

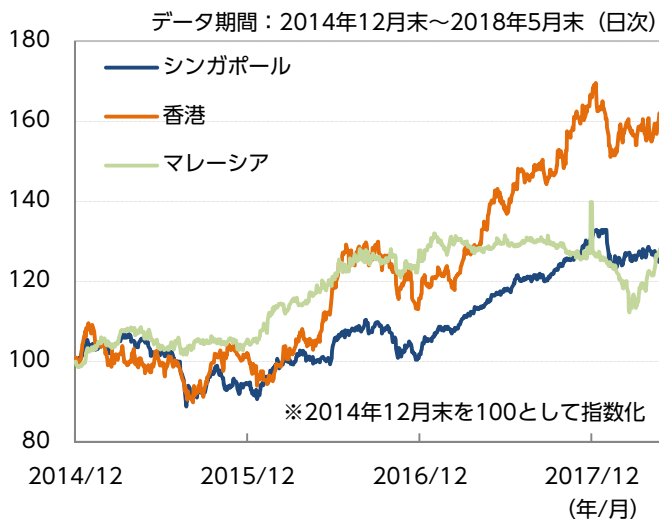
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2018年6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

- 5月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、シンガポールが2018年1~3月期実質GDP (国内総生産) 統計 (改定値) 等好調な経済指標を背景とする金利上昇等を嫌気して2.3%下落する一方、9日の下院選挙で勝利し誕生したマハティール新政権に対する期待感等からマレーシアが6%上昇しました。香港はほぼ横ばいでした。貿易摩擦拡大懸念やイタリアの政局不安等からリスク回避の姿勢が強まり、相対的に安全な通貨とされる円がアジア通貨に対して買われた (円高・アジア通貨安) ことから、三市場の円ベースのパフォーマンスは現地通貨ベースを下回りました【図表1、2】。
- 5月のシンガポール市場の主要セクターはすべて下落しました。オフィスが4%下げ、下落率トップとなっています (現地通貨ベース、配当込み) 【図表3】。5月末の時価総額 (米ドルベース) は前月末比1.1%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

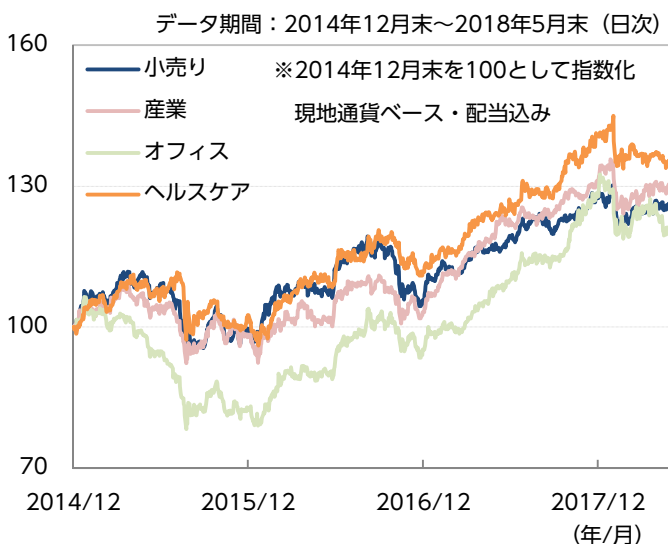
【現地通貨ベース・配当込み (2018年5月)】

	当月	年初来
シンガポール	-2.3%	-3.5%
香港	0.3%	-2.9%
マレーシア	6.0%	-7.2%

(参考) 【円ベース・配当込み (2018年5月)】

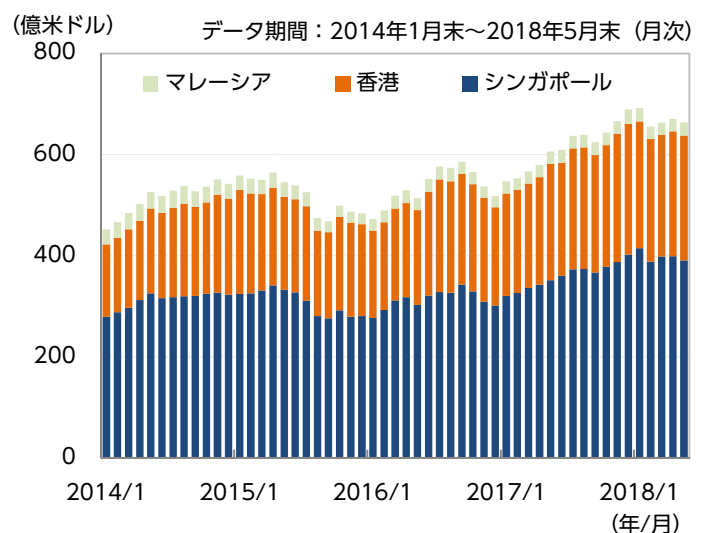
	当月	年初来
シンガポール	-3.9%	-7.0%
香港	-0.4%	-6.6%
マレーシア	3.7%	-9.0%

図表3：シンガポールリートのセクター別推移

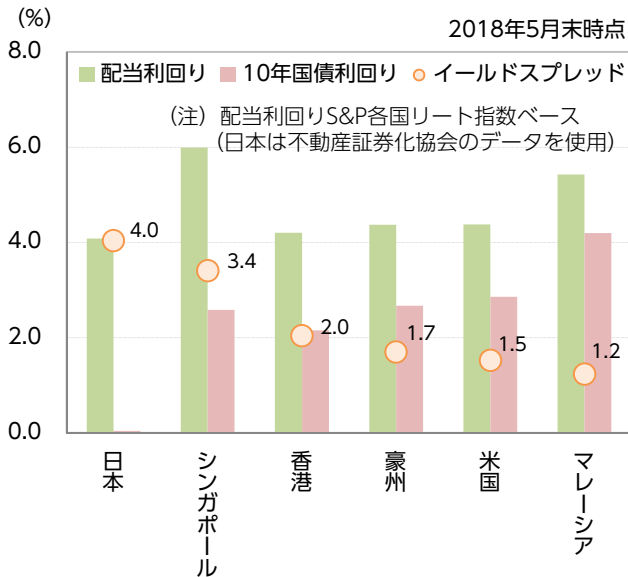


出所) 図表1~4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

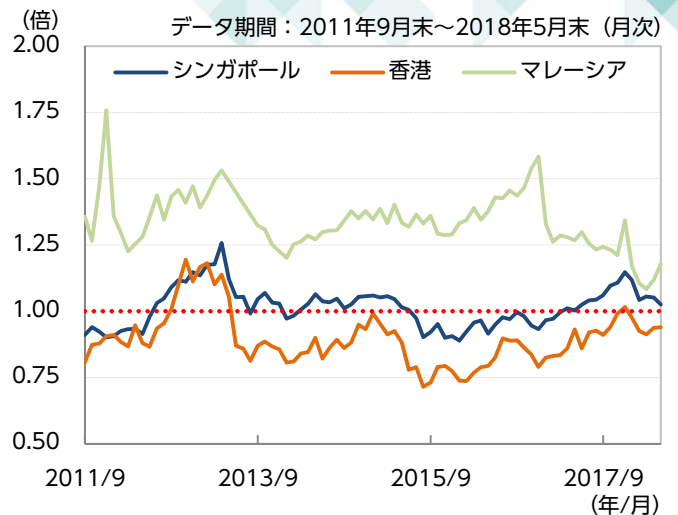
図表4：時価総額 (浮動株ベース) の推移



図表5：主要国リートのイールドスプレッド

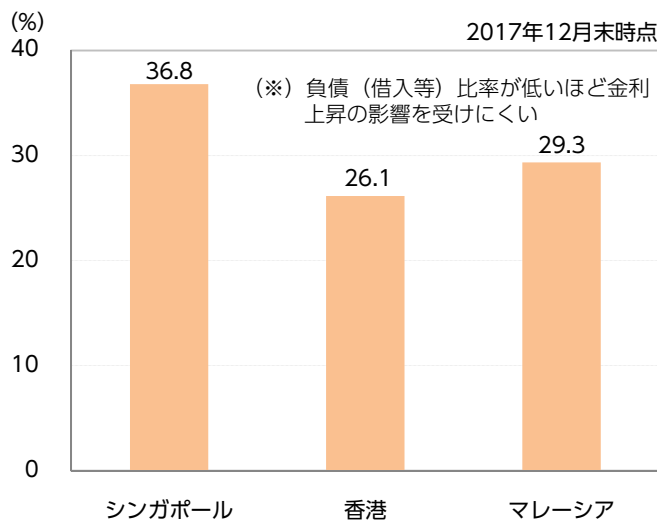


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

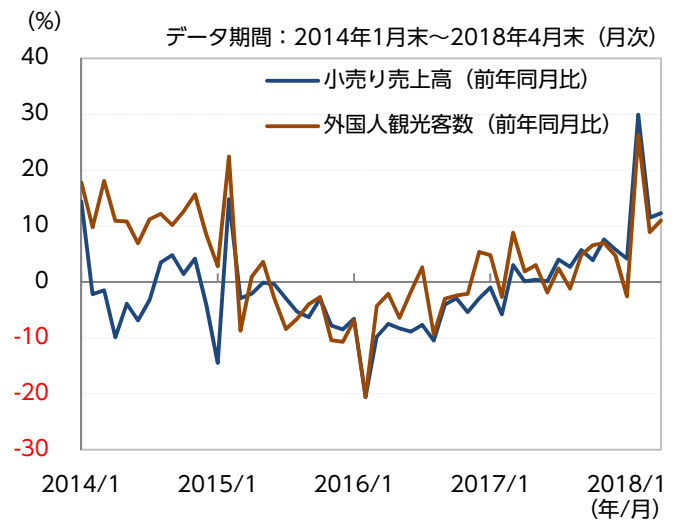


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

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

- 6月のアジアリート市場は、米国や欧州の金融政策を受けた金利動向に左右される展開となりそうです。6月中旬頃の米FOMC (米連邦公開市場委員会) やECB (欧州中央銀行) 理事会決定等を背景に欧米の金利が上昇傾向を強める場合、アジアリート市場もその影響を受けるものと思われます。特に、米10年国債金利が5月中旬につけた約7年ぶりの高水準となる3.1%を超えて上昇するケースでは、新興国から米国に資金が還流するとの観測が高まり、アジアリート市場が調整色を強める場面も想定されます。一方、金利が安定推移する場合には、好調な賃貸市場や外国人観光客増加による小売り売上高の伸び【図表8】等を背景とする業績拡大観測が高まり、年初から続く下落トレンドが変化する可能性もあります。その賃貸市場ですが、2018年1～3月期のシンガポールのオフィス賃料は前年同期比6.5%増、香港の商業施設賃料は同3.3%増加しています (何れもCEICデータ)。その後も景気拡大が続いていること等を考えると、賃貸市場は引き続き好調に推移しているものと思われます。
- 貿易摩擦の拡大や中東情勢の悪化等で投資家のリスク回避姿勢が強まる場合には金利が低下する可能性もあり、アジアリート市場の支援材料となりそうです。米金利の上昇や政情不安等で新興国経済の先行きに不透明感が強まる場合、イールドスプレッドやPBR水準、負債比率の高さ等に注目したアジアリート市場の峻別が進むものと見ています【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/>