

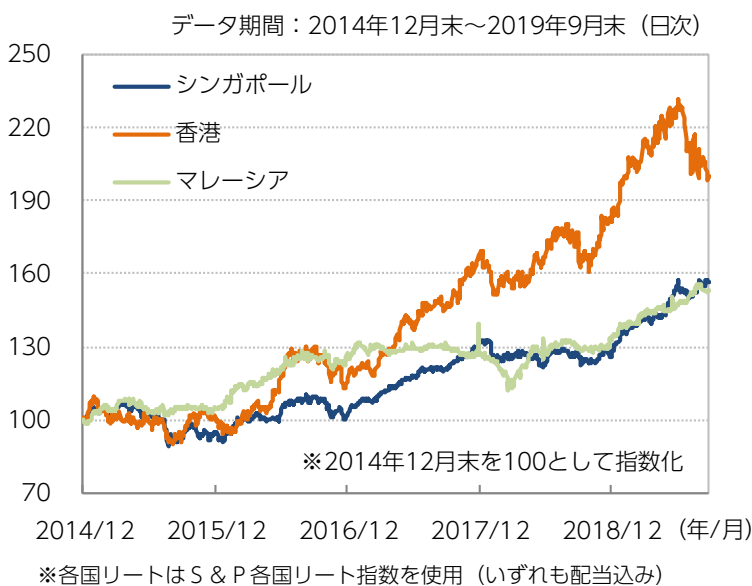
REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2019年10月号)

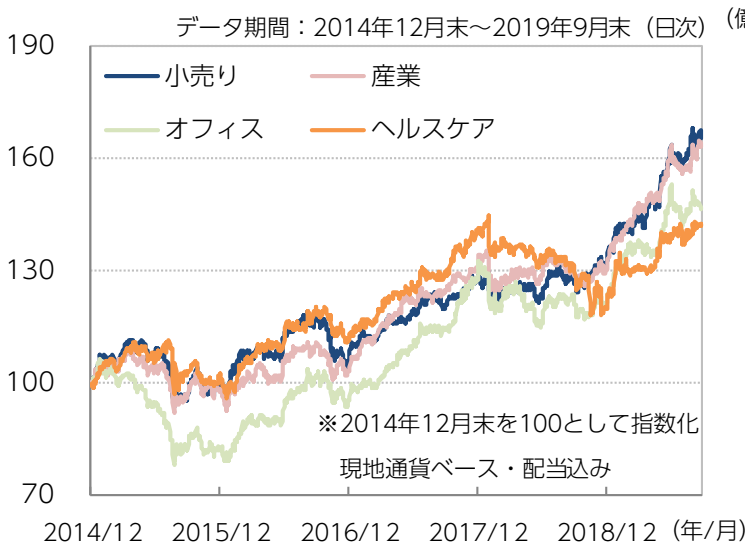
## アジアリート市場 (シンガポール・香港・マレーシア) の動向

- 2019年9月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み)は、高安まちまちとなりました。シンガポールは好調なオフィス市況等を背景に続伸しました。香港は行政長官が中国本土への容疑者移送を可能とする「逃亡犯条例」改正案の撤回を表明したものの、デモの鎮静化にはつながらず、商業施設系リートの業績悪化懸念等が嫌気されて続落しました。7月から3ヵ月連続で下落しており、この間の値下がり率は10.6%となっています。マレーシアは好調な経済指標の発表で利下げ期待が後退し、金利が上昇したことが影響して反落しました。米中が10月初旬に閣僚級協議を開催すると伝わったこと等から米中貿易協議の進展期待が高まりました。リスク回避姿勢の後退で、円安・アジア通貨高となったことから、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上回りました【図表1、2】。
- 9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産業 (物流施設等) で、前月末比2.7%上昇しました。一方、値下がり率トップはオフィスで同1.3%下落しました【図表3】。9月末の3市場の時価総額 (米ドルベース) は前月末比4.4%増加しました【図表4】。

図表1：アジアリート市場の推移 (現地通貨ベース)



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

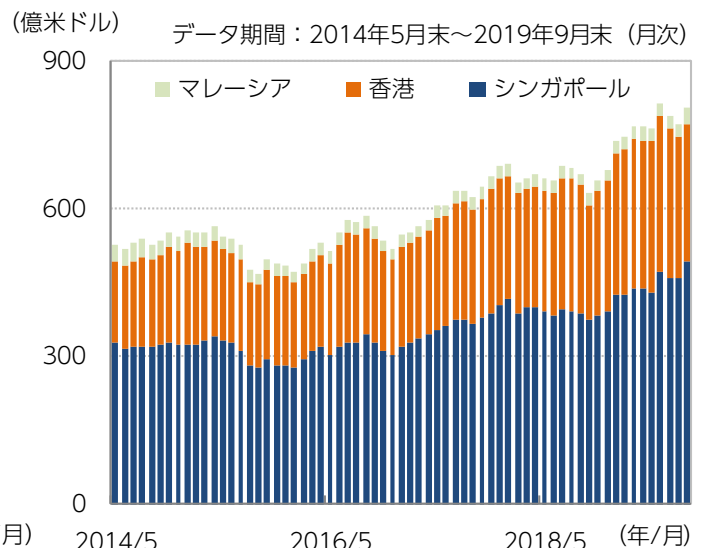
【現地通貨ベース・配当込み (2019年9月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.9%	23.9%
香港	-1.4%	9.4%
マレーシア	-1.1%	16.0%

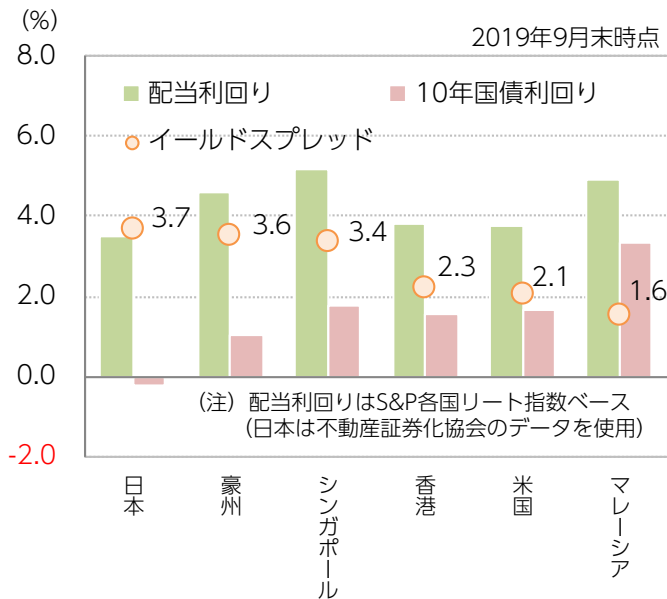
(参考) 【円ベース・配当込み (2019年9月)】

	当月	年初来
シンガポール	3.0%	20.4%
香港	0.3%	7.6%
マレーシア	1.2%	12.8%

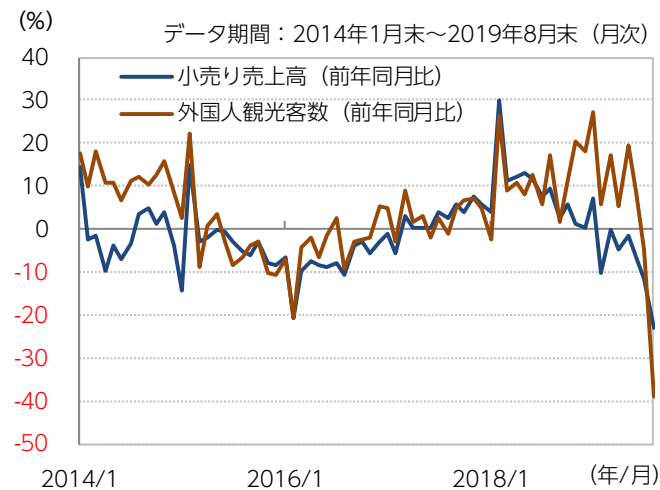
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



図表5：主要国リートのイールドスプレッド

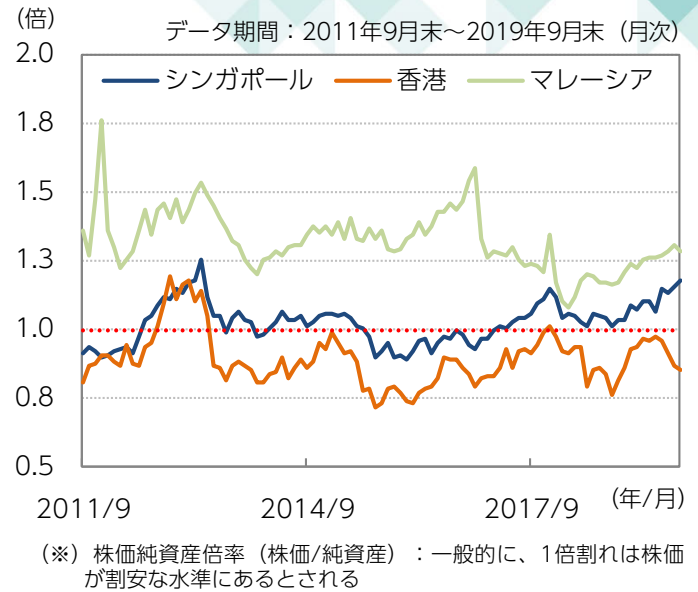


図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数

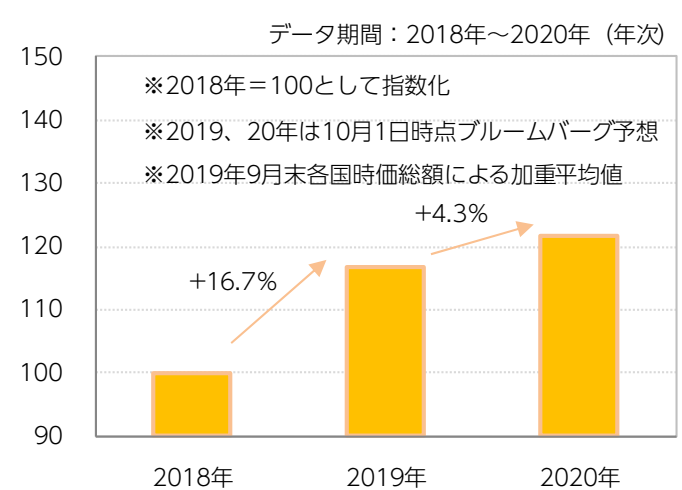


出所) 図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



## 今後の見通しについて

- 2019年10月のアジアリート市場は、米中貿易協議や英国のEU (欧州連合) 離脱問題、香港デモの動向等を巡り、値動きの荒い展開になるものと思われます。
- 米中貿易協議に進展が見られれば、リスク回避姿勢の後退で金利が上昇し、アジアリート市場が下落することも考えられます。米政権は、10月15日から第1弾から第3弾までの中国からの輸入品合計2,500億ドル分 (約27兆円) に課している追加関税率を、現行の25%から30%に引き上げる予定です。協議が進展し、税率引き上げが見送られることとなれば、世界経済の減速懸念が薄れて追加利下げ観測が後退し、金利が上昇する可能性があります。金利上昇による借入費用の増加で、アジアリートの業績が悪化するとの懸念がマイナス材料になるものと思われます。英国のEUからの離脱期限が10月末から英国議会の決定通り3ヵ月間延期されることとなれば、当面の不透明要因が減少したとの見方が広がり、リスク回避姿勢の後退をもたらすものと思われます。一方、貿易協議が決裂し、米政権が予定通りに関税率の引き上げに踏み切るといったケースや、英国のEUからの離脱が「合意なき離脱」となる可能性が高まるような場合には、再びリスク回避姿勢が強まり、金利低下やリスク性資産である株式からの資金シフトの動き等を背景に、アジアリート市場が上昇基調を強めることも考えられます。
- 香港政府は10月4日、デモの鎮静化を目的に「緊急状況規則条例」の発動を決め、デモ参加者の覆面禁止措置を講じましたが、これに反発する動きも出ているようです。香港の小売り売上高や外国人観光客数は足元大きく減少しています【図表7】。デモが長引けば更に悪化する可能性もあり、商業施設系リートが時価総額ベースで約9割を占める (2019年9月末時点) 香港リートの重荷となりそうです。

## 【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/>