

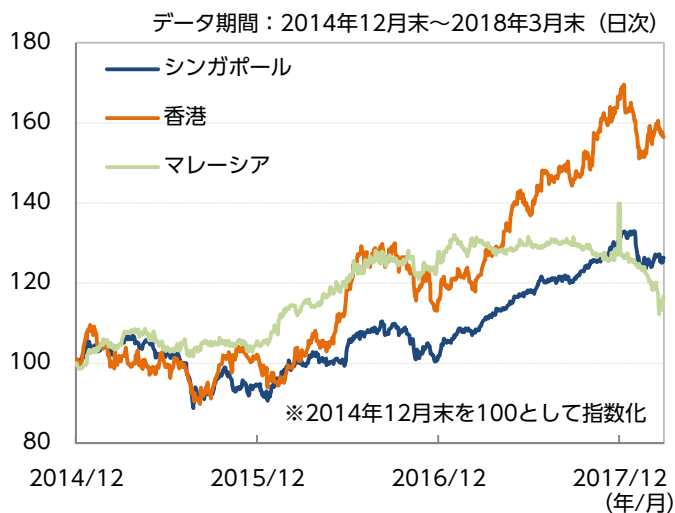
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2018年4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

- 2018年3月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、米中貿易摩擦が過熱するとの懸念が重荷となる一方、リスク回避に伴う金利の低下が下支えし、シンガポールと香港が前月末比ほぼ横ばいで引けました。マレーシアは下院議会解散時期を巡る政局の先行き不透明感が嫌気されて続落しました。円ベースの香港のパフォーマンスは、香港ドルが米中貿易摩擦を受けて対円で下落したことから、現地通貨ベースを下回りました。シンガポールとマレーシアの円ベースのパフォーマンスは、2月末にかけて進んだ円高が一服したことから、現地通貨ベースを上回りました【図表1、2】。
- 3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。2月に6.8%下落したオフィスセクターは、3月は3.9%上昇と買い戻されました。他のセクターはほぼ横ばいでした (現地通貨ベース、配当込み)【図表3】。3月末の時価総額 (米ドルベース) は前月末比1.2%増加しました【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

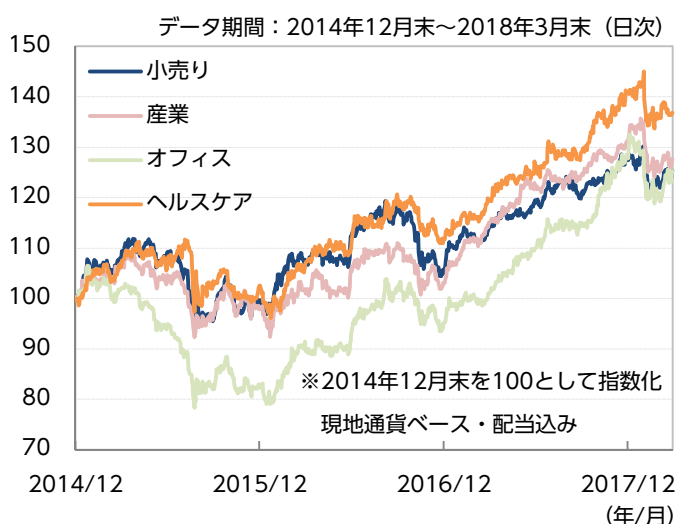
【現地通貨ベース・配当込み (2018年3月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.4%	-3.0%
香港	0.5%	-5.7%
マレーシア	-3.1%	-16.5%

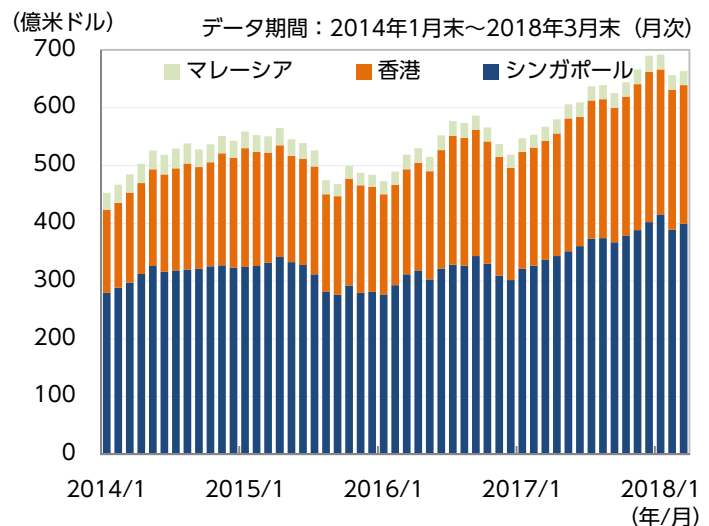
(参考) 【円ベース・配当込み (2018年3月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.9%	-6.7%
香港	-0.2%	-11.4%
マレーシア	-2.2%	-17.5%

図表3：シンガポールリートのセクター別推移

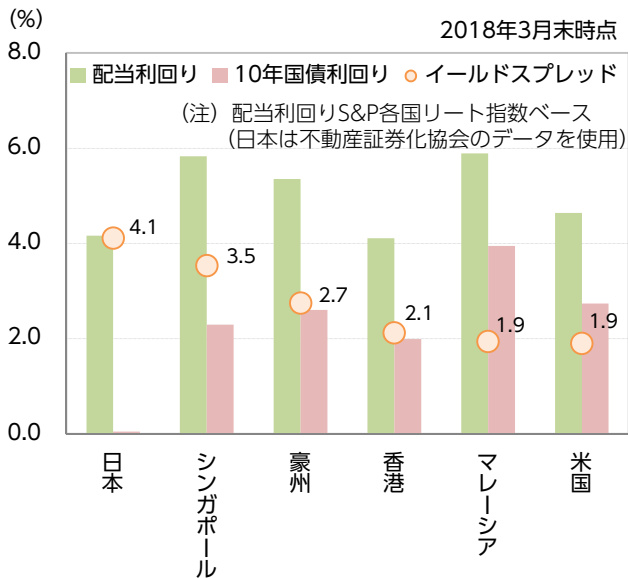


図表4：時価総額 (浮動株ベース) の推移

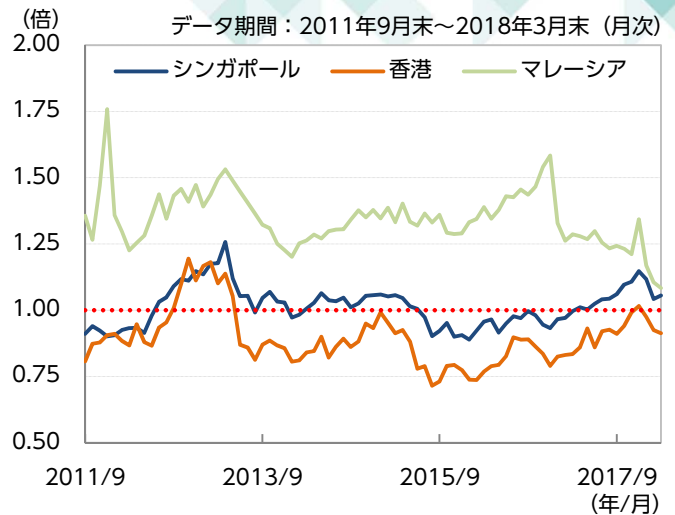


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表5：主要国リートのイールドスプレッド

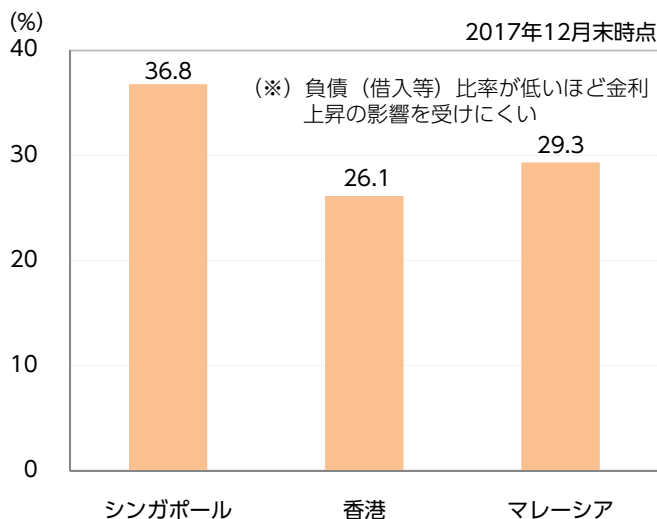


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

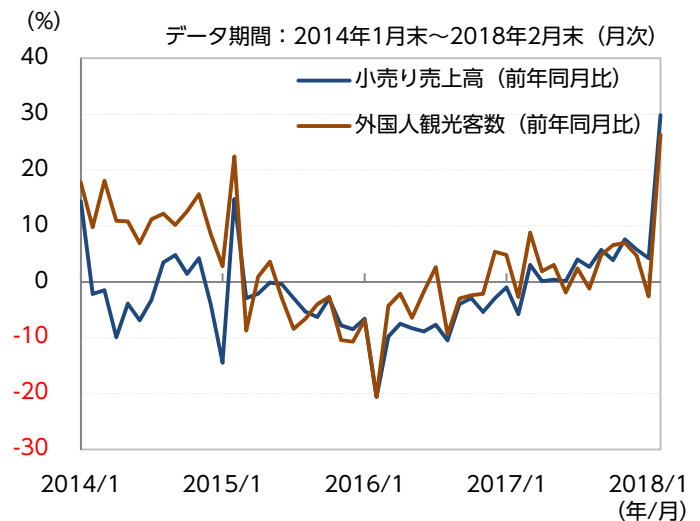


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

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

- 4月のアジアリート市場は米中貿易摩擦が過熱するとの懸念が投資家心理を冷やし、上値の重い展開となりそうです。一旦落ち着くかに見えた米中貿易摩擦ですが、トランプ大統領の発言をきっかけに再び高まる兆しを見せ始めています。トランプ大統領は4月5日、公表済みの500億ドル相当の輸入品に対する追加関税に加え、新たに1,000億ドルを対象に追加関税を検討するよう指示したと発表しました。これに対して中国商務省が米国の保護主義に反撃すると直ちに表明する等、米中間のさや当てが再び激しくなってきました。水面下では両国の解決に向けた折衝が行われているようですが、米国が交渉の期限と考える6月頃まではお互いに有利な条件を引き出すために厳しいせめぎ合いが続くことが予想されます。米中貿易摩擦が貿易戦争に発展する事態となれば、新興国経済や同不動産市況にも大きな影響が及ぶものと思われます。米中貿易摩擦に解決の糸口が見え始めるまで、アジアリート市場は上値の重い展開となりそうです。より成長力のある市場や下落リスクの小さい市場を求め、イールドスプレッドやPBR水準、負債比率の高さ等に着目した峻別が進む可能性もあります【図表5、6、7】。
- 中国の春節 (旧正月) が今年は2月 (昨年は1月) となったことが影響し、1月の香港への外国人観光客数 (前年同月比) はマイナスに落ち込みましたが、2月は急回復しています【図表8】。中国からの観光客の活発な消費等を背景に香港の小売り売上高 (前年同月比) は引き続きプラス圏を維持しています。2018年1～2月合計は前年同期比約17%増加しています。

【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/>