

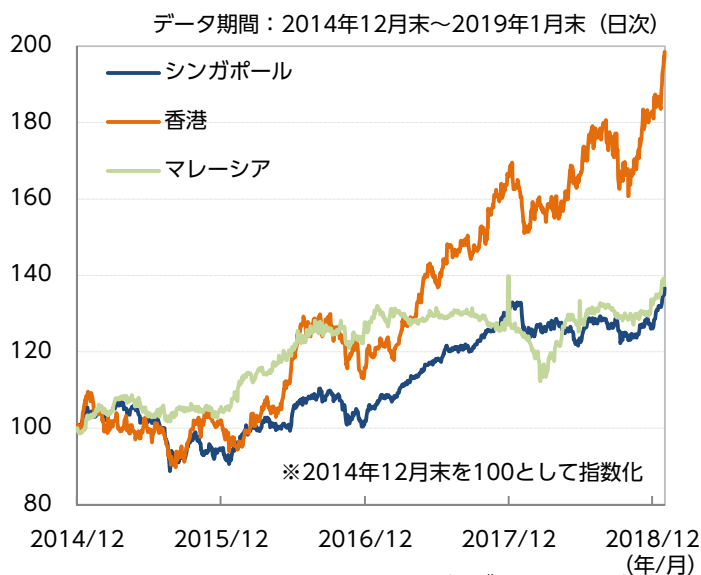
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2019年2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

- 2019年1月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、3市場揃って上昇しました。シンガポールと香港が史上最高値を更新した他、マレーシアは2017年12月につけた史上最高値に接近して引けました。FRB (米連邦準備制度理事会) が金融政策の正常化を急がない姿勢を示したことや米中貿易協議が進展するとの期待等が要因と見られます。香港は、時価総額の約8割 (2019年1月末時点) を占める小売り施設系のリンク・リート (Link REIT) が業績拡大期待等を背景に8.4%上昇し、相場をけん引しました。シンガポールはM&A (企業買収) 観測等も材料視されました。マレーシアも上昇しましたが、上昇率は他2市場の半分程度に留まりました【図表1、2】。
- 1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 (現地通貨ベース、配当込み)。昨年末にかけて下落基調を続けていたヘルスケアが前月末比10%強上昇し、値上がり率トップとなりました【図表3】。1月末の時価総額 (米ドルベース) は、前月末比約8%増加し、過去最高を更新しました。初めて700億ドル台に乗せました【図表4】。

図表1：アジアリート市場の推移 (現地通貨ベース)



図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

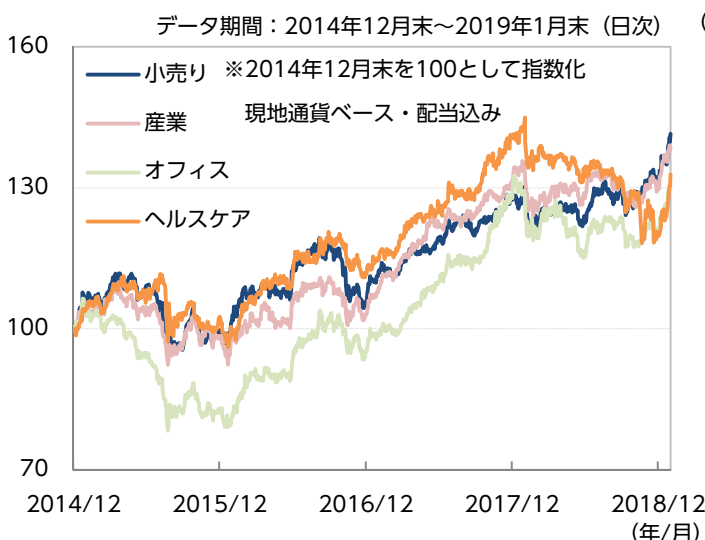
【現地通貨ベース・配当込み (2019年1月)】

	当月	年初来
シンガポール	8.3%	8.3%
香港	8.5%	8.5%
マレーシア	3.9%	3.9%

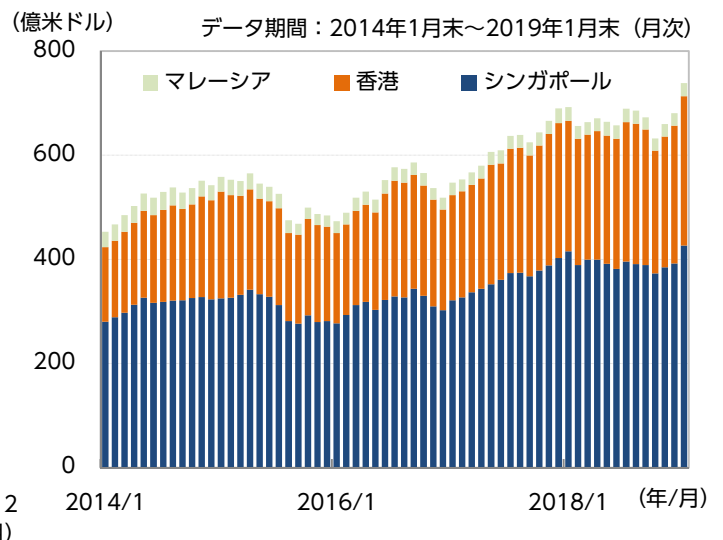
(参考) 【円ベース・配当込み (2019年1月)】

	当月	年初来
シンガポール	8.9%	8.9%
香港	7.4%	7.4%
マレーシア	4.0%	4.0%

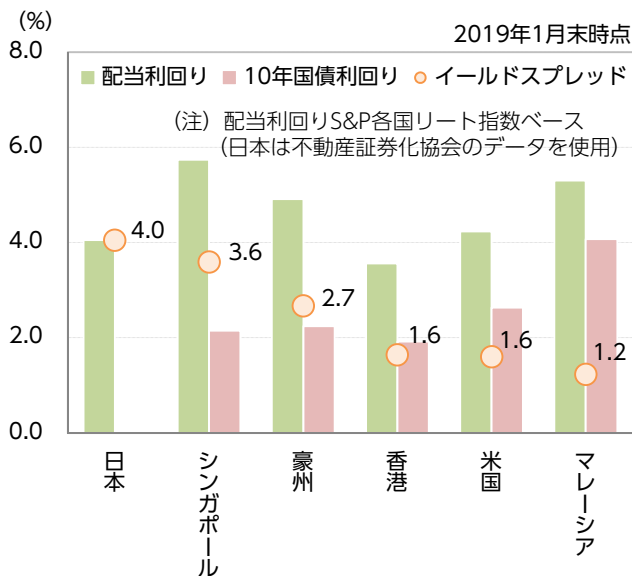
図表3：シンガポールリートのセクター別推移



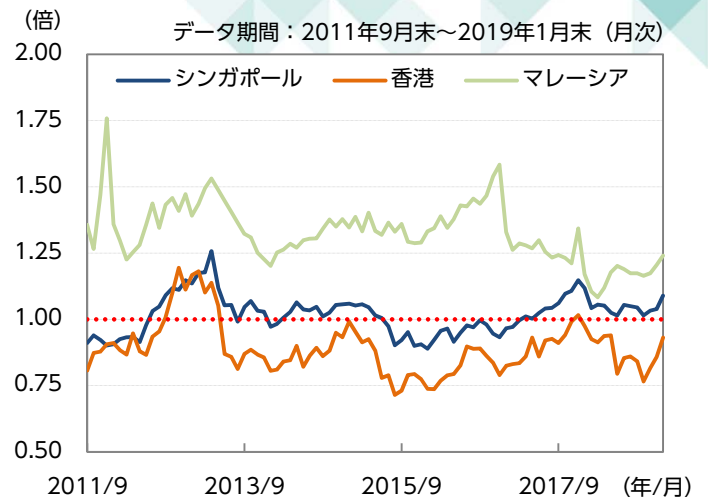
図表4：時価総額 (浮動株ベース) の推移



図表5：主要国リートのイールドスプレッド

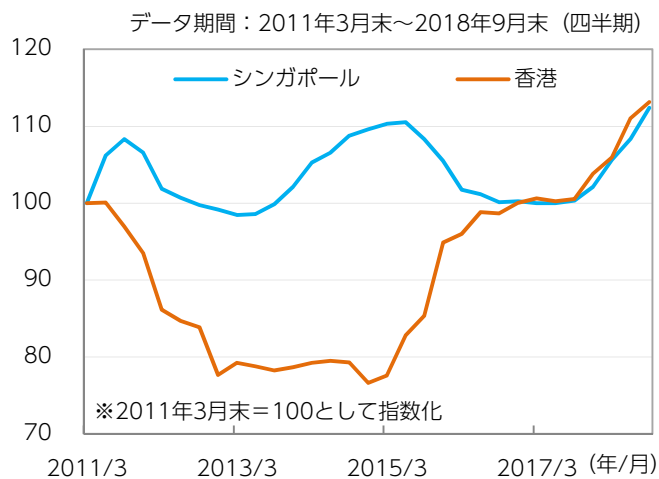


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

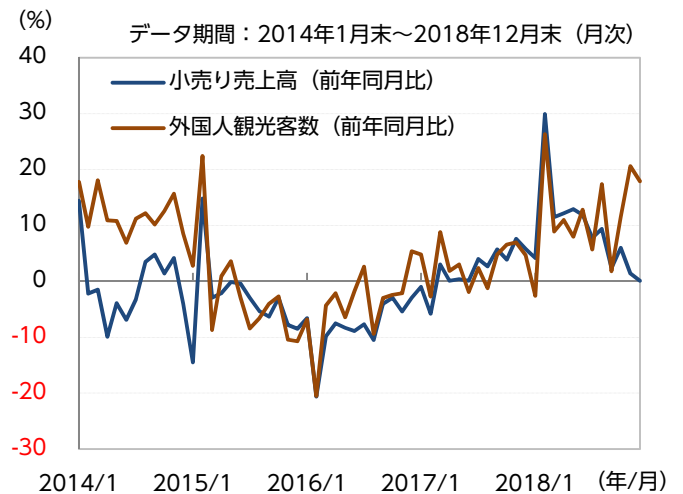


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

図表7：シンガポールと香港のオフィス賃料推移



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

- 2019年2月のアジアリート市場は、米中貿易協議の進展見通しや2018年10～12月期業績に対する期待感、米金利の低下観測等に支えられ、堅調な展開になるものと思われます。米中貿易問題に関して両国は、閣僚級会合等を通じて合意形成に向けた交渉を進めているようです。トランプ米大統領は、習国家主席との首脳会談で最終的な合意を目指す考えを示しています。開催がいつになるのか現時点では未定ですが、日程が固まれば両国による調整が大方終了したとの見方が強まり、貿易摩擦緩和期待が高まるものと思われます。商業施設物件の多いアジアリートにとって、米中貿易摩擦は大きな懸念材料の一つとなっています。その緩和観測が高まるにつれて、アジアリートが上昇の勢いを強めることも考えられます。景気鈍化が明らかになりつつある中、中国政府は減税等の景気対策を本格化させています。景気の底割れ懸念の後退等で中国株価の回復が鮮明になれば投資家心理が改善し、アジアリートの支援材料になることも考えられます。また、世界的な景気鈍化見通し等を背景に、金利のピークアウト観測が強まっています。アジアの不動産市況は、2018年9月末時点のシンガポールと香港のオフィス賃料が2011年3月末以降の最高水準を記録する等、好調に推移しています【図表7】。金利の落ち着きで借入費用増加懸念が後退すれば、アジアリートの業績に対する拡大期待を高めそうです。
- 尚、米中貿易協議が行き詰りを見せ、投資家の間に失望感が高まる場合等には調整色を強めることも想定されます。ただしその場合には質への逃避から金利が低下することも考えられ、調整は一時的なものに留まるものと見ています。また、急騰を続ける香港リートは短期的な過熱感が強まっているように思われます。悪材料に反応しやすい状況にあると考えています。

【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/>