

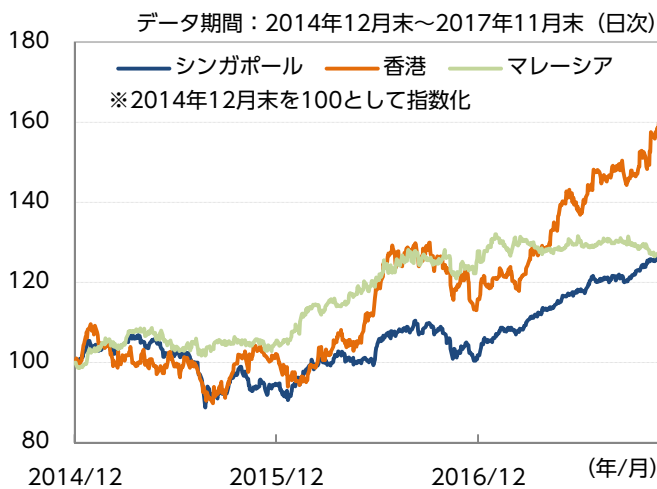
REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2017年12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

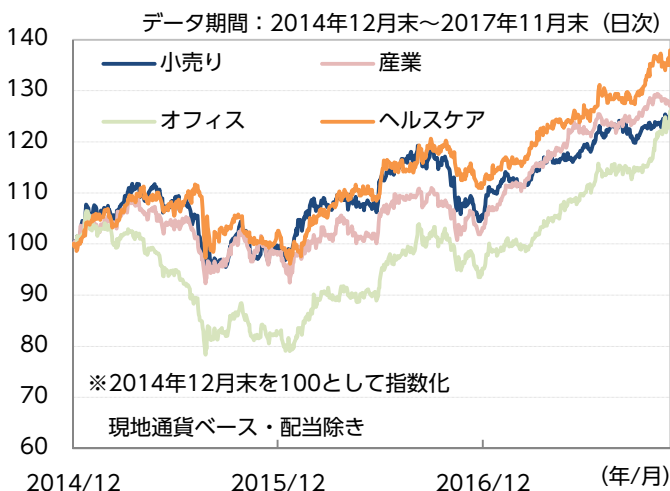
- 2017年11月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、景気拡大に伴う不動産価格の上昇や賃貸ニーズの増加観測等が支援材料となってシンガポールと香港が続伸、一方、マレーシアは利上げ観測等が嫌気されて続落しました。香港の年初来の上昇率は4割近くに達しています。マレーシアリングットが金利上昇観測から対円で上昇 (円安) したことから、円ベースではマレーシアもプラスとなりました【図表1、2】。
- 11月のシンガポール市場の主要セクターは産業のみマイナスとなりました。オフィスがプラス6.8%で、上昇率トップとなりました。年初来ではオフィスがトップで、上昇率は32.3%です (現地通貨ベース、配当除き)【図表3】。11月末の時価総額 (米ドルベース) は前月末比3.5%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

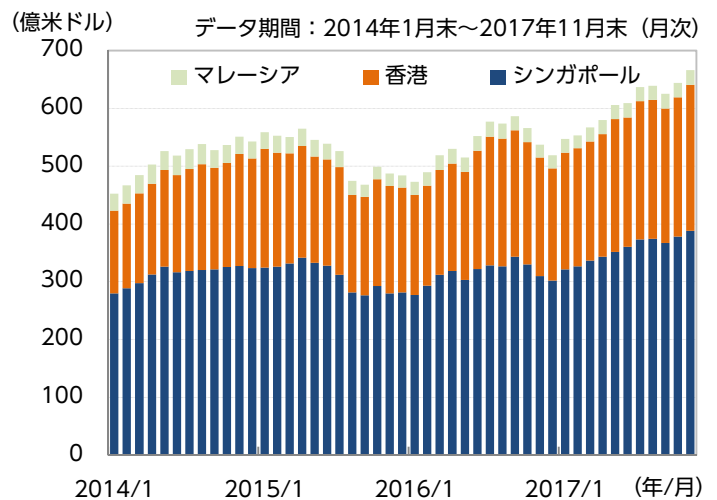
【現地通貨ベース・配当除き (2017年11月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.1%	24.6%
香港	6.8%	39.1%
マレーシア	-1.5%	-0.1%

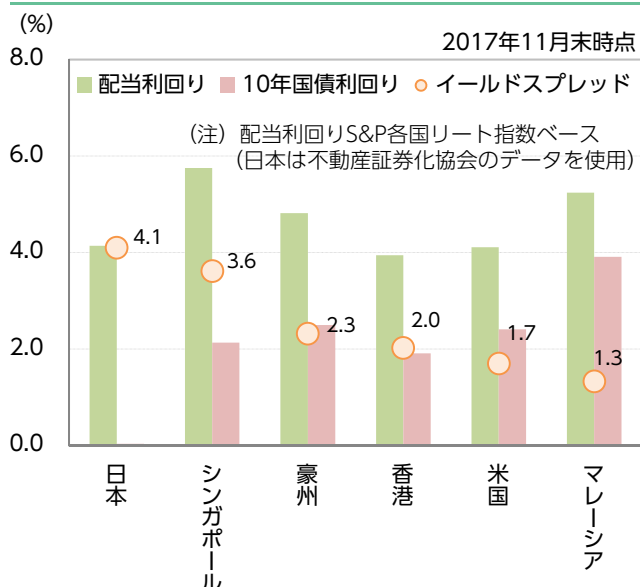
(参考) 【円ベース・配当除き (2017年11月)】

	当月	年初来
シンガポール	1.7%	28.1%
香港	5.1%	32.4%
マレーシア	0.4%	5.1%

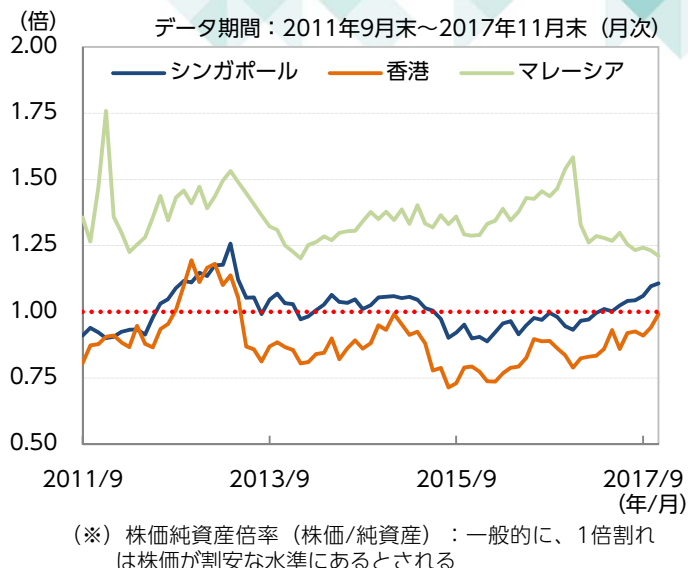
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



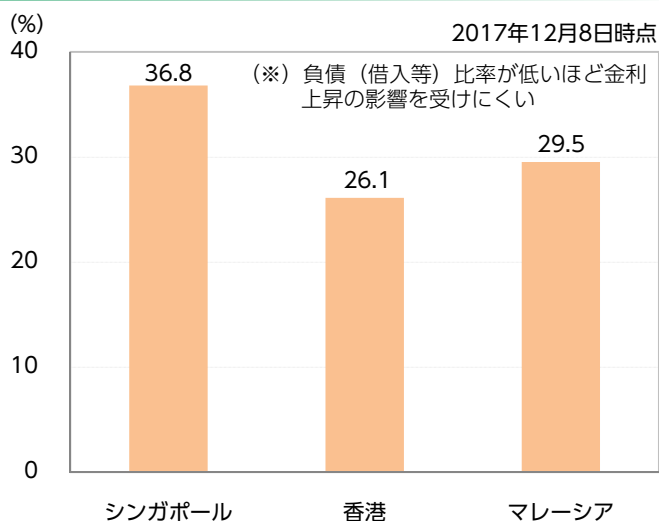
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



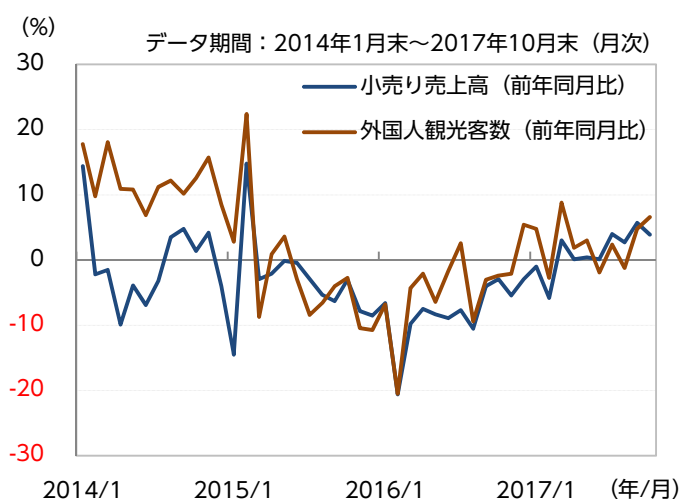
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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。シンガポールの2017年7～9月期の住宅価格指数は前期比で0.7ポイント上昇し、前期比で15四半期続いた下落を脱しました。10月の住宅販売戸数は前月比約15%増加しました。香港は、政府が農地の住宅用地への転換を検討しているとの観測や、7月に始まった中国本土との債券の相互取引制度「債券通」等を背景に、中国から大量の資金が不動産市場に流入するとの期待等が支援材料となっているようです。アジアリート市場はシンガポールや香港市場にけん引され、12月も堅調に推移するものと思われます。尚、不動産価格上昇に対する政府の対応には注意が必要であると思われる。シンガポール中央銀行は11月下旬の金融安定化報告で、住宅開発が人口の伸びを上回るペースで行われていると警告を発しています。シンガポールや香港の年初来の上昇率（現地通貨ベース）は2割を超えており【図表2】、また、シンガポールのPBRは約4年ぶりの水準まで上昇しています【図表6】。シンガポールや香港市場の上昇が加速する場合は、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