

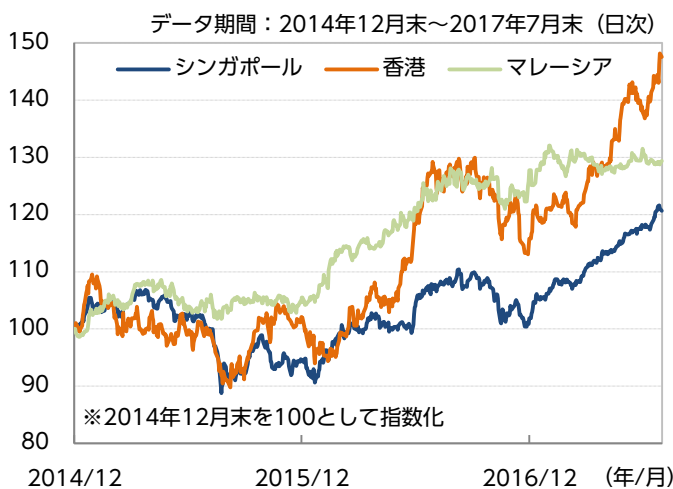
REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2017年8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

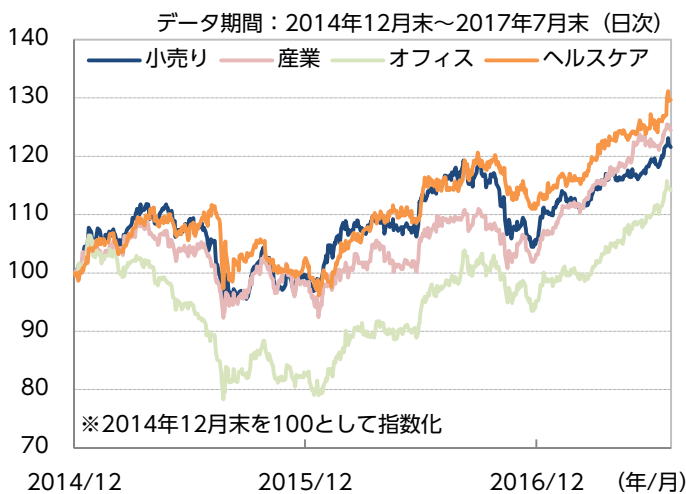
- 2017年7月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、シンガポールと香港が上昇し、マレーシアは反落しました。7月3日に中国本土との債券の相互取引制度「債券通」が始まり、中国から大量の資金が流入すると期待感の高まり等を背景に、香港は7%の上昇となりました。シンガポールと香港は月末値ベースで史上最高値を更新しました。年初来では香港が3割近くの上昇となっています。円ベースの7月のパフォーマンスは対象3通貨が対円で下落したことから、現地通貨ベースのパフォーマンスを下回りました【図表1、2】。
- 7月のシンガポール市場の主要セクターはすべて上昇しました。オフィスが3.9%と上昇率トップ、上昇率最下位は小売りの1.7%でした (配当除き、現地通貨ベース) 【図表3】。7月末の時価総額 (米ドルベース) は、3ヵ月連続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

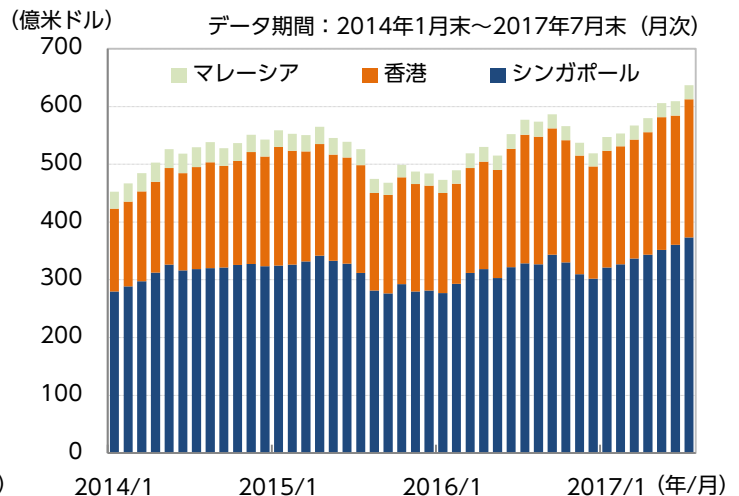
【現地通貨ベース (2017年7月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.2%	18.5%
香港	7.0%	27.4%
マレーシア	-1.6%	1.3%

(参考) 【円ベース (2017年7月)】

	当月	年初来
シンガポール	1.9%	19.3%
香港	5.1%	19.8%
マレーシア	-3.0%	0.5%

図表4：時価総額 (浮動株ベース) の推移

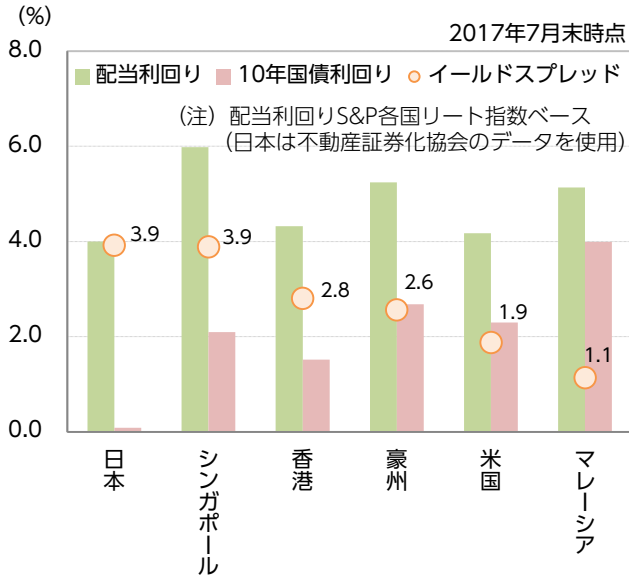


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

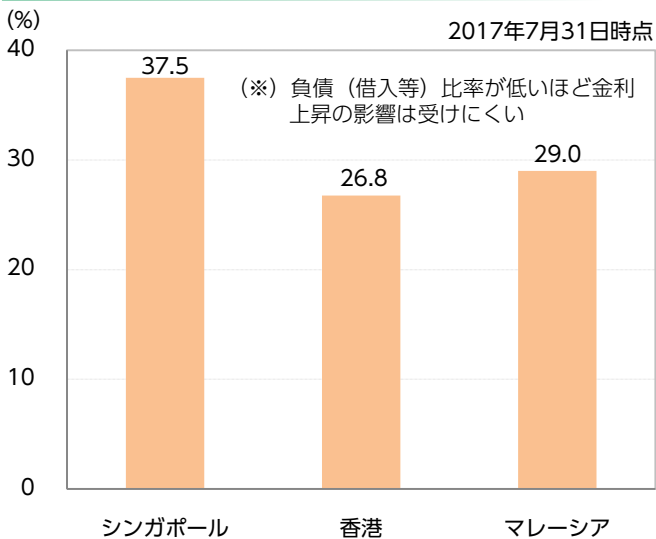
●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮していませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その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

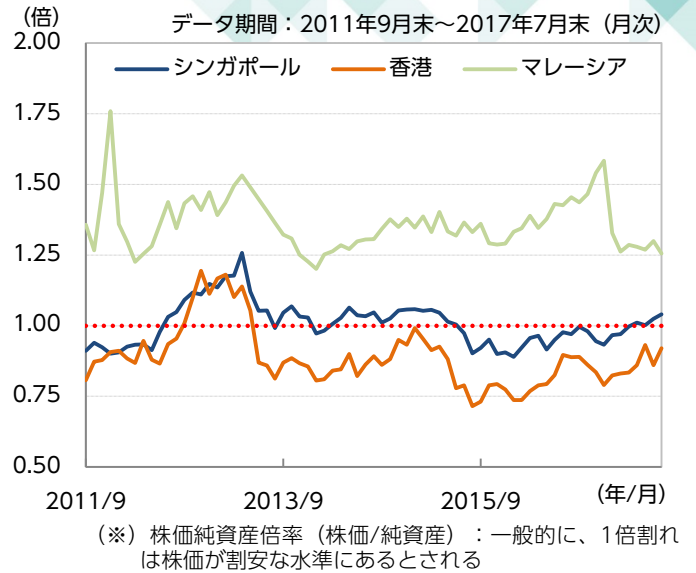


図表7：アジアリートの負債比率 (負債額/総資産額)

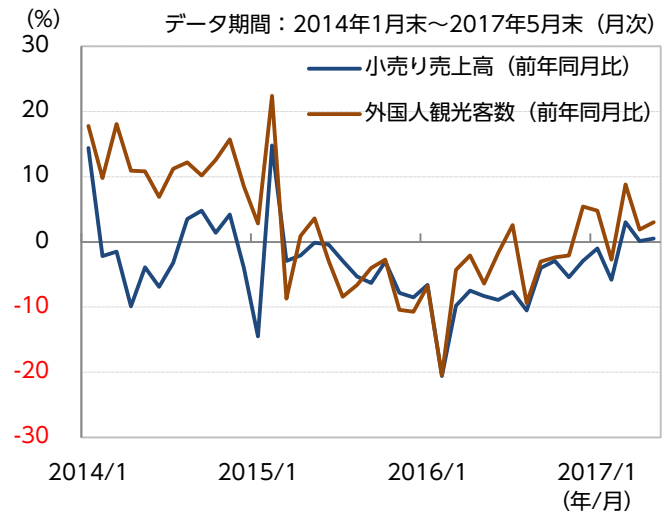


出所) 図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表8：香港小売り売上げ高と外国人観光客数



## 今後の見通しについて

- 米投資ファンドのブラックストーン・グループは7月7日、シンガポールリートのクリサス・リテール・トラストを約740億円で買収する方針であると発表しました。好調なアジア経済や不動産市場の先行き期待感等を背景に海外からの資金流入が増加傾向となっているようです。7月FOMC (米連邦準備制度理事会) での声明や、予想を下回った6月米消費者物価等を受けて米利上げペース加速観測が後退し、米金利は当面落ち着いた動きを続けるものと思われます。年初からの上昇ピッチの速さに対する警戒感はあるものの、海外資金の流入や米金利の安定等を背景に、8月のアジアリート市場は堅調に推移するものとみています。相対的な配当利回りの高さ【図表5】、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】等は引き続き支援材料となりそうです。尚、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一時的に調整色を強めることも考えられます。
- 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高も回復傾向となっています。時価総額の約7割を商業施設系が占める (2017年7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