

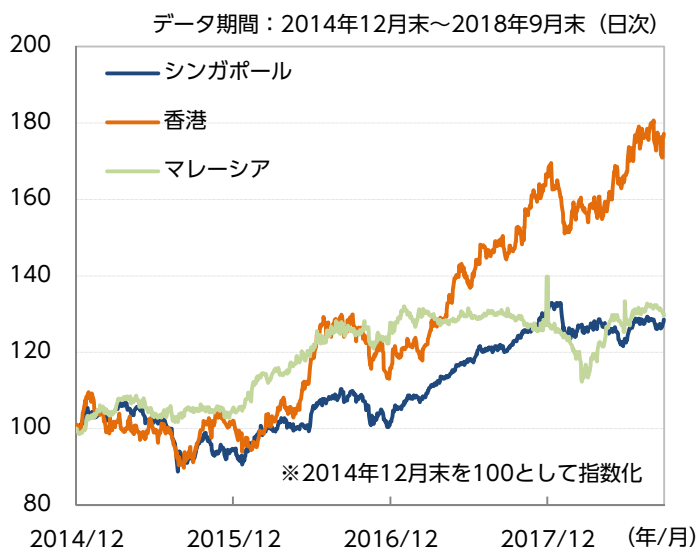
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2018年10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

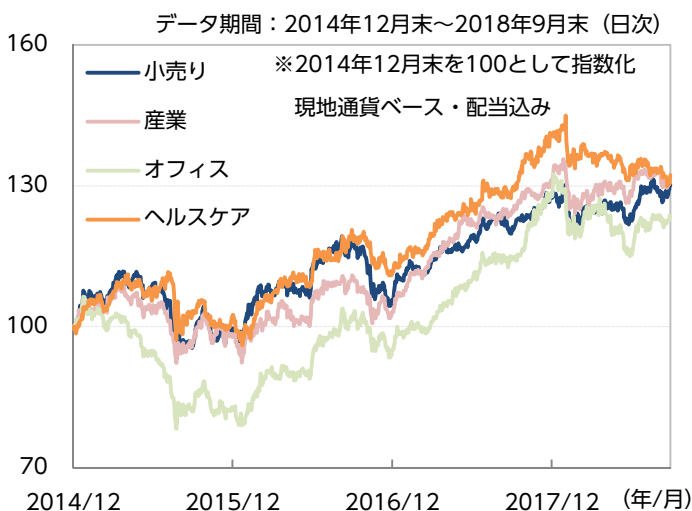
- 9月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、米中貿易摩擦の先行きに対する警戒感の後退からリスクオンムードが高まる中、金利上昇を嫌気した売り等に押され、香港とマレーシアが下落しました。一方、シンガポールは同国政府による融資規制等を受けて調整色を強めていた住宅価格が下げ止まりの兆しを見せ始めたこと【図表7】等が支援材料となり、金利上昇というマイナス材料はあったものの、前月末比横ばいとなりました。月末値ベースで先月まで2ヵ月連続史上最高値を更新していた香港は、9月は一服となりました。シンガポールとマレーシアは4月以降、ほぼ横ばい圏の動きを続けています。リスク回避姿勢の後退で円が対米ドルで売られた流れを受け、アジア3市場の通貨は対円で上昇し、円ベースのパフォーマンスは3市場とも現地通貨ベースを上回りました【図表1、2】。
- 9月のシンガポール市場の主要セクターは、小売りが前月末比1.05%上昇する一方、他の主要3セクターは下落しました (現地通貨ベース、配当込み) 【図表3】。9月末の時価総額 (米ドルベース) は、前月末比約2%減少しました【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

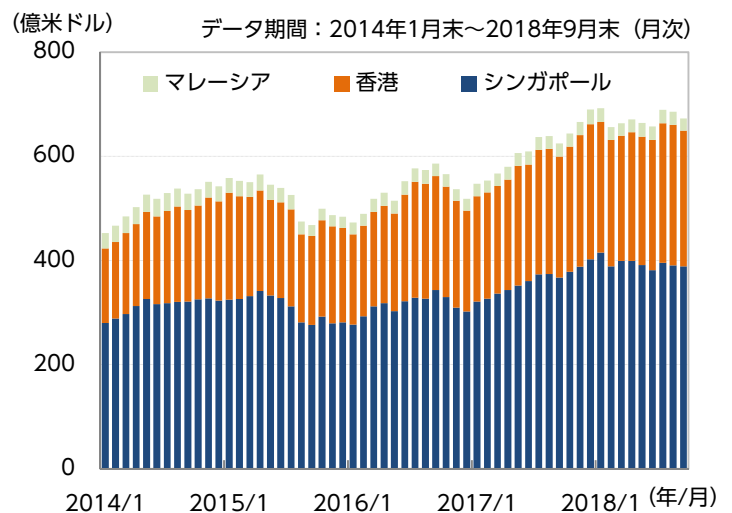
【現地通貨ベース・配当込み (2018年9月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.0%	-1.3%
香港	-1.6%	6.8%
マレーシア	-2.0%	-7.4%

(参考) 【円ベース・配当込み (2018年9月)】

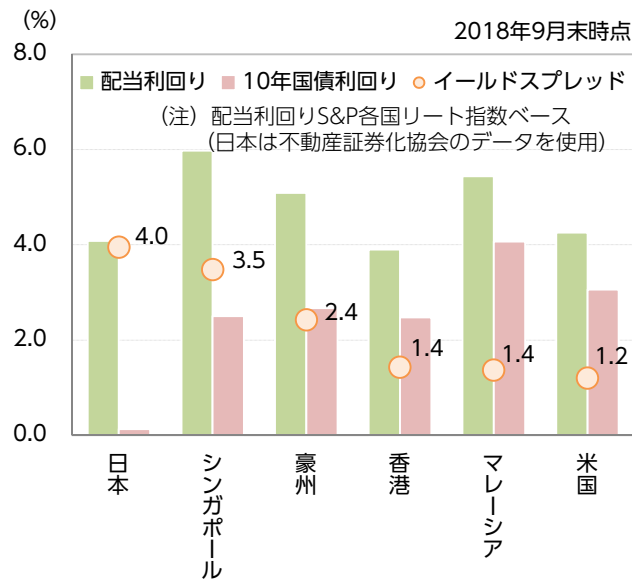
	当月	年初来
シンガポール	2.7%	-2.6%
香港	1.1%	7.6%
マレーシア	-0.3%	-8.7%

図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移

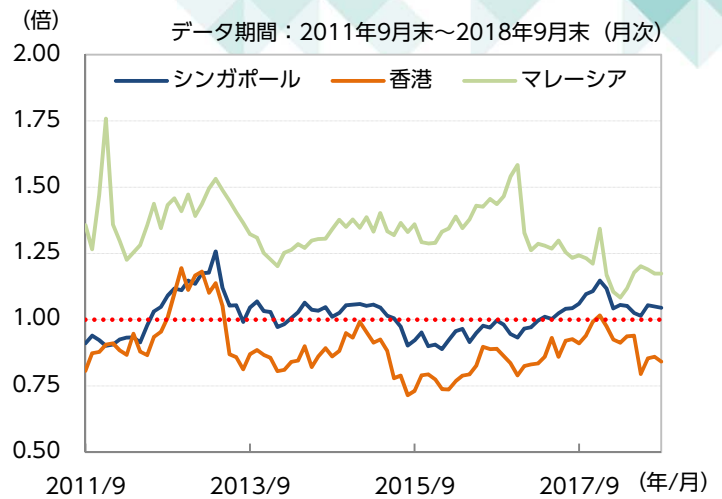


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表5：主要国リートのイールドスプレッド

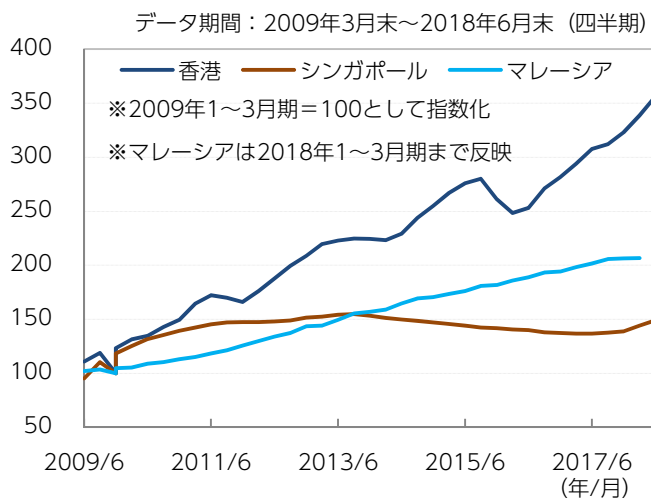


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

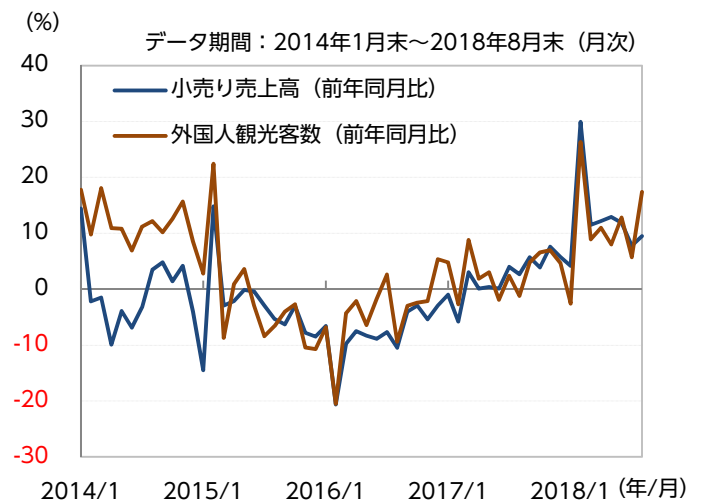


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

図表7：アジア3カ国の住宅価格 (全国) 推移



図表8：香港小売り売上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

- 10月のアジアリート市場は、トルコの緊急利上げ等を要因とする新興国通貨安の一服、好調な不動産市況を受けた業績拡大期待等が支援材料となる一方、物価や賃金上昇等を背景とする米金利の上昇がアジア市場にも波及するとの懸念等が重荷となり、軟調な展開になるものと見ています。足元では新規物件取得のための増資 (新規の株式発行) が活発化する兆しもあり、一般的には取得した物件の賃料収入等が収益の押し上げ要因となるまで、株数の増加が需給の悪化要因となる可能性があります。尚、米金利の上昇が一服するようなケースでは、アジアリートは堅調さを取り戻すと考えています。8～9月に発表された6月期決算銘柄の業績は好調な不動産市況等を背景に概ね良好な結果となりました。空室率が低水準で推移していること等から判断して、賃料の上昇傾向は今後続くものと見ており、金利の上昇が急ピッチでなければ借入費用の増加を吸収しつつ、アジアリートは業績拡大基調をたどるものと思われます。最近では競争力強化のための企業買収 (M&A) や物件の入替えが増加傾向となっています。こうした自助努力は投資家の評価を高める可能性があるものと考えます。2018年9月末時点のシンガポールリートのPBRがほぼ1倍、香港が1倍以下であることも市場を支える要因となりそうです【図表6】。
- 米中貿易摩擦が過熱化する兆しを見せ始めており、その影響が今後現われ始め、世界経済の鈍化見通しや金利のピークアウト感が強まることも想定されます。その場合にはリスク回避の動きから、相対的に収益が安定しており、金利低下の恩恵を受けやすいとされるリートが株式に対して選好されることも考えられます。

【当資料に関する留意点】

- 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。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。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。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証する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。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、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。
- 投資信託は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。
- 投資信託の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、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

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

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>