

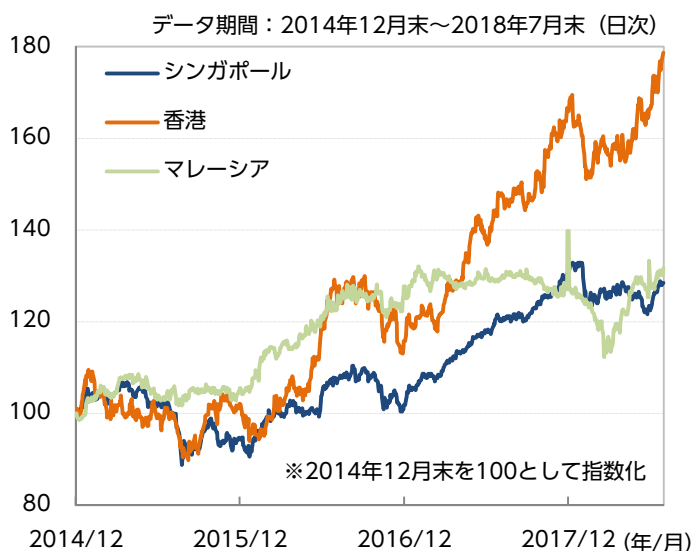
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2018年8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

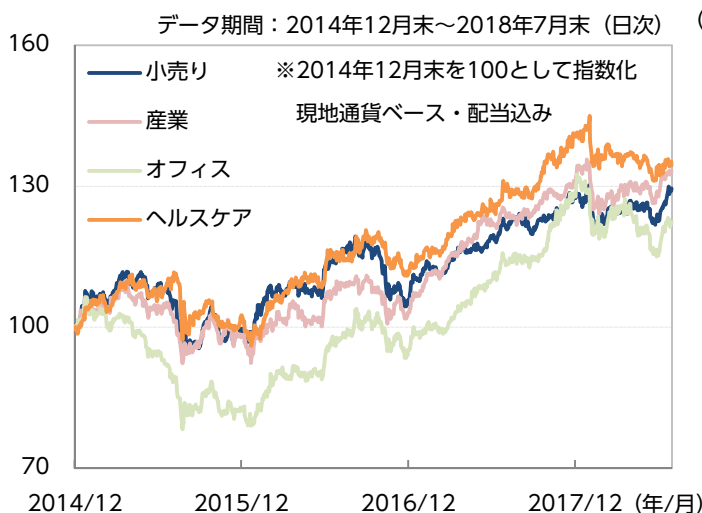
- 7月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、米中の貿易摩擦に伴う景気鈍化懸念等を背景に、中国政府が流動性の供給拡大や地方政府によるインフラ投資資金調達支援等の景気刺激策を公表したことを好感し、シンガポールと香港が上昇しました。香港は前月末比7.4%上昇し、月末値ベースで史上最高値を更新しました。マレーシアは5月に誕生したマハティール政権が鉄道等のインフラ整備計画の見直しを進めていること等が嫌気され下落しました。米金利上昇に伴う円安・米ドル高の流れを受けてアジア通貨が対円で上昇した (円安・アジア通貨高) ことから、円ベースのパフォーマンスは現地通貨ベースを上回りました【図表1、2】。
- 7月のシンガポール市場の主要セクターはすべて上昇しました。2018年1~3月期の賃料上昇率 (前年同期比) が6.5%と、2年ぶりの高水準となったオフィスが前月比5.2%上昇し、値上がり率トップとなりました (現地通貨ベース、配当込み) 【図表3】。7月末の時価総額 (米ドルベース) は前月末比4.8%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

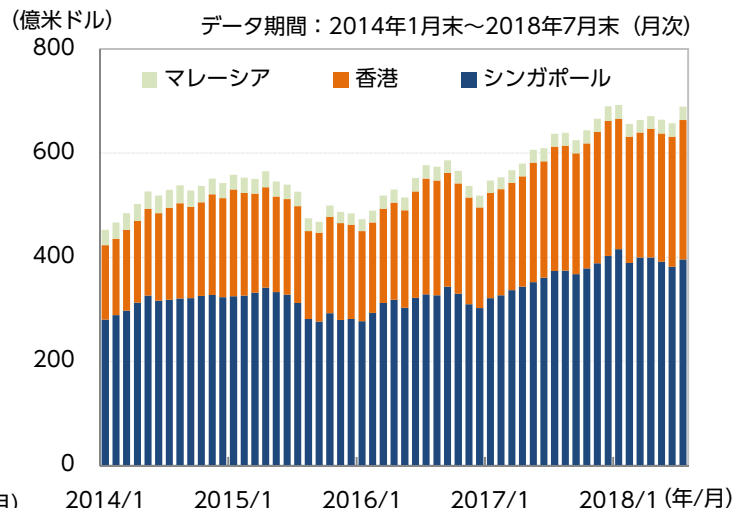
【現地通貨ベース・配当込み (2018年7月)】

	当月	年初来
シンガポール	4.1%	-1.3%
香港	7.4%	7.7%
マレーシア	-1.2%	-5.8%

(参考) 【円ベース・配当込み (2018年7月)】

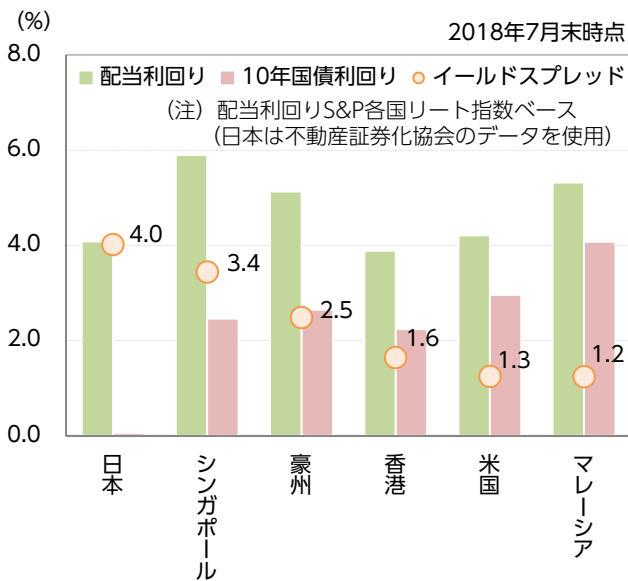
	当月	年初来
シンガポール	5.3%	-3.7%
香港	8.5%	6.6%
マレーシア	-0.8%	-6.8%

図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移

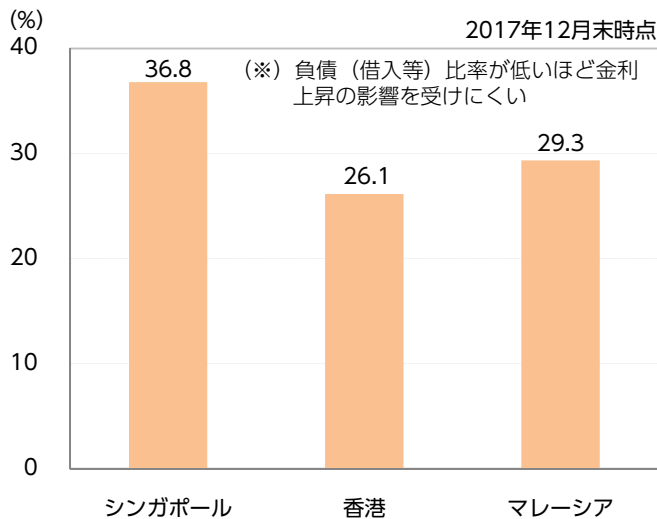


出所) 図表1~4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

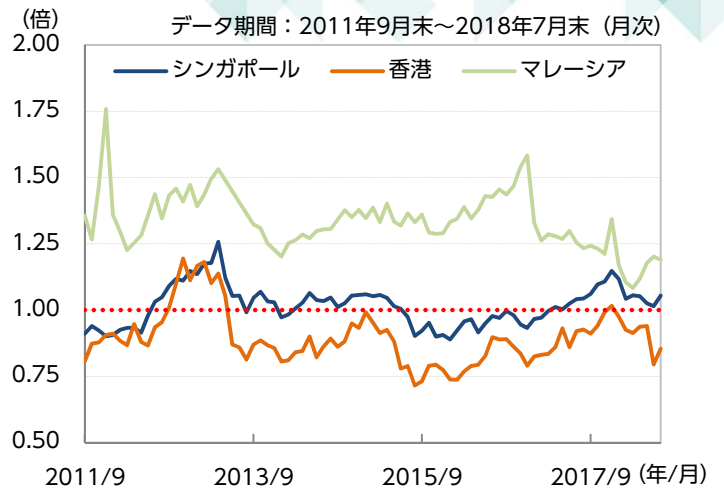
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：アジアリートの負債比率 (負債額/総資産額)

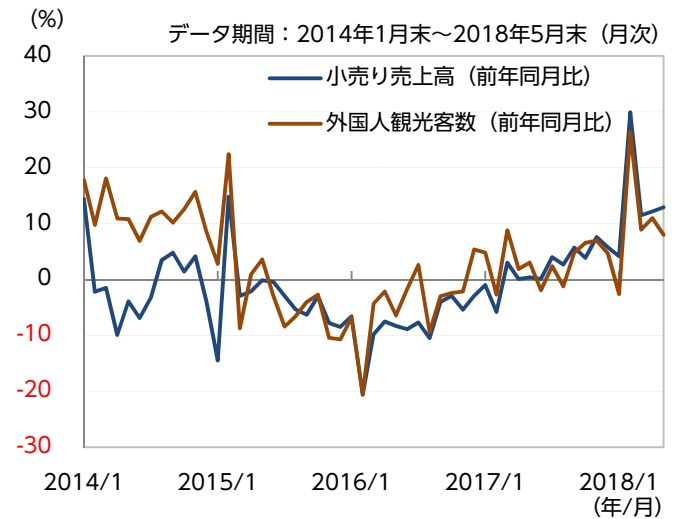


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



(※) 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

- 8月のアジアリート市場は、中国政府の景気刺激姿勢の鮮明化や好調な不動産市況等を材料に堅調に推移しそうです。アジアの不動産価格が再び騰勢を強めつつあります。2018年4～6月期のシンガポールの住宅価格は4年ぶり、オフィス価格は2年ぶりの高水準まで上昇しています。2018年7月の香港の商業用不動産価格は前年同月比17.7%上昇し、その率は拡大傾向を続けています。アジアの不動産市況は、景気・企業業績の回復等に支えられて当面堅調に推移するとの見方が強まれば、アジアリート市場の支援材料となりそうです。香港では外国人観光客数増等により小売り売上げ高の増加 (前年同月比) が続いています【図表8】。時価総額ベース (2018年7月末時点) で約7割が小売りセクターである香港リート市場を下支えするものと思われます。
- 住宅価格の高騰を背景にシンガポール政府は7月、金融機関が貸し出せる住宅ローンの上限を引き下げる等の規制強化に乗り出しました。香港政府も6月末に空き物件を対象に空室税を導入する等の規制策を発表しています。明確な効果が現われず住宅価格の高騰が続く場合には、規制が更に強化される可能性もあります。資金繰り環境の悪化につながらないか等、不動産市況全般に与える影響には注意が必要であると思われます。
- 貿易摩擦の拡大や中東情勢の悪化等で投資家のリスク回避姿勢が強まる場合には、イールドスプレッドやPBR水準、負債比率の高さ等に着目したアジアリート市場の峻別が進むものと見ています【図表5、6、7】。

【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/>