

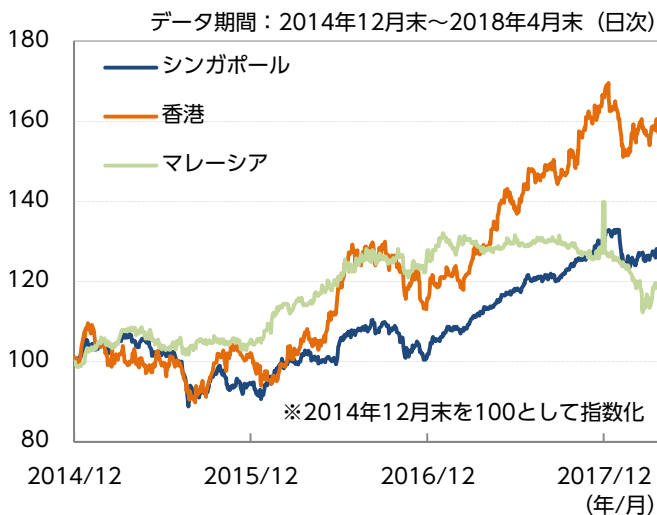
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2018年5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4月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、全市場とも上昇しました。米金利の上昇で資金が米国に回帰するとの見方等からアジア3市場の金利はそろって前月末比上昇しましたが、好調な経済・不動産市況を受けた業績の拡大期待、北朝鮮情勢の好転観測、マレーシアについては5月9日の下院総選挙を受けた景気刺激策期待等が押し上げ要因となりました。金利差拡大やリスク回避姿勢の後退等から対ドルベースで円安が進行し、その動き等を受けて円安・アジア通貨高となったことから、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】。
- 4月のシンガポール市場の主要セクターは3月に続きすべて上昇しました。倉庫等に投資する産業が前月比+2.5%と上昇率トップでした (現地通貨ベース、配当込み) 【図表3】。4月末の時価総額 (米ドルベース) は前月末比1.1%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

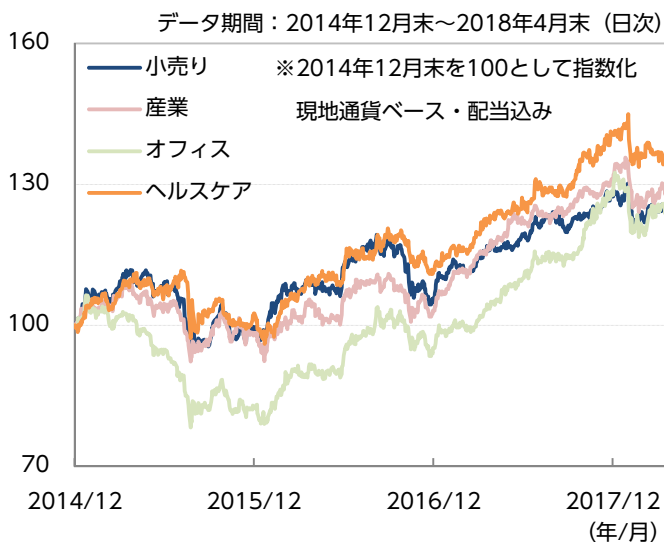
【現地通貨ベース・配当込み (2018年4月)】

| | 当月 | 年初来 |
|--------|------|--------|
| シンガポール | 1.8% | -1.2% |
| 香港 | 2.8% | -3.1% |
| マレーシア | 4.9% | -12.5% |

(参考) 【円ベース・配当込み (2018年4月)】

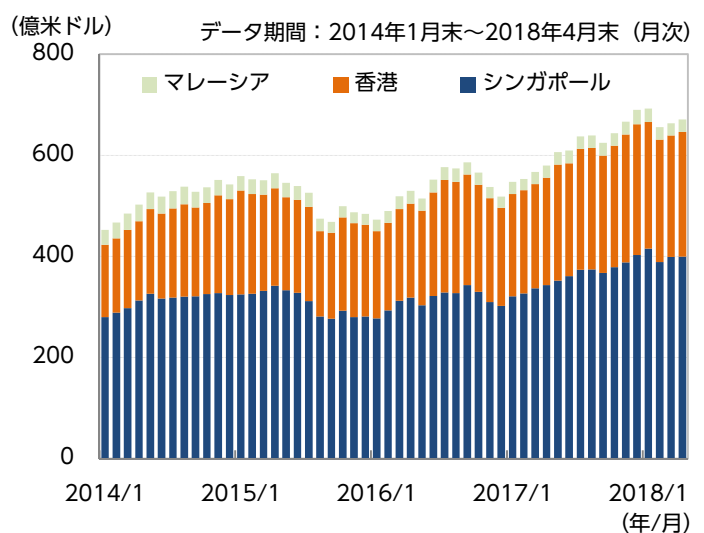
| | 当月 | 年初来 |
|--------|------|--------|
| シンガポール | 3.8% | -3.2% |
| 香港 | 5.7% | -6.3% |
| マレーシア | 6.4% | -12.3% |

図表3：シンガポールリートのセクター別推移

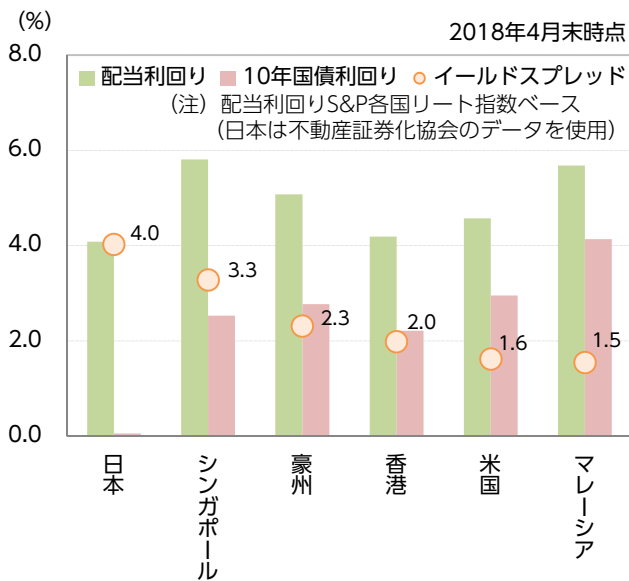


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

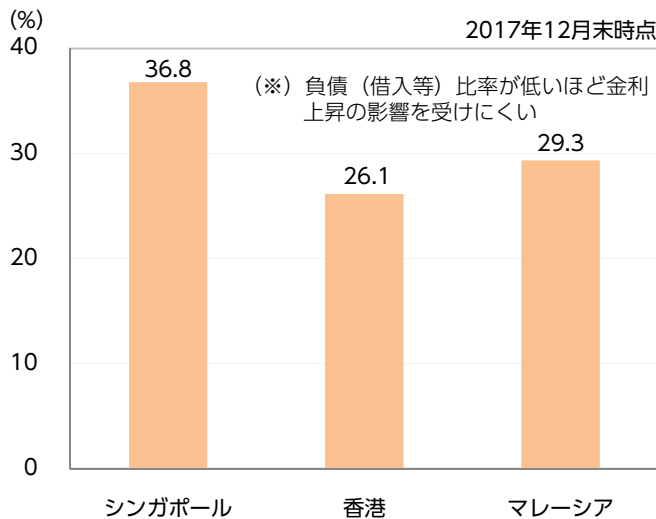
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



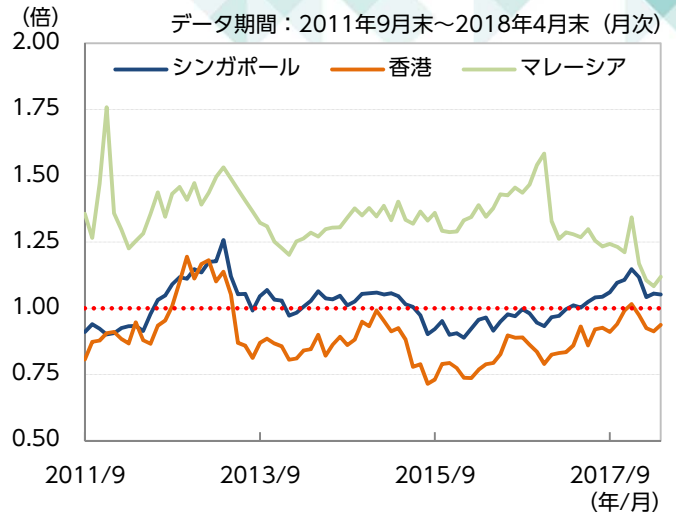
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：アジアリートの負債比率 (負債額/総資産額)

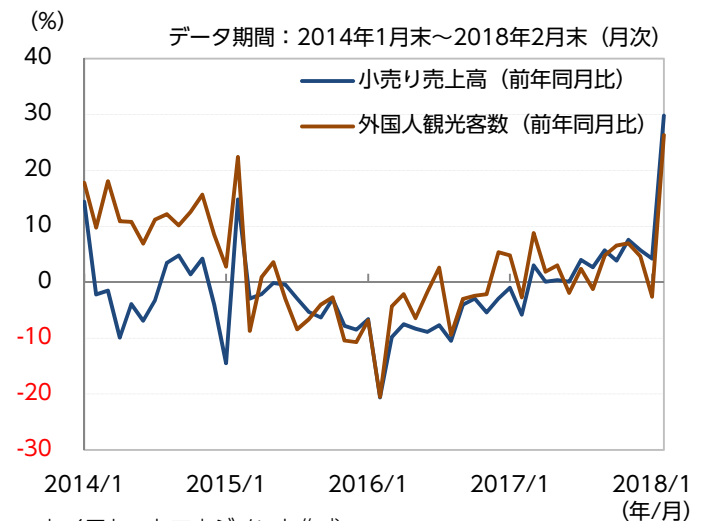


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



(※) 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

- アジアの不動産市況は好調に推移しているようです。シンガポールのオフィス賃料は、新規供給物件の不足や海外からの企業進出等を背景に2018年1～3月期は前年同期比6.5%増加、また香港の商業施設賃料は同期間で前年同期比3.3%上昇しています (何れもC E I Cデータ)。5月のアジアリート市場は経済回復によるテナントニーズの高まりや外国人観光客の増加【図表8】等を背景とする業績拡大期待に支えられ、堅調に推移するものと思われます。4月は米金利の上昇 (価格下落) を受けて、シンガポールの10年国債金利が約2年半ぶり、香港が約4年ぶりの水準まで上昇 (各月末ベース) しましたが、アジアリート市場は比較的堅調に推移しました。その結果、金利上昇による業績悪化懸念はかなり織り込まれたとの見方が今後増える可能性があります。仮に米経済指標等で当面の金利上昇余地は限られるとの観測が強まる場合には、年初からの下げ幅を埋め戻す動きになることも想定されます。
- 尚、トランプ大統領のイラン核合意離脱表明により、中東情勢が悪化する懸念がある点には注意が必要であると思われます。原油価格が騰勢を強め、世界的なインフレ懸念からリスク回避の動きとなる場合には新興国から資金を引き揚げる動きが高まることも考えられます。また米中貿易摩擦が悪化する場合も、新興国経済の減速が想定されアジアリート市場はその影響を受けそうです。下値抵抗力を巡り、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ものを見ています【図表5、6、7】。

【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/>