

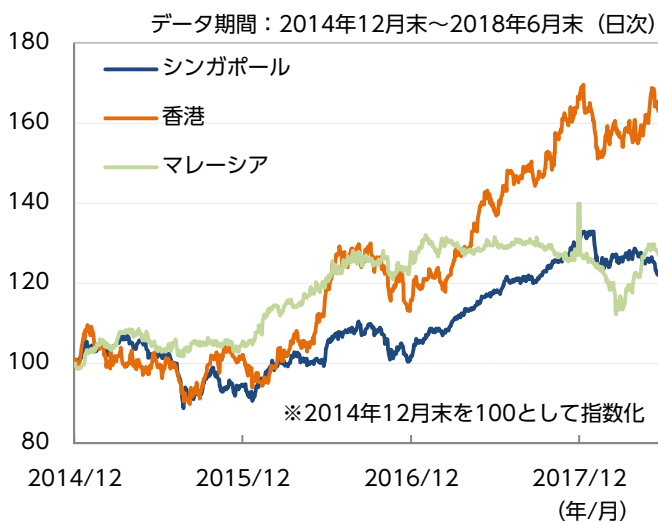
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2018年7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

- 6月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、シンガポールが上値の重さを嫌気した売り等により続落する一方、商業施設系リートの好調な業績や自社株買い計画発表を背景に香港が3.2%、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2.8%上昇しました。米金利の上昇による新興国からの過度な資金流出懸念が後退し、アジア通貨が円に対して買い戻された (円安・アジア通貨高) 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上回りました【図表1、2】。
- 6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。米中貿易摩擦の悪化による空室率上昇懸念等を要因にオフィスが4%下げ、5月に続いて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】。6月末の時価総額 (米ドルベース) は前月末比1.0%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

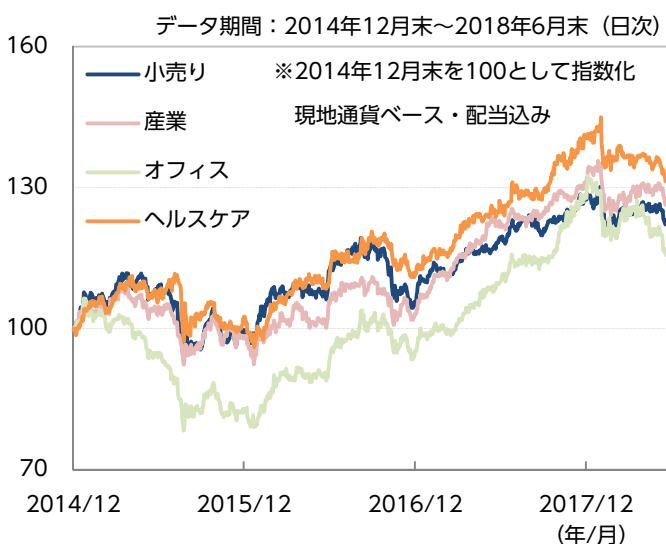
【現地通貨ベース・配当込み (2018年6月)】

	当月	年初来
シンガポール	-1.8%	-5.2%
香港	3.2%	0.3%
マレーシア	2.8%	-4.6%

(参考) 【円ベース・配当込み (2018年6月)】

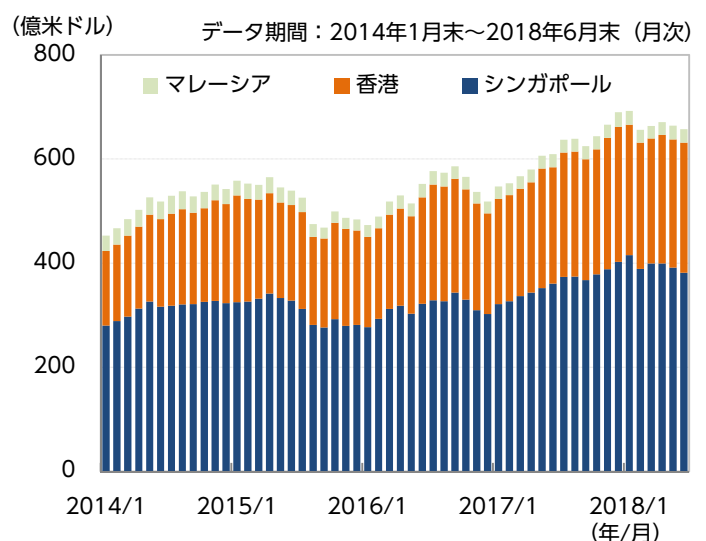
	当月	年初来
シンガポール	-1.7%	-8.6%
香港	5.2%	-1.8%
マレーシア	3.2%	-6.1%

図表3：シンガポールリートのセクター別推移

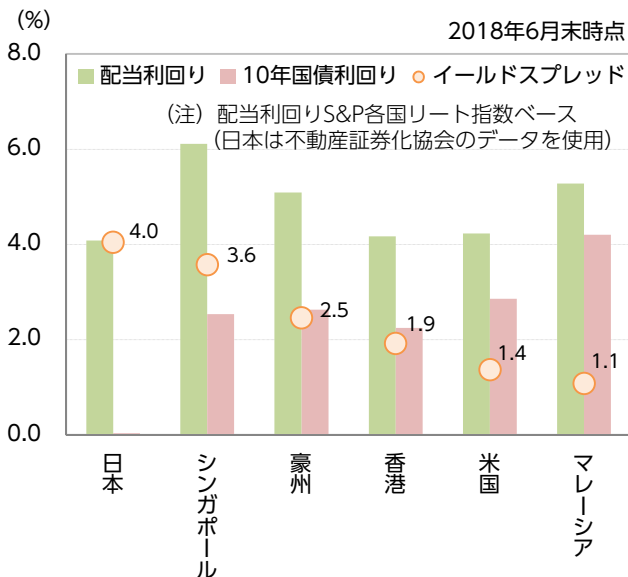


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

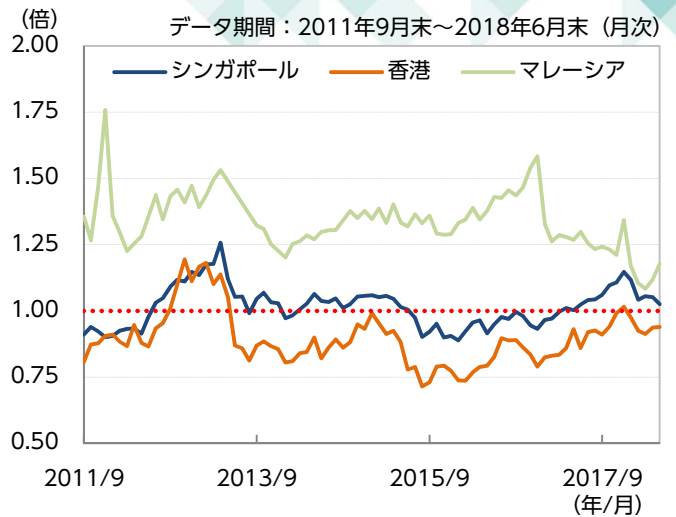
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



図表5：主要国リートのイールドスプレッド

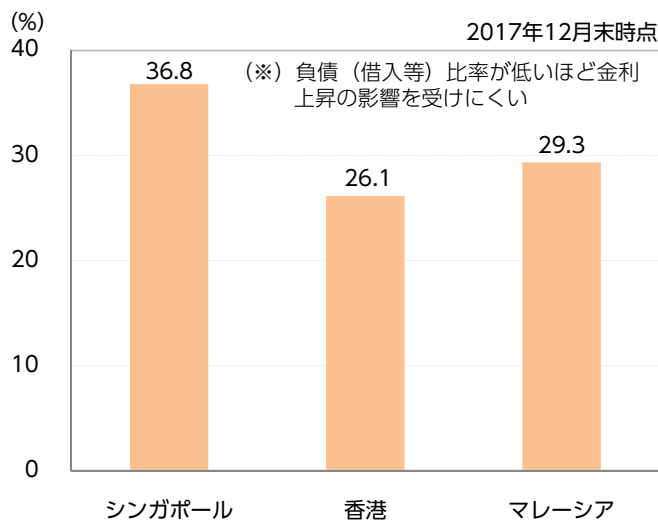


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

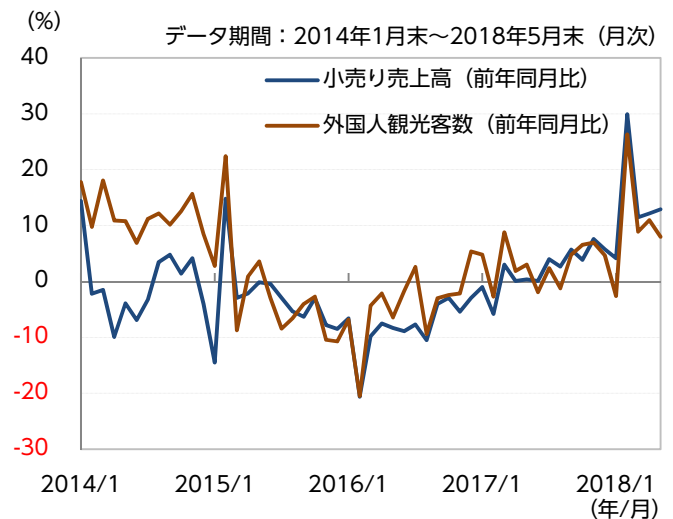


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

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

- 7月のアジアリート市場は、米中貿易摩擦の悪化懸念やシンガポール政府による住宅市場の引き締め策等を背景に上値の重い展開となりそうです。米国は7月6日に予定通り中国からの340億ドルに相当する輸入品に対して追加関税を発動しました。アジアのリートや株式市場は同発動で一旦悪材料が出尽くしたとして反発に転じていますが、トランプ大統領は中国に対する追加制裁の発動に言及しており、貿易摩擦がエスカレートする可能性もあります。買戻しの動きが終了すれば再び売り圧力が強まることも想定されます。シンガポール政府は7月5日、住宅市場の引き締め策を発表しました(7月6日実施)。住宅ローンの担保掛目の上限が80%から75%に引き下げられ、また2軒目の住宅購入に課される印紙税の税率が5~10%引き上げられます。政府による外国人取得枠の制限等により2013年半ば頃をピークに沈静化しつつあった住宅価格(現地通貨ベース)は2017年半ば頃をボトムに再び上昇基調入りし、2018年4~6月期は前年同期比で1割近く上昇しています。政府の抑制策で投資家がリート投資に慎重になることも想定されます。一方、トランプ大統領が柔軟な姿勢を示す等で貿易摩擦が緩和するとの期待が強まる場合は、外部環境の先行き不透明感が後退し、アジアリート市場は上昇局面入りす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、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/>