

REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2018年1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

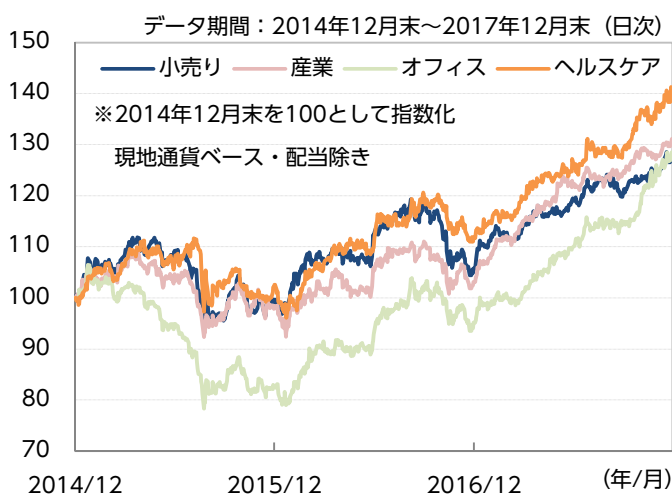
- 2017年12月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、同月のFOMC (米連邦公開市場委員会) を受けて米国の利上げ加速懸念が後退し、金利の安定推移と景気拡大に伴う賃貸ニーズの増加観測等が支援材料となり、全市場とも上昇しました。マレーシアは物価安定の中で景気回復が勢いを増しつつあることが発表された経済指標等で確認され、1割近い上昇となりました。香港の年初来の上昇率は、現地通貨、円両ベースともに4割前後に達しています。【図表1、2】。
- 12月のシンガポール市場の主要セクターはすべて上昇しました。産業が3.0%で上昇率トップとなりました。年初来でもオフィスがトップで、上昇率は34.3%を記録しました (現地通貨ベース、配当除き) 【図表3】。12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

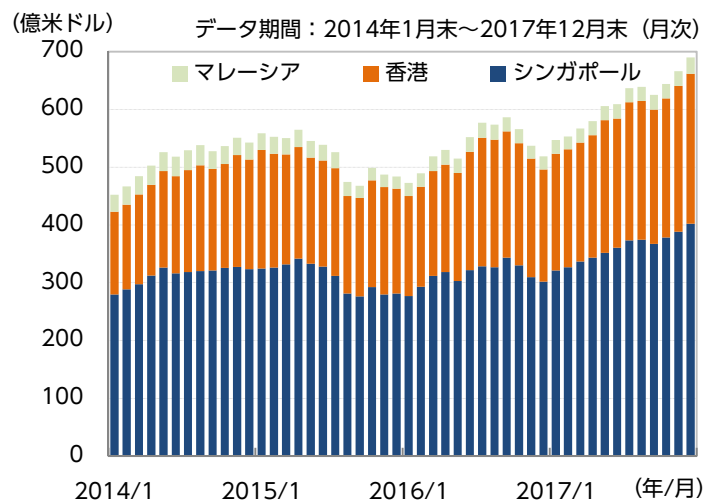
【現地通貨ベース・配当除き (2017年12月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.6%	27.9%
香港	3.1%	43.3%
マレーシア	9.6%	9.5%

(参考) 【円ベース・配当除き (2017年12月)】

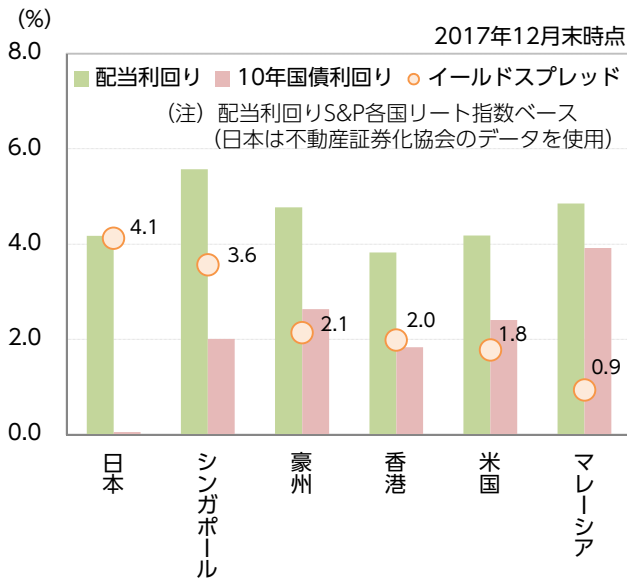
	当月	年初来
シンガポール	4.1%	33.3%
香港	3.6%	37.3%
マレーシア	11.5%	17.2%

図表4：時価総額 (浮動株ベース) の推移

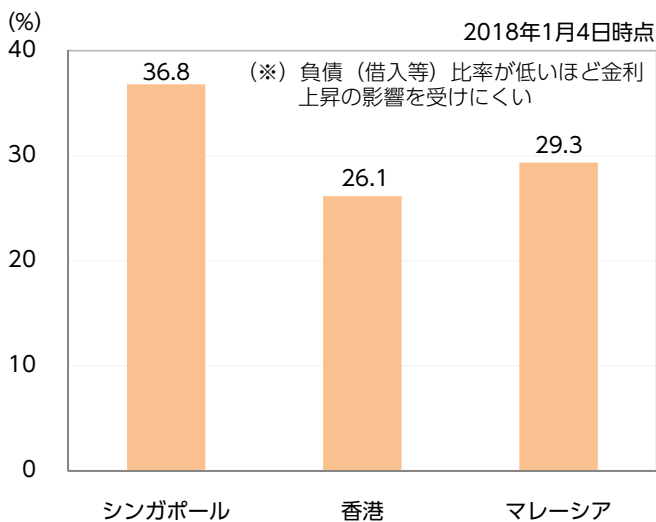


●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権そ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

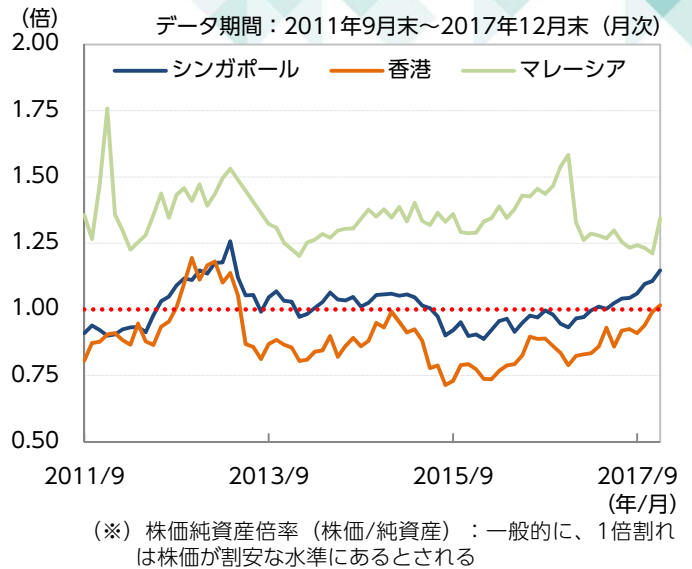


図表7：アジアリートの負債比率 (負債額/総資産額)

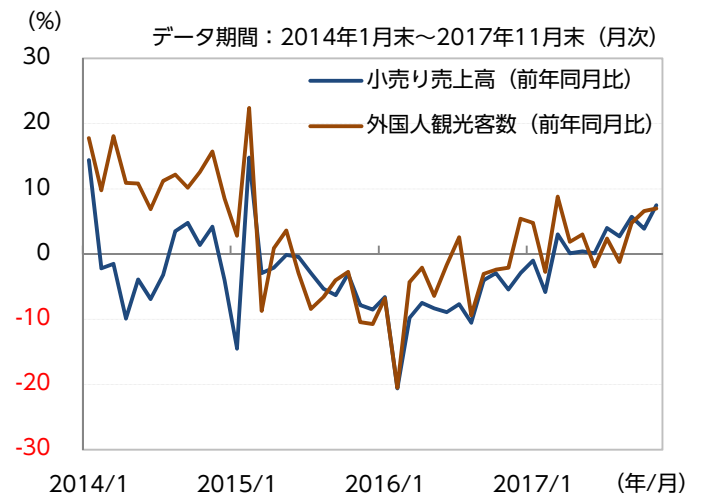


出所) 図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

- アジアの不動産需給は、世界的な景気拡大の流れや中国からの投資増等を受けてタイトな状態が続くそうです。香港では賃金の上昇や海外旅行客の増加等で小売り売上げが回復傾向を続けています【図表8】。経済や不動産市況は引き続き好調に推移するものと思われ、アジアリート市場の支援材料となりそうです。一方、昨年12月の相場上昇要因の一つとなった金利動向には注意が必要であると考えます。今年に入り、資源価格の上昇やECB (欧州中央銀行) の早期の利上げ観測等を背景に欧米等主要国の金利が上昇傾向となっています。昨年大きく上昇し、過熱感が強まりつつあると思われること、PBR指標等に照らして割安感が一時期より後退しているとみられること【図表6】等から、金利動向によっては調整色を強めることも想定されます。
- 上昇率面で香港やシンガポール市場に比べて出遅れ感のあるマレーシア市場が、昨年12月のような堅調さを維持できるか注目されます。

(写真) マレーシアのKLCCリートが保有する「ペトロナスツインタワー」



出所) ニッセイアセットマネジメント撮影

●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