

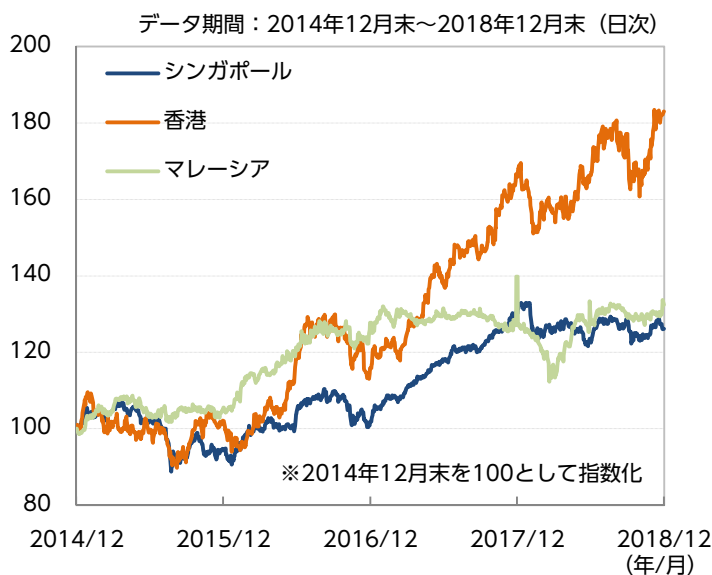
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2019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

- 2018年12月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、シンガポールが小幅下落する一方、他2市場は続伸しました。香港は5.2%上昇し、月末値ベースで史上最高値を更新しました。時価総額の約8割 (2018年12月末時点) を占める小売り施設系のリンク・リート (Link REIT) が業績拡大期待等を背景に6.4%上昇し、相場をけん引しました。香港の年間上昇率は1割を超えました。シンガポールは金利低下を好感した買いと、年末に向けて持ち高を調整する売り等が交錯し、前月末とほぼ同水準で引けました。マレーシアは2018年7~9月期の個人消費支出の増加 (前年同期比) 等を受けて1.7%上昇しました。中国景気の減速等でリスク回避姿勢が高まり、円が買われたことから (円高・アジア通貨安)、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】。
- 12月のシンガポール市場の主要セクターはすべて下落しました。他セクターへの乗り換えが進む中、ヘルスケアが4.0%下落と、下げが最も大きくなりました (現地通貨ベース、配当込み) 【図表3】。12月末の時価総額 (米ドルベース) は、前月末比約3%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)



※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

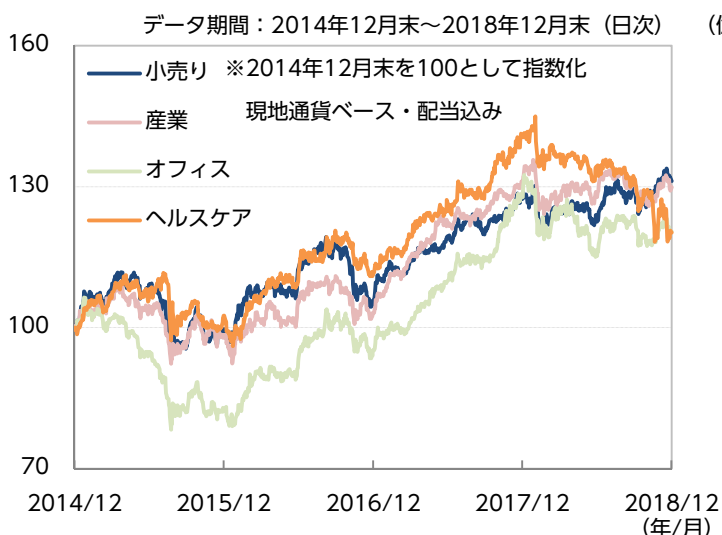
【現地通貨ベース・配当込み (2018年12月)】

	当月	年初来
シンガポール	-0.4%	-3.1%
香港	5.2%	10.3%
マレーシア	1.7%	-5.3%

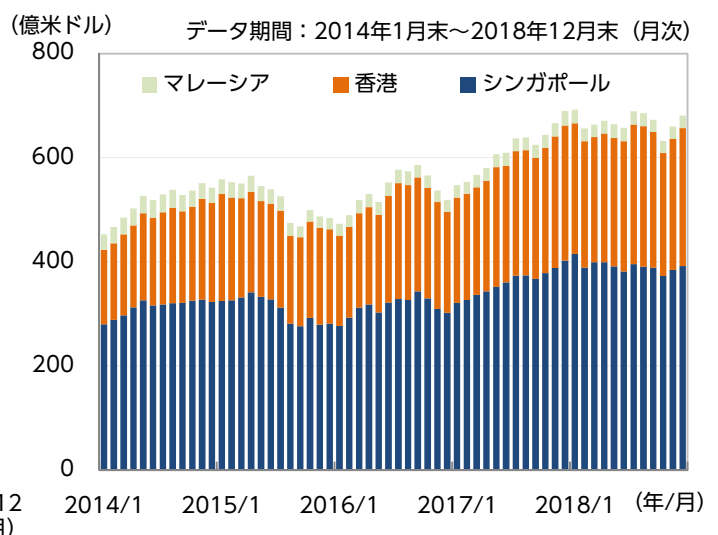
(参考) 【円ベース・配当込み (2018年12月)】

	当月	年初来
シンガポール	-3.1%	-7.5%
香港	1.6%	7.2%
マレーシア	-0.5%	-9.7%

図表3：シンガポールリートのセクター別推移

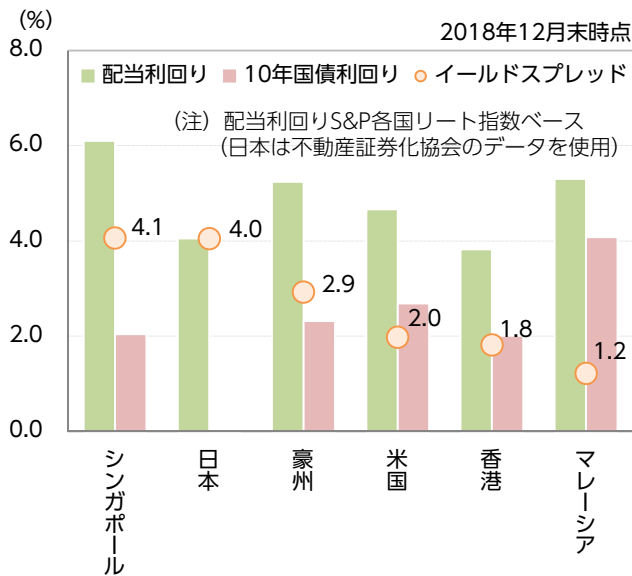


図表4：時価総額 (浮動株ベース) の推移

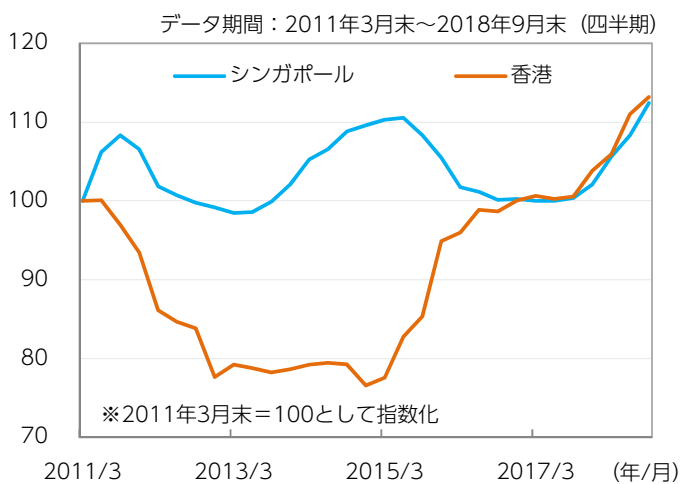


出所) 図表1~4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

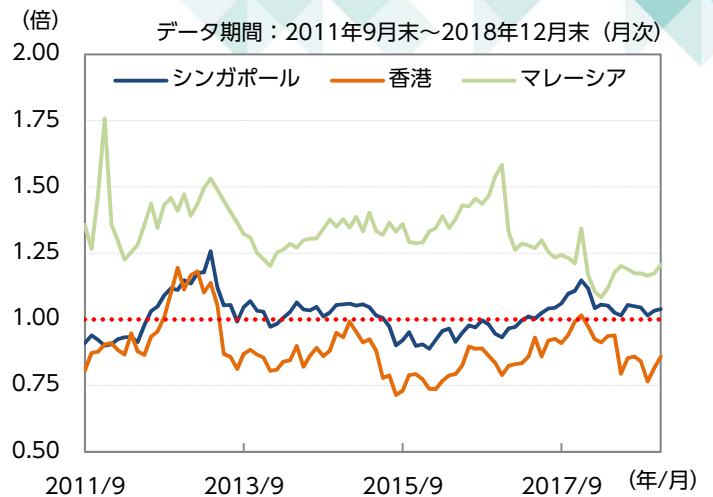
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：シンガポールと香港のオフィス賃料推移

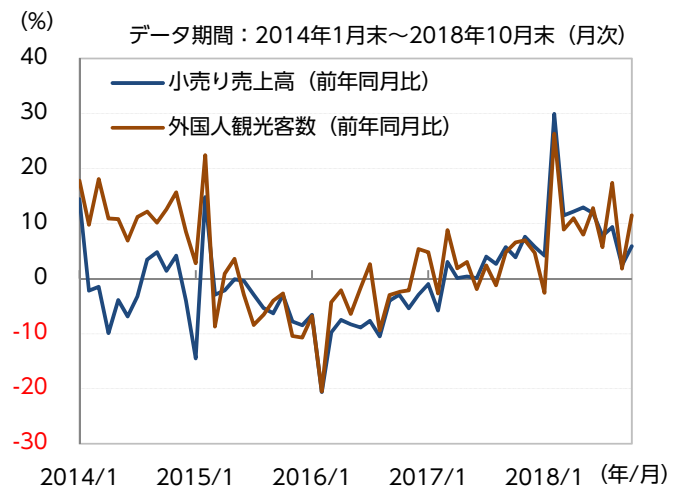


図表6：アジアリートのPBR（※）推移



(※) 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：香港小売り売上高と外国人観光客数



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

今後の見通しについて

- 2019年1月のアジアリート市場は、米中貿易摩擦の緩和観測や2018年10～12月期業績に対する期待感等に支えられ、堅調な展開になるものと思われます。貿易問題を巡って次官級会議が開かれる等、米中の緊張感は一時期に比べて和らいでいるように思われます。同交渉が更に進展すれば、中国の個人消費や中国人観光客が落ち込み、商業施設物件の多いアジアリートの収益が悪化すると懸念が後退するものと考えます。景気の減速傾向が強まる中、中国政府は減税や地方政府の資金繰り支援等景気のコトコトに本腰を入れ始めたようです。そうした対策等を受けて中国株式が回復基調を強めれば投資家がリスクを取りやすくなり、アジアリートへの資金流入が加速することも考えられます。
- 足元のアジアの不動産市況は、景気拡大に伴う賃貸需要の盛り上がり等を背景に好調に推移しています。2018年9月末時点のシンガポールと香港のオフィス賃料は、2011年3月末以降では最高水準となっています【図表7】。香港の小売り売上高は外国人観光客の増加等を受けて増加基調を続けており【図表8】、小売り施設系リートの収益拡大期待を高めそうです。米国の早期利上げ停止観測の高まりによる米金利の低下も支援材料となりそうです。米金利が上昇すれば新興国から米国への資金回帰が勢いを増すとの見通し等から、アジアの金利は不安定な動きを続けて来ましたが、米金利の低下は、金利上昇・借入費用による収益悪化懸念を後退させる要因となりそうです。
- 尚、米中貿易協議に大きな進展がみられず、投資家の間に失望感が高まる場合等には調整色を強めることも想定されます。ただその場合は質への逃避から金利が低下することも考えられ、調整は一時的なものに留まるものと見ています。

【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/>