

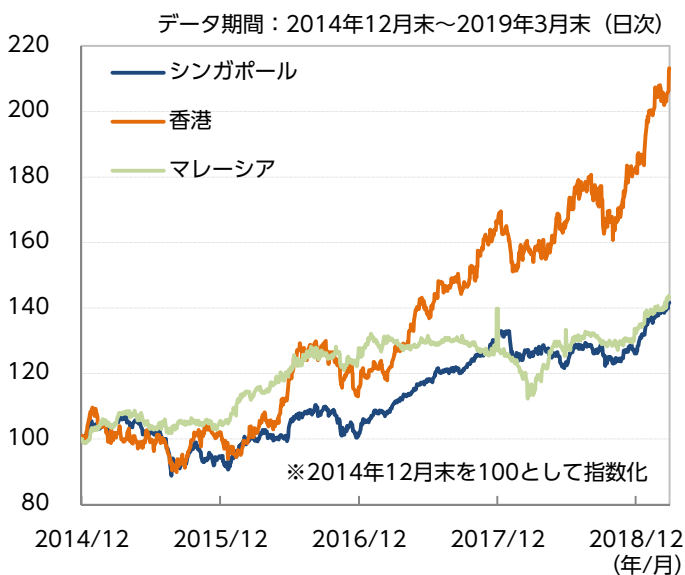
REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2019年4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

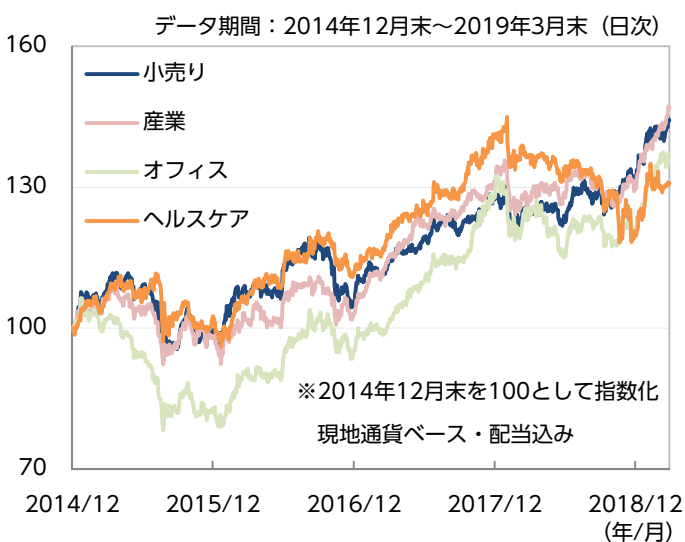
- 2019年3月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は3市場揃って上昇し、月末値ベースで共に史上最高値を更新しました。F R B (米連邦準備制度理事会) が金融政策の正常化を急がない姿勢を示し、新興国も景気テコ入れを狙い金融緩和姿勢を強めるとの見方から金利が低下したことが主な要因であると思われます。香港市場の時価総額の約8割 (2019年3月末時点) を占める小売り施設系のリンク・リート (Link REIT) は続伸し、月末値ベースで史上最高値を更新しました。同銘柄は5ヵ月連続で上昇しており、その間の上昇率は30%を超えています。日本との金利差縮小で円高・アジア通貨安となったことから、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】。
- 3月のシンガポール市場の主要セクターはヘルスケアを除く3セクターが上昇しました。値上がり率トップは産業で4.2%上昇しました (現地通貨ベース、配当込み) 【図表3】。3月末の3市場の時価総額 (米ドルベース) は前月末比約3%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



図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

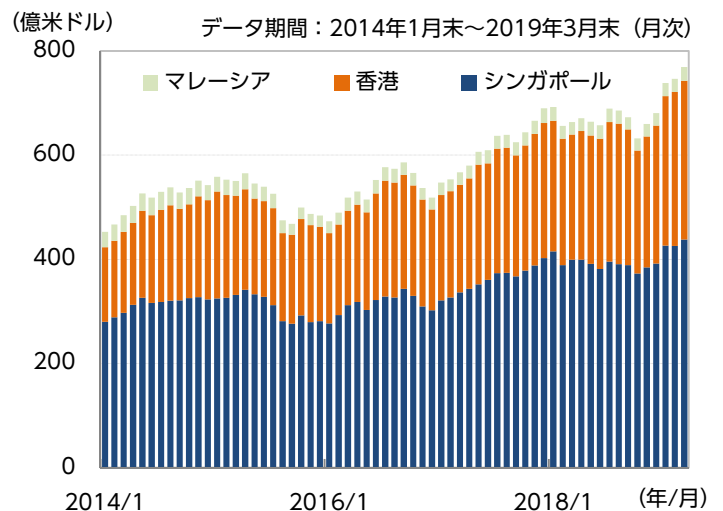
【現地通貨ベース・配当込み (2019年3月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.7%	12.2%
香港	4.0%	16.5%
マレーシア	2.7%	8.2%

(参考) 【円ベース・配当込み (2019年3月)】

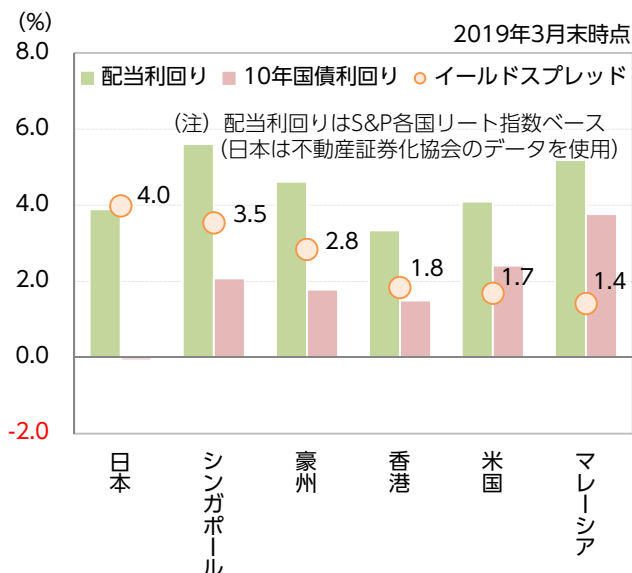
	当月	年初来
シンガポール	1.9%	13.9%
香港	3.4%	17.2%
マレーシア	1.7%	10.5%

図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移

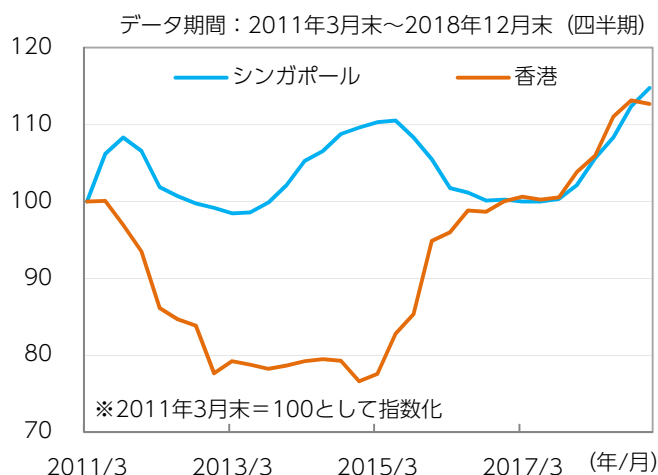


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表5：主要国リートのイールドスプレッド

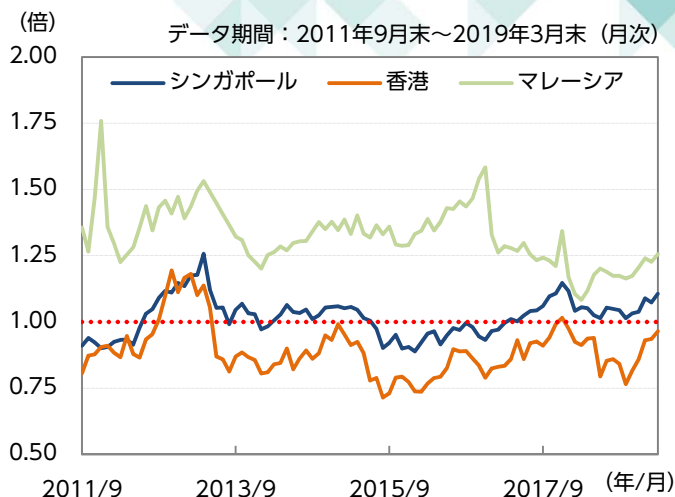


図表7：シンガポールと香港のオフィス賃料推移



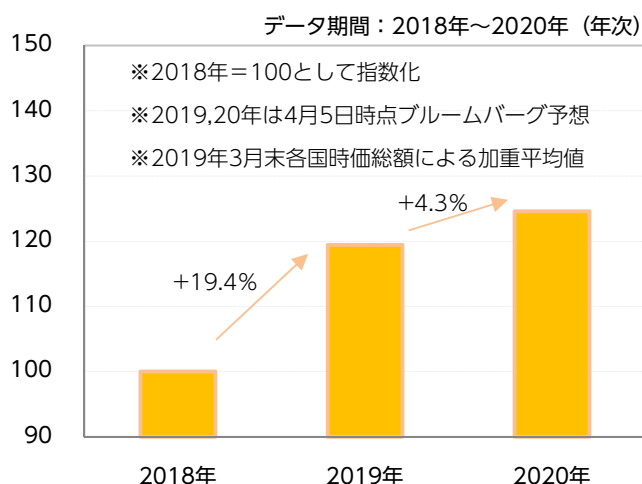
出所) 図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



(※) 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：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4月のアジアリート市場は、オフィス賃料の上昇等を受けた業績拡大観測【図表7、8】や企業合併・買収観測、米中貿易協議進展による中国個人消費の回復期待等を材料に、引き続き堅調に推移するものと思われます。FRBが金融緩和に前向きなハト派姿勢を強め、利上げの早期停止や保有資産圧縮の2019年9月末までの終了を表明したことで、米金利の上昇懸念が後退したものと思われます。米金利上昇が続けば、リーマン・ショック後の金融緩和策により新興国に流れ出た資金が米国に還流し、新興国は通貨安やインフレに見舞われるとの見方もありました。FRBが金融政策を変更したことで、新興国の中央銀行の政策余地が広がり、景気刺激のための利下げを行い易くなったとの見方もアジアリート市場を支えるものと思われます。4月に入り、シンガポールの小売りリートとヘルスケアリートの合併が発表されましたが、今後、競争力強化を狙った買収・合併が本格化すると観測もプラス材料となりそうです。ブルームバーグ(4月5日時点)によると、アジアリート市場の2019年の1株当たり配当額は前年比19.4%の伸びが予想されており、3月1日時点の予想(同15.6%増)より上方修正されています【図表8】。金利が今後も安定的に推移し、また米中貿易協議の進展等を背景に世界経済の減速懸念が後退すれば、業績予想は更に上方修正される可能性があると考えます。
- 尚、急騰を続ける香港リートは短期的な過熱感が強まっているように思われます【図表1、2】。3月末時点のイールドスプレッドは1.8%で【図表5】、昨年末と同じ厚みを維持していますが、同期間(2018年12月末～2019年3月末)に10年国債金利が0.54%低下したことが主に寄与しています。経済指標発表等を受けて金利が上昇する場合には調整色を強め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/>