

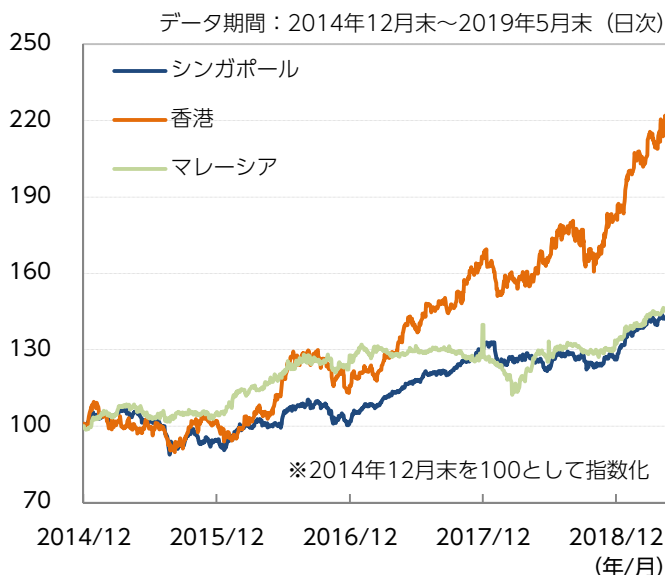
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2019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

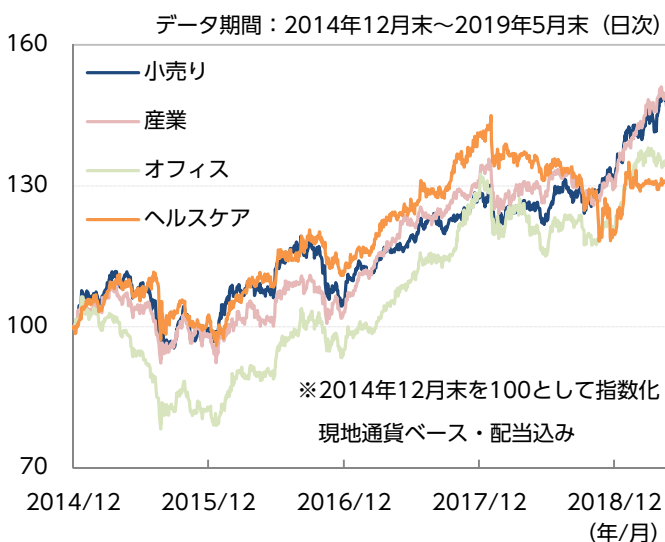
- 2019年5月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は3市場とも上昇しました。米中貿易摩擦の再燃によるリスク回避の動きで金利が低下したことが支援材料となりました。但し、中国からの投資が減少すれば不動産市況が悪化するとの懸念等が重荷となり、上値は限定的でした。年初来では香港市場が上昇率トップとなっています。同市場の時価総額の約8割 (2019年5月末時点) を占める小売り施設系のリンク・リート (Link REIT) は、中国でオープンする商業施設への期待感等から買われ、月末値ベースで史上最高値を更新しました。リスク回避の動きで円がアジア通貨に対して買われたことから、円ベースのパフォーマンスは3市場とも現地通貨ベースを下回り、マイナスとなりました【図表1、2】。
- 5月のシンガポール市場の主要セクター (現地通貨ベース、配当込み) は高安まちまちとなりました。値上がり率トップは相対的にディフェンシブ性が強いとされるヘルスケアで、前月末比4.1%上昇しました【図表3】。5月末の3市場の時価総額 (米ドルベース) はほぼ横ばいでした【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

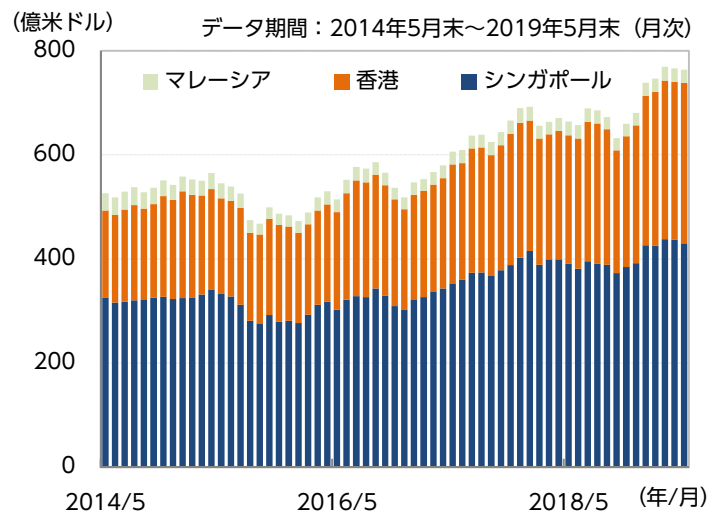
【現地通貨ベース・配当込み (2019年5月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.1%	13.0%
香港	1.9%	17.9%
マレーシア	0.6%	9.3%

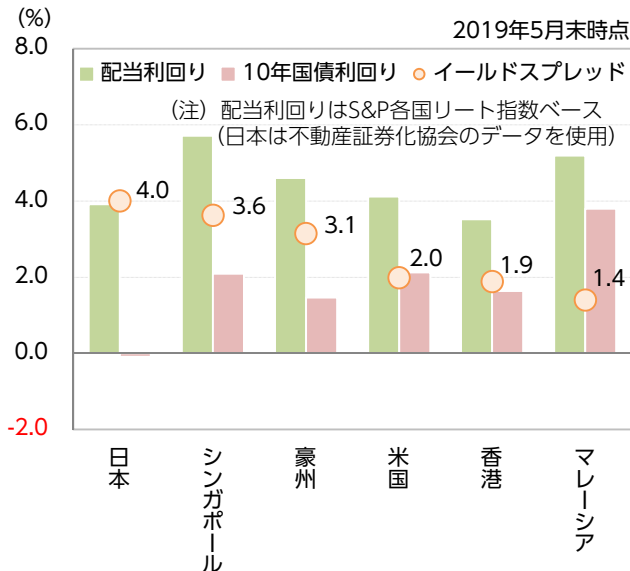
(参考) 【円ベース・配当込み (2019年5月)】

	当月	年初来
シンガポール	-3.4%	10.8%
香港	-0.6%	16.5%
マレーシア	-3.2%	6.7%

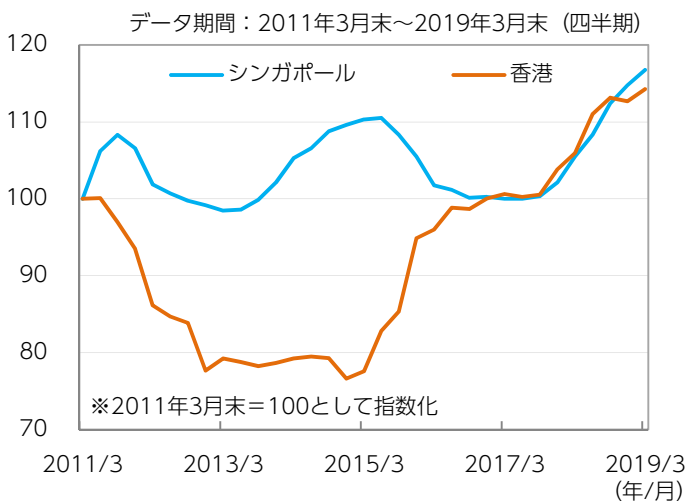
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



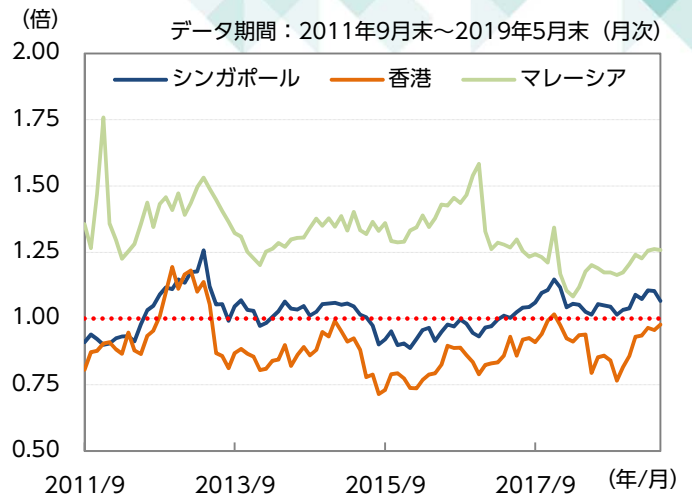
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：シンガポールと香港のオフィス賃料推移

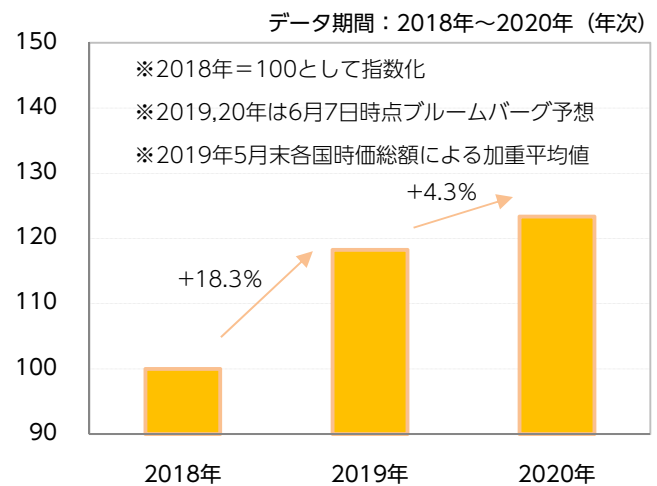


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



(※) 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：アジアリートの1株当たり配当額



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6月のアジアリート市場は、金利低下観測や海外資金の流入期待等を背景に堅調に推移するものと思われます。米中貿易摩擦を要因とする世界経済の後退観測等を背景に、世界の中央銀行は金融政策を緩和方向へと切り替え始めています。5月上旬にトランプ米大統領が対中関税の引上げを表明して以降、マレーシア、ニュージーランド、オーストラリア、フィリピン、インド等の中央銀行が利下げを決定しており、世界的に金融緩和の流れが広がりつつあります。米中貿易摩擦の過熱化で景気に後退懸念が高まる場合には、シンガポールや香港でも利下げ観測が強まり、海外資金の流入等を背景のアジアリート市場が上昇の勢いを増すことも考えられます。アジアの不動産市況は、海外企業の進出による需要の高まりでオフィス賃料が上昇傾向を続ける等堅調に推移しており【図表7】、アジアリート市場の業績拡大期待を高める要因となっているようです。尚、ブルームバーグによると(6月7日時点)、アジアリート市場の2019年の1株当たり配当額は前年比約18%の伸びが予想されています。2020年は伸び率は鈍るものの増加基調が続くとの見通しとなっています【図表8】。
- 6月28日～29日に大阪で開催されるG20サミット(主要20カ国・地域首脳会議)で米中首脳会談が実現し、貿易協定に再び進展の兆しが見え始めるのか、その動向によってはアジアリート市場の値動きが月末頃にかけて荒くなることも想定されます。米中貿易協定に進展が見られ、リスク回避姿勢や利下げ期待が後退して金利が上昇すれば、アジアリート市場が調整局面入りすることも考えられます。一方、進展が見られず、貿易摩擦の長期化が懸念される状況となれば、金利の一段の低下期待が高まり、アジアリート市場は堅調な地合いを維持するものと思われます。

【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/>