

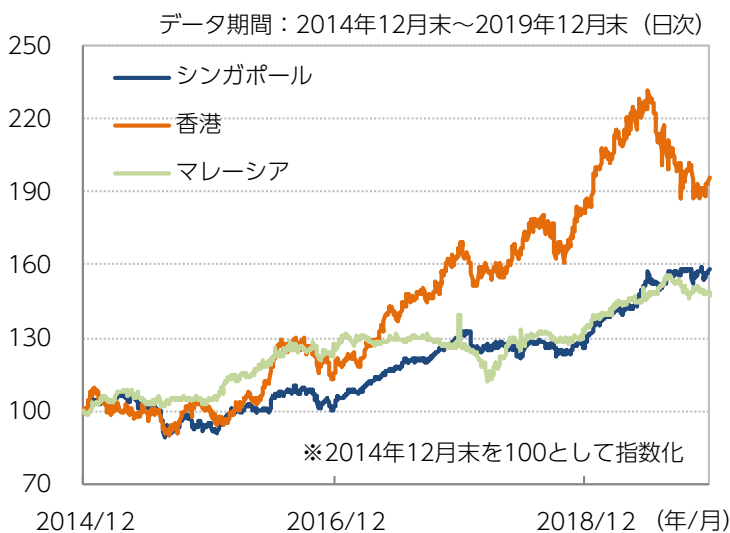
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2020年1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

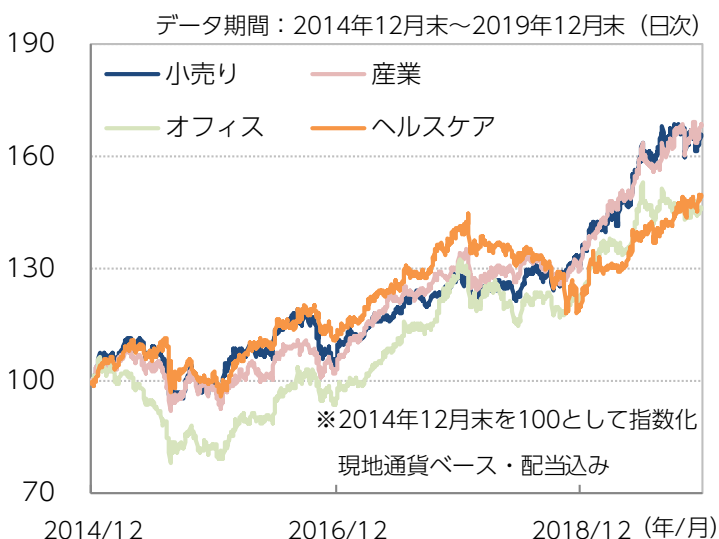
- ▶ 2019年12月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み)は、高安まちまちとなりました。シンガポールは前月末比ほぼ横ばいでした。香港はデモが小康状態となったことや11月の消費者物価(前年同月比)が3ヵ月連続で低下し、金融緩和期待が高まったこと等が好感され、6ヵ月ぶりに反発しました。マレーシアは、10年ぶりの低水準となった2019年7~9月期の製造業景況感指数等、景気減速を示す経済指標を受けて小売り施設系リート業績の先行きに対する懸念等が強まり、反落しました。2019年のパフォーマンスは、シンガポールが20%を超える上昇率となったものの、香港は「逃亡犯条例」改正案を巡るデモや米中貿易摩擦等が影響し、1桁台に留まりました【図表1、2】。
- ▶ 12月のシンガポール市場の主要4セクター(現地通貨ベース、配当込み)は小売りを除く3セクターが上昇しました。値上がり率トップは物流施設等の産業で、前月比1.0%上昇しました。同セクターはネット通販の拡大等を受け、2019年年間でも上昇率トップ(上昇率は29.7%)となりました【図表3】。12月末の3市場の時価総額(米ドルベース)は前月末比3.0%増加し、過去最高を更新しました。【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



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

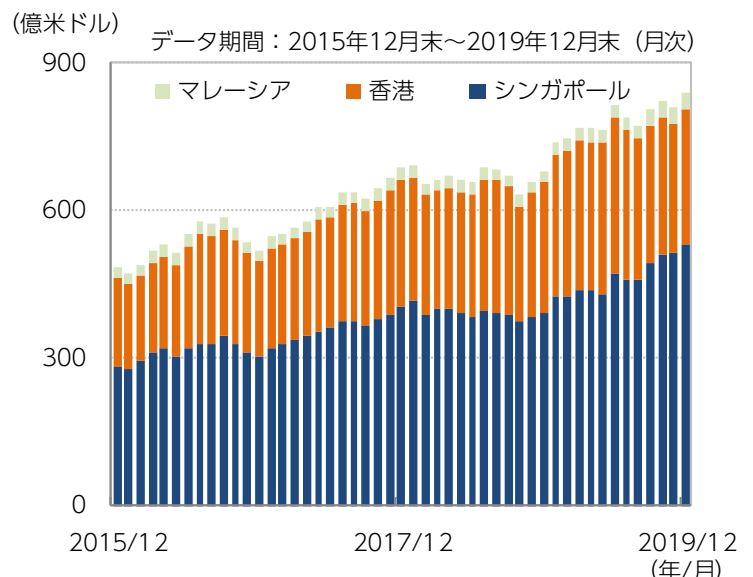
【現地通貨ベース・配当込み (2019年12月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.3%	25.3%
香港	2.8%	7.1%
マレーシア	-1.9%	11.4%

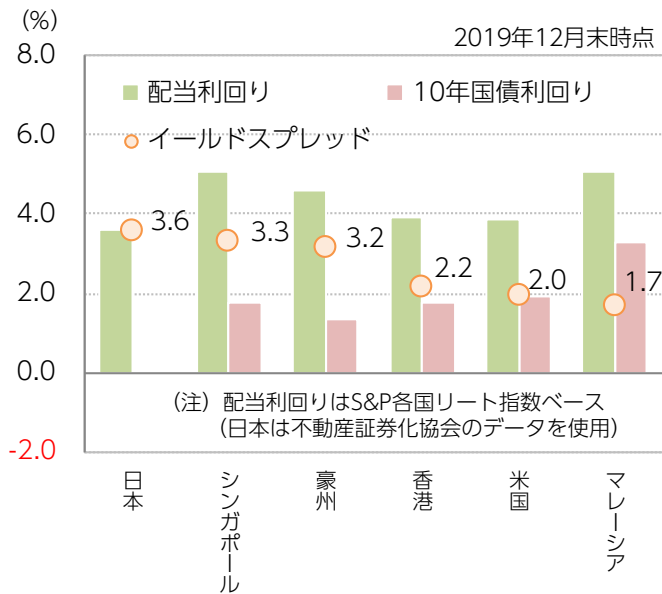
(参考) 【円ベース・配当込み (2019年12月)】

	当月	年初来
シンガポール	1.2%	25.8%
香港	2.5%	6.6%
マレーシア	-0.6%	11.5%

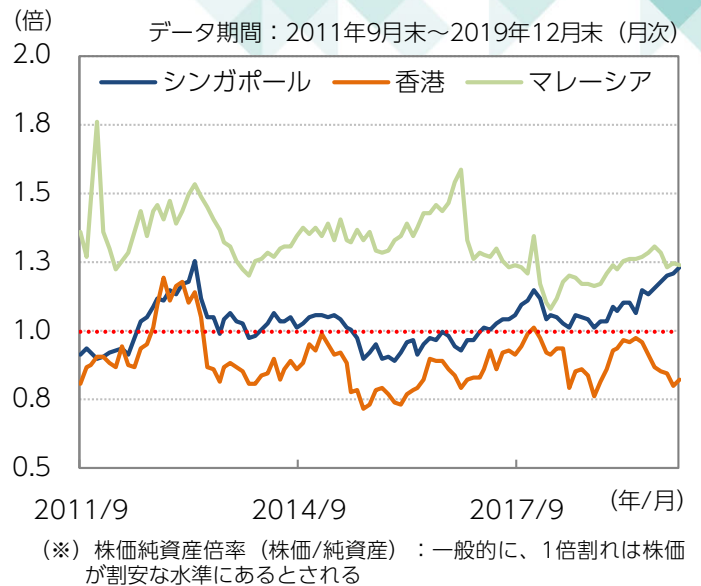
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



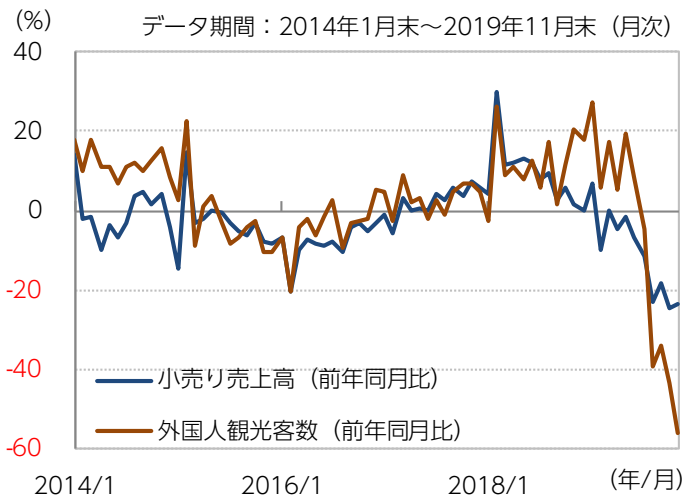
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



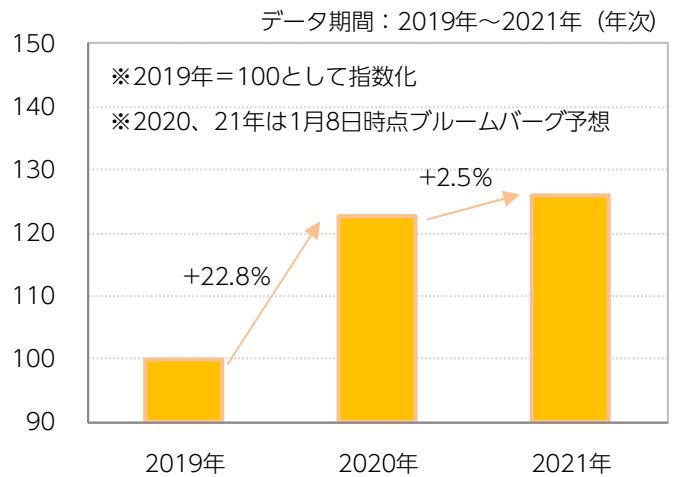
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数



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

- 2020年1月のアジアリート市場は、米国・イラン情勢や中国経済、香港デモの動向等に左右される展開になるものと思われます。
- 2020年1月3日の米国によるイラン革命防衛隊精鋭部隊の司令官殺害に端を発し、7日のイランの報復攻撃により高まった米国とイランの緊張状態ですが、トランプ大統領が8日の会見で報復攻撃に慎重な立場を示したことから、一旦は和らぐものと考えています。当面、全面的な衝突に陥る事態は回避されるものの、今後も局地的な衝突等が散発するリスクは残っているように思われます。米国・イラン情勢の動向によって投資家のリスクに向き合う姿勢が大きく変化すれば、アジアリートもその影響を受け、値動きが荒くなることも考えられます。米中両国政府は2019年12月、貿易協定の「第一段階の合意」に達したと発表しました。米国は、合意文書への署名が行われた30日後に、2019年9月に発動した中国製品1,200億ドル分の関税率を15%から7.5%に引き下げる予定です。関税率の引き下げは米中貿易摩擦が過熱化し始めた2018年7月以降では初めてです。米中貿易協定の進展によって減速傾向を続けていた中国経済の回復観測が強まれば、金利の低下期待が後退し、アジアリートの重荷になることも考えられます。1月11日に投開票された台湾総統選の結果を受けて、足元は鎮静化の兆しを見せつつある香港デモが再び勢い増すこととなれば、アジアリートの波乱材料となりそうです。デモの影響で2019年11月に香港を訪れた外国人観光客の数は前年同月比で半分以下に減少しています【図表7】。デモの勢いが再び増す場合には、香港リートの業績先行き不透明感が強ま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/>