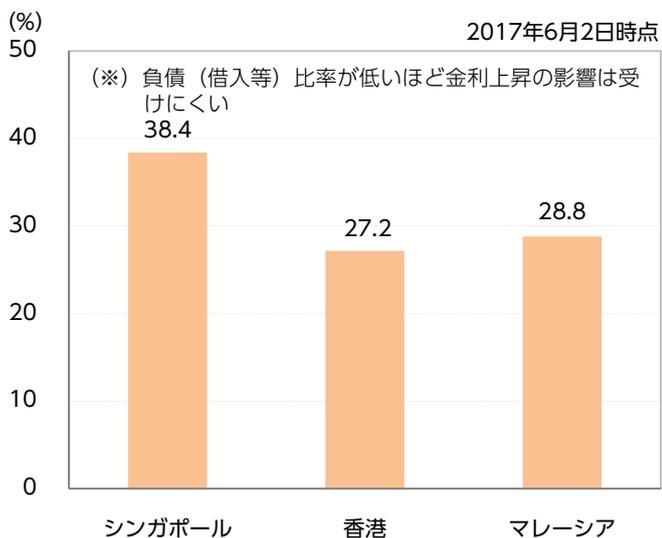
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



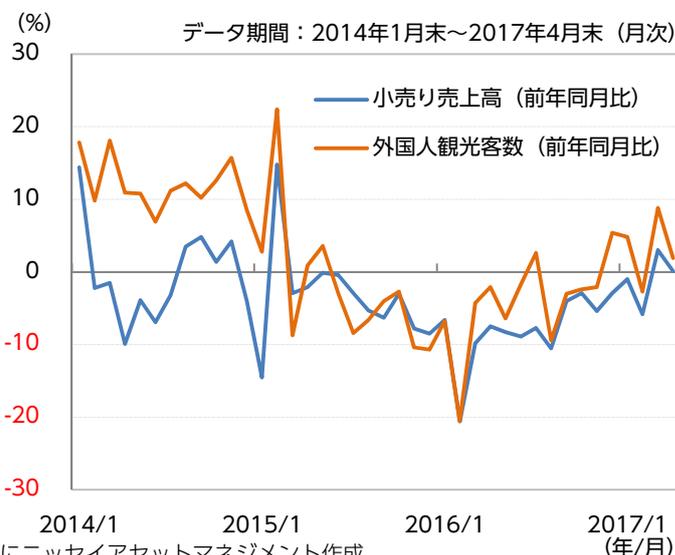
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表7：アジアリートの負債比率 (負債額/総資産額)



図表8：香港小売り売上げ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

- 6月13～14日の米FOMC (米連邦公開市場委員会) での利上げ観測が高まる中でも足元の米10年国債金利は比較的落ち着いた動きを続けています。米新車販売等米経済指標の中には勢いに陰りを示すものも出始めており、2009年7月からの約8年に及ぶ今回の景気回復も峠を迎えつつあるとの観測等が背景にあるものと思われます。個人消費やインバウンド消費の持ち直し、オフィス賃貸ニーズの高まり等を背景に、シンガポールや香港の不動産市況回復・拡大期待が高まっているようです。仮に6月のFOMC後も米金利が安定した動きを続ける場合、アジアリート市場は上昇スピードを速める可能性もあります。但し、北朝鮮情勢等地政学リスクが高まる場合やトランプ政権の政策運営に不透明感が増す場合等は、利益確定を急ぐ動き等から下落する局面も想定されます。しかし、そのケースでも相対的な配当利回りの高さ【図表5】や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、下値は限られるものと思われます。
- 春節 (旧正月) 頃を境に中国等から香港への旅行客数が増加傾向にあり、それに伴って小売り売上げも回復基調となっています。時価総額の約7割を商業施設系が占める (2017年5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