

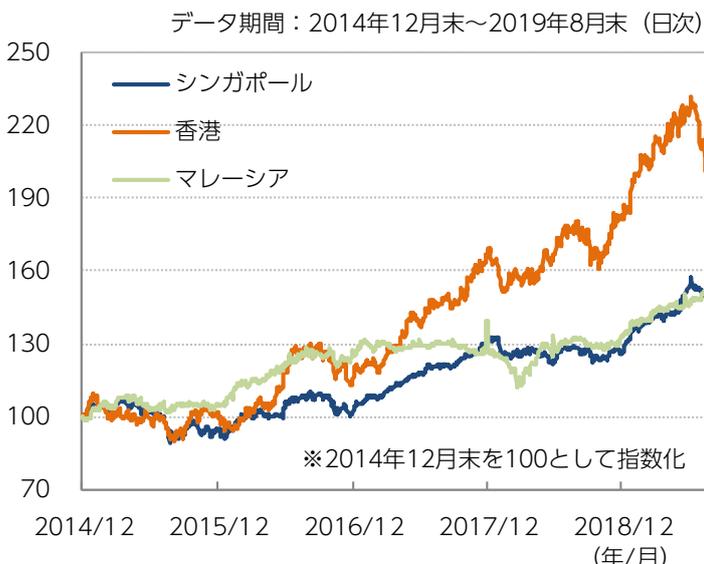
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2019年9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

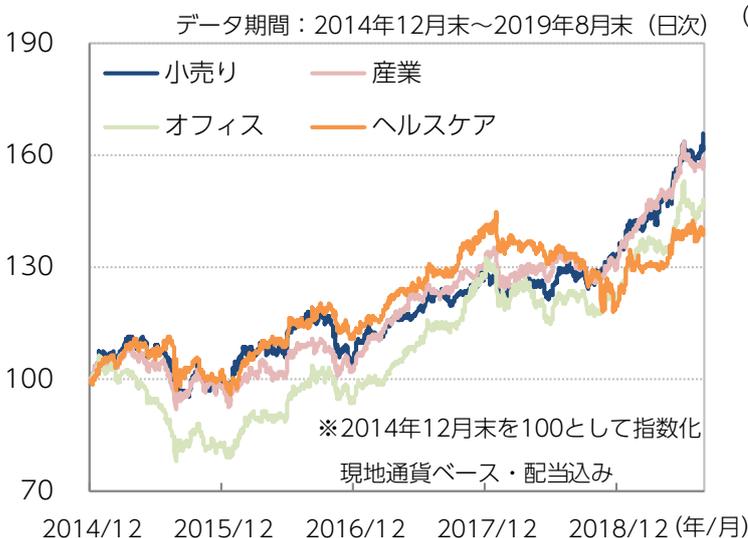
- ▶ 2019年8月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み)は、シンガポールやマレーシアが金利低下等を支援材料に前月末比上昇する一方、香港は中国本土への容疑者移送を可能とする「逃亡犯条例」改正案を巡るデモの影響等により続落しました。香港金融管理局(中央銀行)が8月1日に約10年ぶりとなる利下げを実施したこと等を受けて金利は低下したものの、デモの影響による商業施設系リートの業績悪化懸念等が悪材料となりました。マレーシアは2019年4~6月期の実質GDP(国内総生産)(前年同期比)が4.9%増と、成長率が前期の4.5%増から高まり、経済の先行き懸念が後退したことも好材料視されました。米中貿易摩擦の過熱化懸念によるリスク回避姿勢の強まりで、円高・アジア通貨安となったことから、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ました【図表1、2】。
- ▶ 8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小売りで、前月末比3.7%上昇しました。一方、値下がり率トップは7月の上昇率がトップだったヘルスケアで、同1.5%下落しました【図表3】。8月末の3市場の時価総額(米ドルベース)は前月末比1.9%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

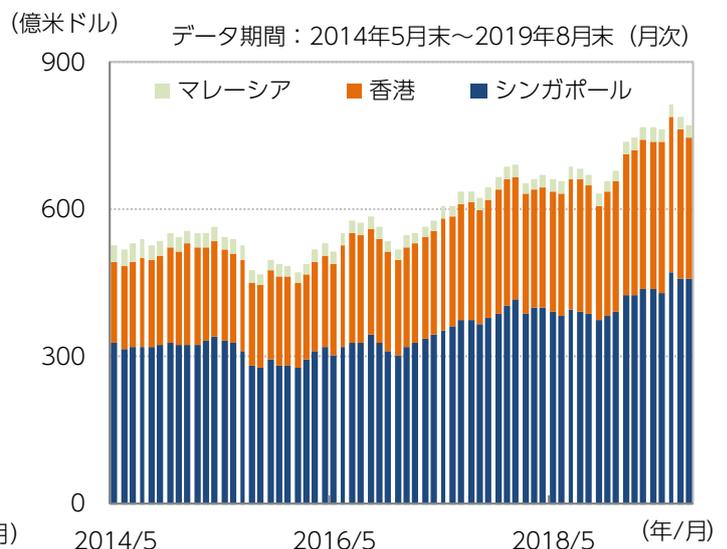
【現地通貨ベース・配当込み(2019年8月)】

	当月	年初来
シンガポール	1.6%	22.8%
香港	-4.6%	11.0%
マレーシア	5.0%	17.3%

(参考) 【円ベース・配当込み(2019年8月)】

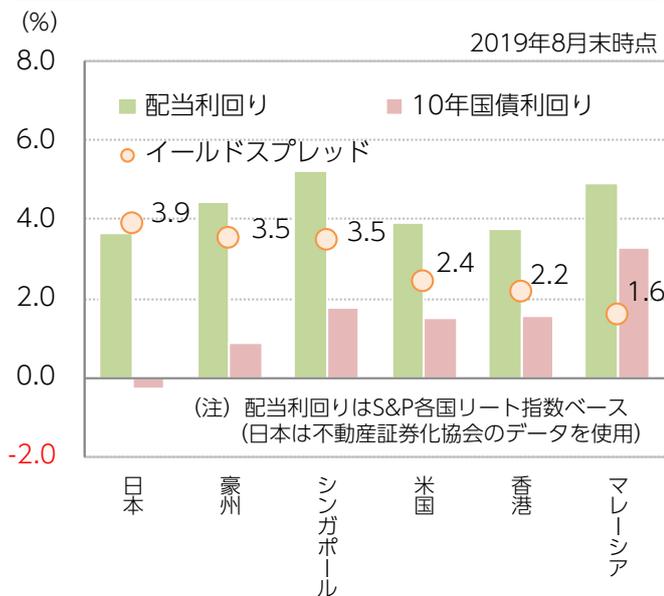
	当月	年初来
シンガポール	-1.9%	16.8%
香港	-6.9%	7.3%
マレーシア	0.7%	11.5%

図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移

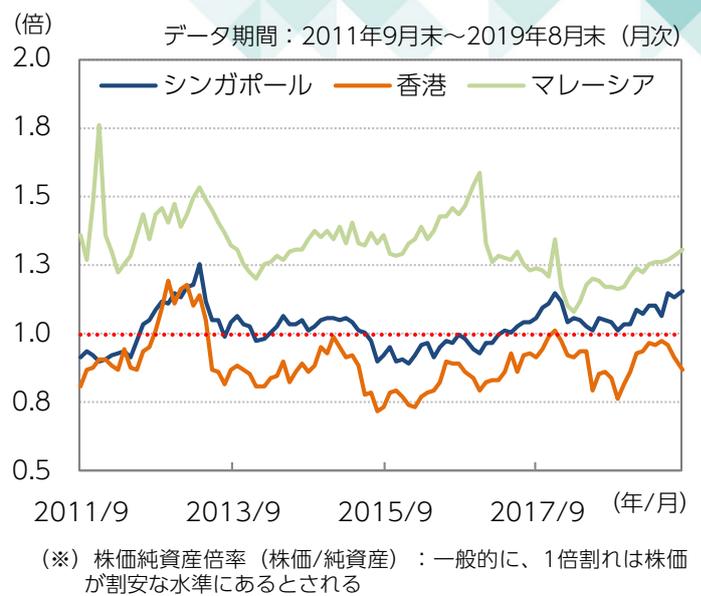


出所) 図表1~4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

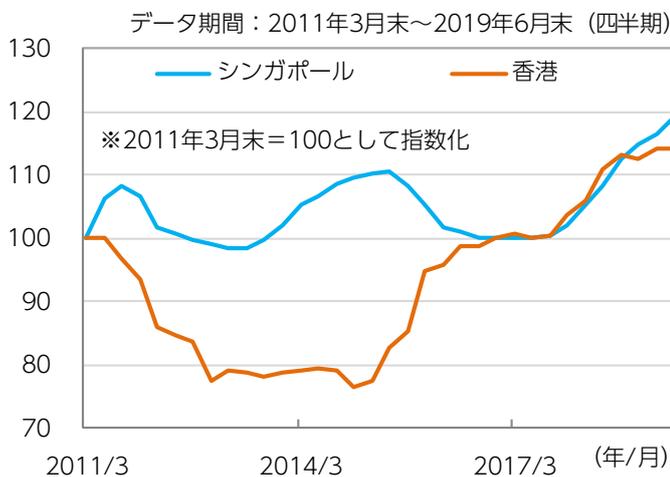
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



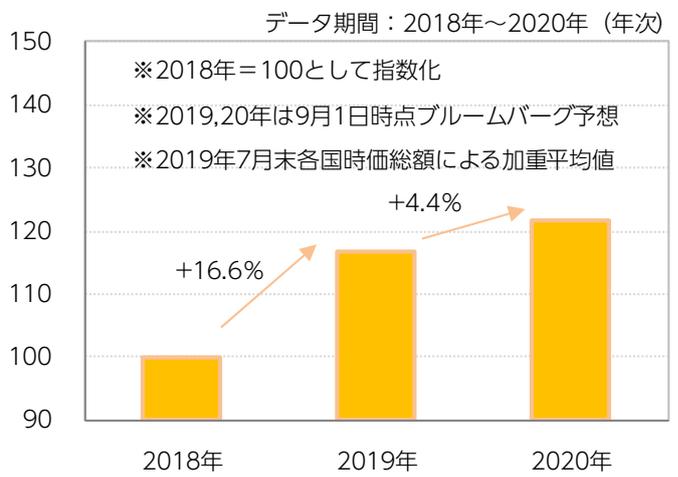
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表7：シンガポールと香港のオフィス賃料推移



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9月のアジアリート市場は、投資家のリスク回避姿勢の後退による金利上昇懸念や香港デモの先行き不透明感等が悪材料となり、上値の重い展開となりそうです。
- トランプ米大統領が8月1日、中国からのほぼすべての輸入品に追加関税を課すと発表したことをきっかけに高まった米中貿易摩擦の過熱化懸念が、10月初旬頃の閣僚級会議開催予定の報道等を受けて、後退しつつあるようです。中国人民銀行 (中央銀行) は9月6日、市中銀行から強制的に預かるお金の比率を示す預金準備率を0.5ポイント下げ、16日から実施すると発表しました。準備率が下がれば銀行は人民銀行に預けるお金が減るため、資金を企業融資等に回しやすくなります。当対策発表等を受け、市場では人民銀行による利下げ期待も高まりつつあるようです。仮に米中貿易摩擦が長期化しても、景気対策の発動により中国景気の底割れは回避されるとの見方が今後増えることも考えられます。英国ではEU (欧州連合) からの離脱期限の延長を巡る動きが活発化しており、合意なき離脱のリスクが一旦後退する可能性も出始めています。投資家がリスク回避姿勢を後退させ、金利が上昇傾向となれば、アジアリート市場に悪影響を及ぼすことも考えられます。香港政府は9月4日、デモのきっかけとなった「逃亡犯条例」改正案の撤回を表明しました。しかし、警察の暴力行為を調べる独立委員会の設置等を求めるデモ参加者は対峙姿勢を崩していないようです。先行き不透明な状況が続けば、小売りや観光ビジネスなどへの影響等で香港リートの業績に対する警戒感が高まることも考えられます。一方、米中貿易協議を巡って投資家のリスク回避姿勢が再び強まり、金利が低下傾向を続ける場合や、香港デモが鎮静化の様相を呈し始める場合等には、アジアリートは上値を追う展開にな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/>