

REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2017年11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10月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、景気拡大に伴う不動産価格の上昇や賃貸ニーズの増加観測等が支援材料となり、シンガポールと香港が反発、一方、マレーシアは利上げ懸念等が嫌気されて反落しました。香港の年初来の上昇率は30%を超えました。マレーシアは2017年以降、ほぼ横ばい圏での動きを続けています。円ベースでのパフォーマンスは、対象3通貨が対円で上昇 (円安) したことから、3市場とも現地通貨ベースを上回りました【図表1、2】。
- 10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。ヘルスケアがプラス5.5%と上昇率トップとなりました。年初来では産業がトップで、上昇率は24.1%です (配当除き、現地通貨ベース) 【図表3】。10月末の時価総額 (米ドルベース) は前月末比3%増加し、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



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

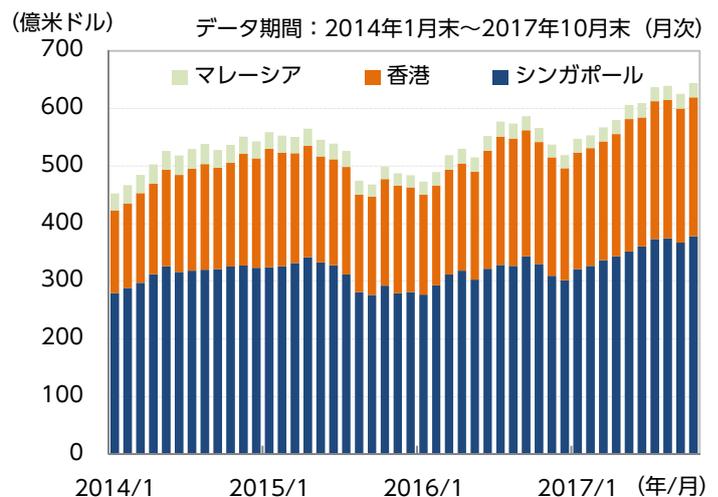
【現地通貨ベース (2017年10月)】

	当月	年初来
シンガポール	3.0%	22.1%
香港	3.4%	30.2%
マレーシア	-1.5%	1.4%

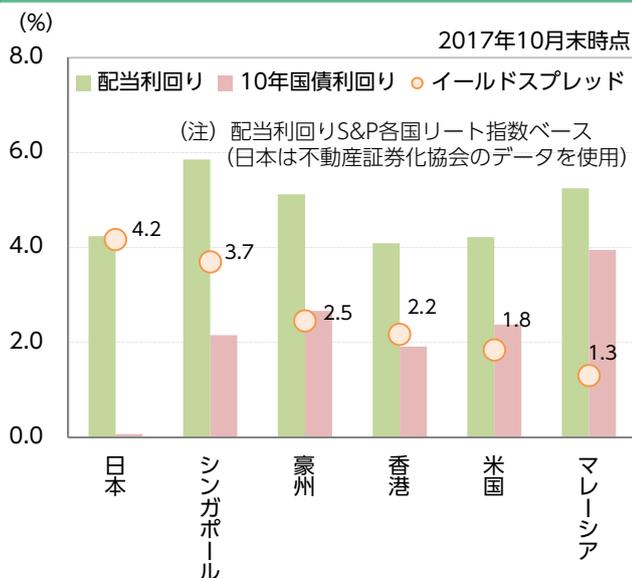
(参考) 【円ベース (2017年10月)】

	当月	年初来
シンガポール	3.7%	26.0%
香港	4.4%	26.1%
マレーシア	-0.8%	4.7%

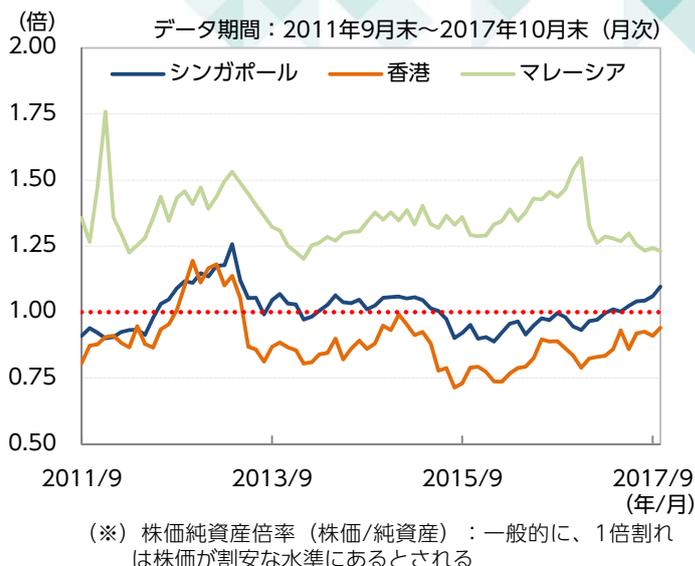
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



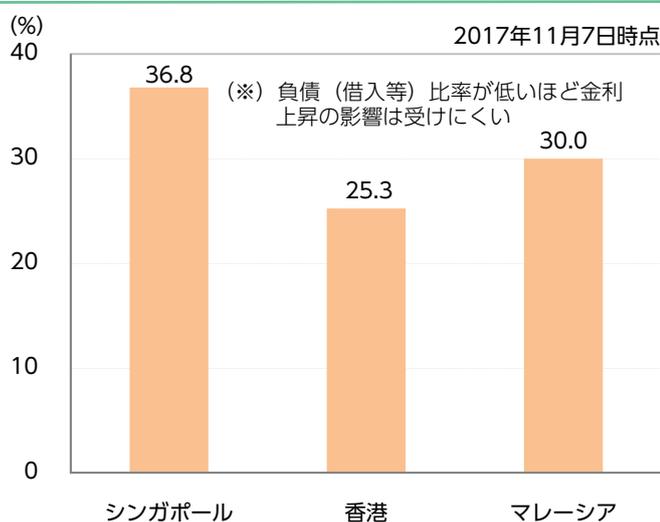
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



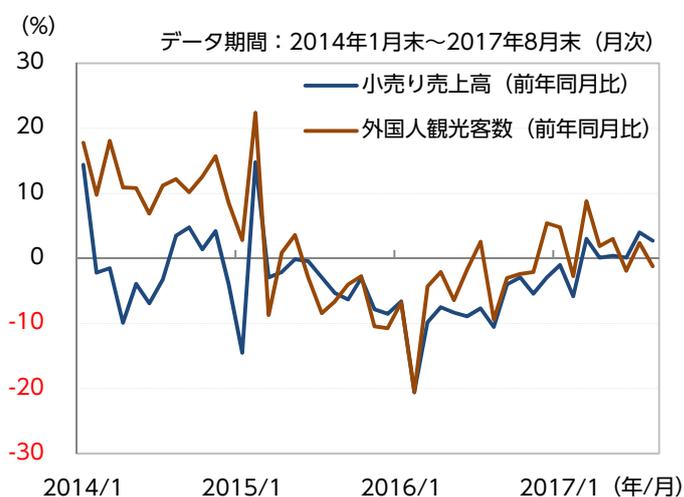
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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

- 景気拡大に伴う不動産価格や賃料の上昇観測が引き続きアジアリート市場の支援材料となりそうです。利上げに慎重とみられるパウエルFRB (米連邦準備制度理事会) 理事が次期FRB議長に指名され、米国の金利急上昇懸念が後退しつつあることも好材料視されそうです。急激な米金利上昇が起これば、低金利下で新興国に流れ出た資金の米国回帰が生じ、新興国経済が混乱に陥るとの見方もありました。しかし、緩やかな利上げであれば、その懸念は後退するものと思われる。一方、連邦法人税減税を中心とする米税制改正審議が難航する、不動産や資源価格の上昇でインフレ懸念が高まる場合等は投資家のリスク回避姿勢が強まり、アジアリート市場は調整局面入りすることも考えられます。香港は年初来の上昇率 (現地通貨ベース) が30%を超えています【図表2】。年初来の住宅価格の上昇率は中国資本の流入等を背景に9月末時点で10%に達し、一部では政策当局が規制強化に動き出すとの見方も出始めているようです。シンガポールのPBRは1倍を上回っています【図表6】。シンガポールや香港リートの上昇が一段と加速する場合、その反動安も懸念されます。
- 中国等からの旅行客数の回復等に伴って香港の小売り売上げ高 (前年同月比) が回復傾向を続けています。香港の商業施設系リートの支援材料になるものと思われる【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