

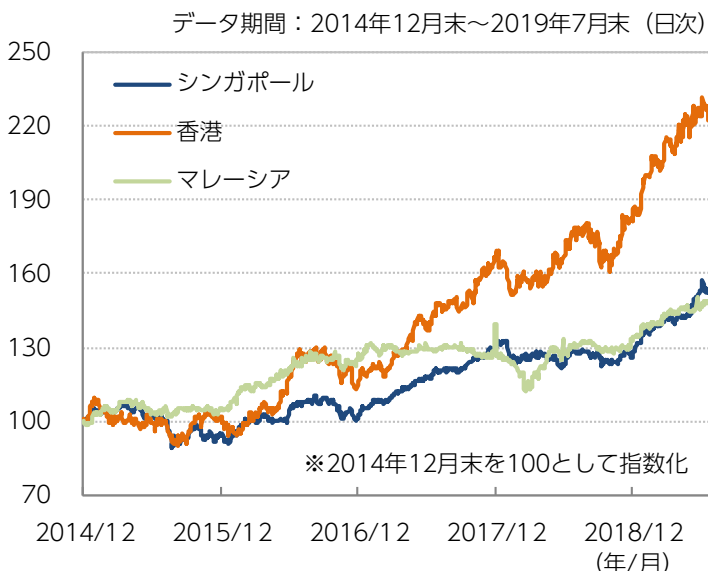
REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2019年8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

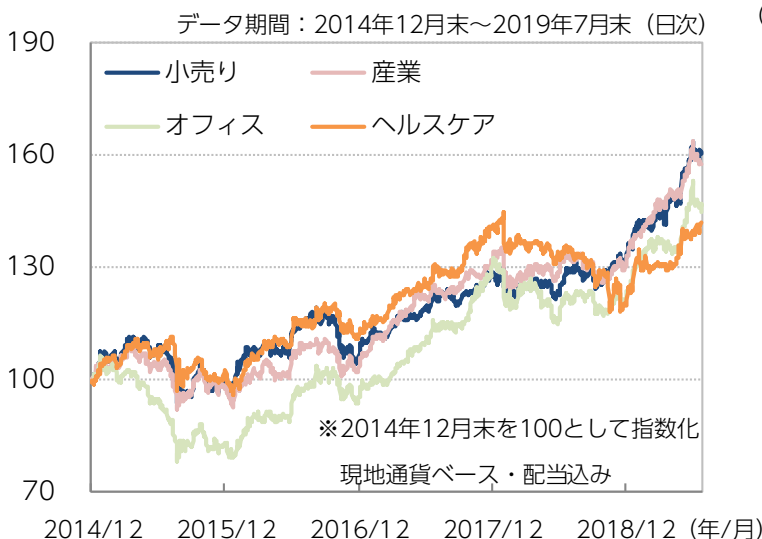
- ▶ 2019年7月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み)は、香港が中国本土への容疑者移送を可能とする「逃亡犯条例」改正案を巡るデモの影響等を受け、前月末比4.9%下落した他、シンガポールが6月に急騰したオフィスセクターに対する利益確定の売り等に押され、小幅下落しました。3市場の中では、景気減速観測で追加利下げ期待の高まったマレーシアのみ上昇しました。香港の下落率は米中貿易摩擦過熱化の懸念が高まった2018年10月(前月末比9.2%安)以来の大きさとなりました。リスク回避姿勢の後退で円が一部アジア通貨に対して売られたことから、円ベースのパフォーマンスは香港とマレーシアで現地通貨ベースを上回りました【図表1、2】。
- ▶ 7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景気変動の影響を相対的に受けにくいとされるヘルスケアで、前月末比3.2%上昇しました。一方、値下がり率トップはオフィスで、同1.6%下落しました。6月に同9.0%上昇しており、その反動と見られています【図表3】。7月末の3市場の時価総額(米ドルベース)は前月末比3.1%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3：シンガポールリートのセクター別推移



図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

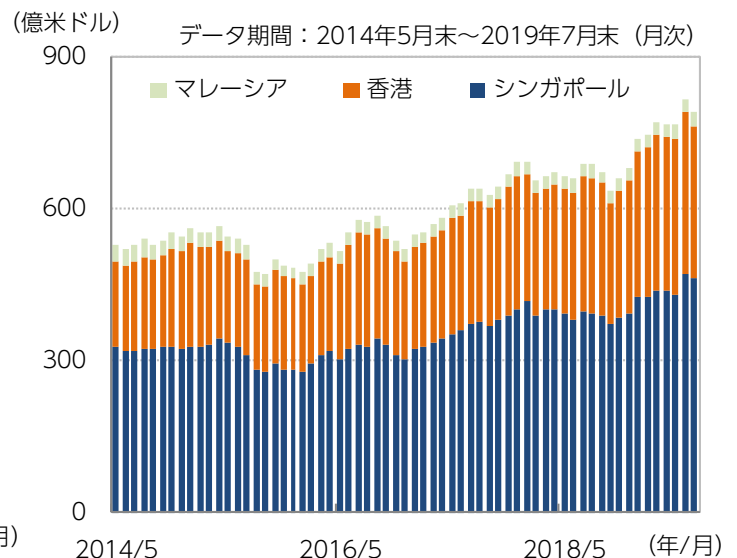
【現地通貨ベース・配当込み (2019年7月)】

	当月	年初来
シンガポール	-0.3%	20.9%
香港	-4.9%	16.4%
マレーシア	1.5%	11.7%

(参考) 【円ベース・配当込み (2019年7月)】

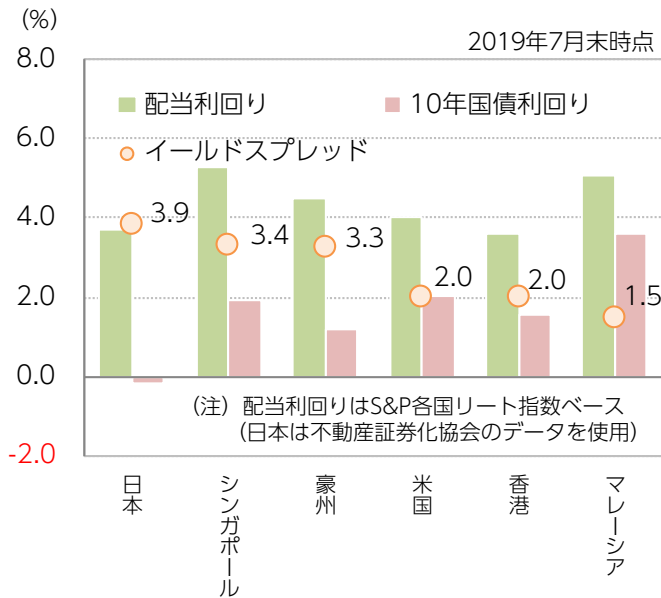
	当月	年初来
シンガポール	-0.7%	19.1%
香港	-4.3%	15.2%
マレーシア	2.4%	10.7%

図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移

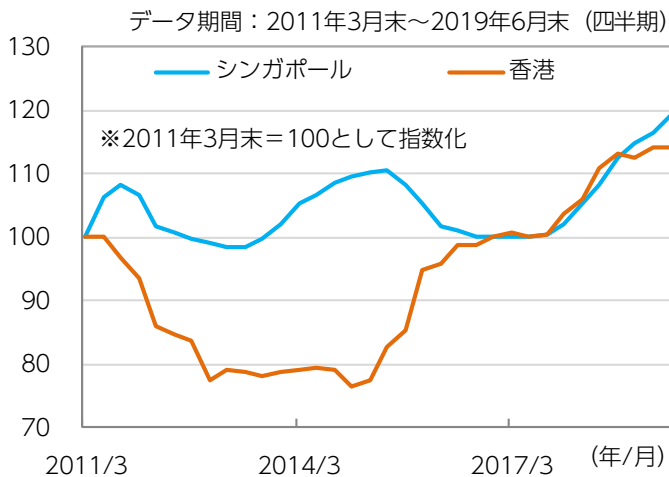


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

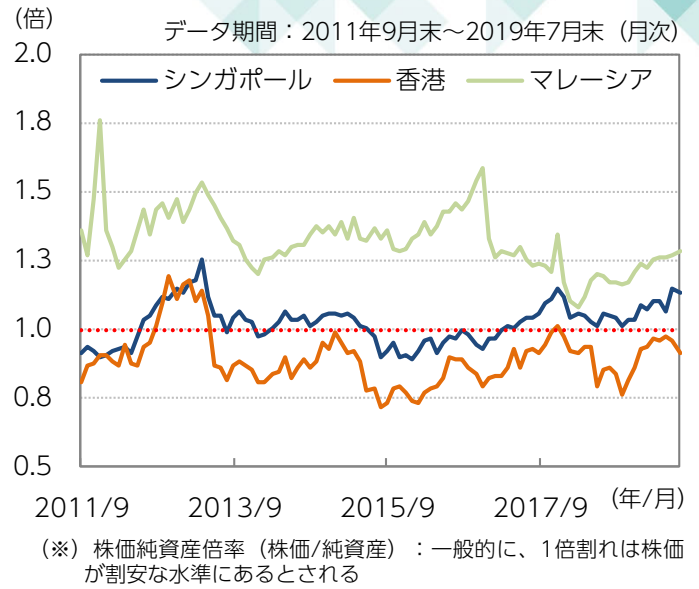
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



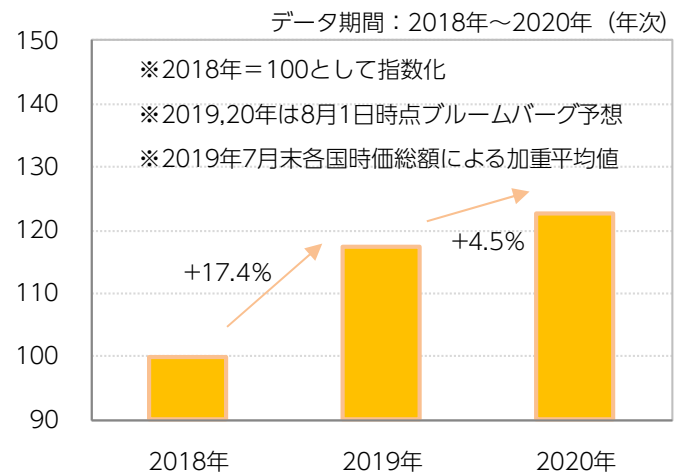
図表7：シンガポールと香港のオフィス賃料推移



図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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8月のアジアリート市場は、金利低下期待が支援材料となる一方、米中貿易摩擦の再燃や香港のデモ等が重荷となり、7月末終値を挟んでボックス圏で推移するものと思われます。
- 米中貿易摩擦を背景に世界経済の減速懸念が高まっています。シンガポールの2019年4～6月期の実質GDP (国内総生産) 成長率 (前年同期比) は0.1%増、デモの続く香港は同0.6%増と、いずれも2009年以来の低さとなっています。景気減速やデモの影響等を受け、香港は8月1日に2008年以来となる利下げを行いました。5月に約3年ぶりの利下げを行ったマレーシアは、7月は見送ったものの、次回9月の会合で追加利下げに踏みきるとの見方も出始めているようです。シンガポールも為替管理政策の変更等により金融緩和姿勢を強める可能性があると考えられています。利下げの動き等を背景に、金利の低下観測が強まることは、好調な不動産市況【図表7】を背景とする業績拡大期待とともに、アジアリートの支援材料になるものと思われます。ブルームバーグによると (8月1日時点)、アジアリートの2019年の1株当たり配当額の前年比伸び率は約17%と、2割近い伸びが予想されています【図表8】。FRB (米連邦準備制度理事会) の追加利下げ観測等を背景に、世界のリートの中で最大の時価総額を占める米国リートが史上最高値水準で推移していることもアジアリートを下支えしそうです。
- トランプ米政権は8月1日に対中国制裁関税「第4弾」を9月1日から発動すると発表したのに続き、5日には中国を「為替操作国」に指定しました。米中貿易摩擦が一段と過熱化する事態となれば、投資家がリートを含むリスク性資産の圧縮姿勢を強める可能性があります。7月末時点のアジアリートが年初来高値水準に上昇していることもあり、利益確定の売り等により上値が重くなることも考えられます。

## 【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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>