

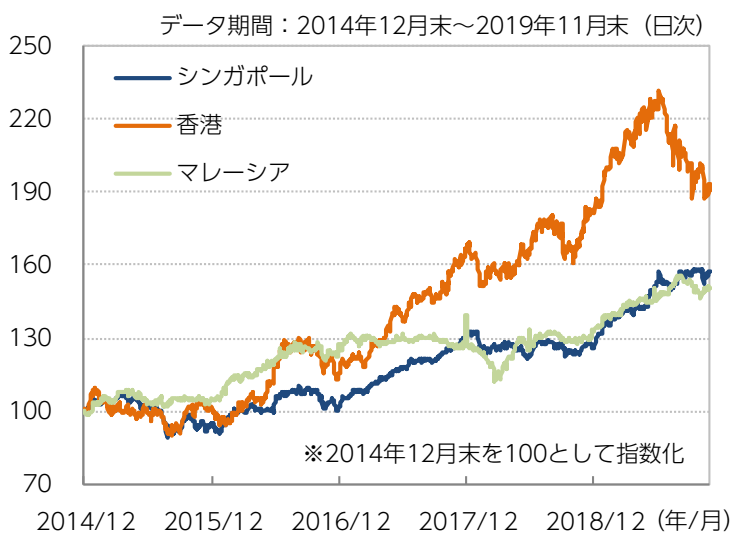
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2019年12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

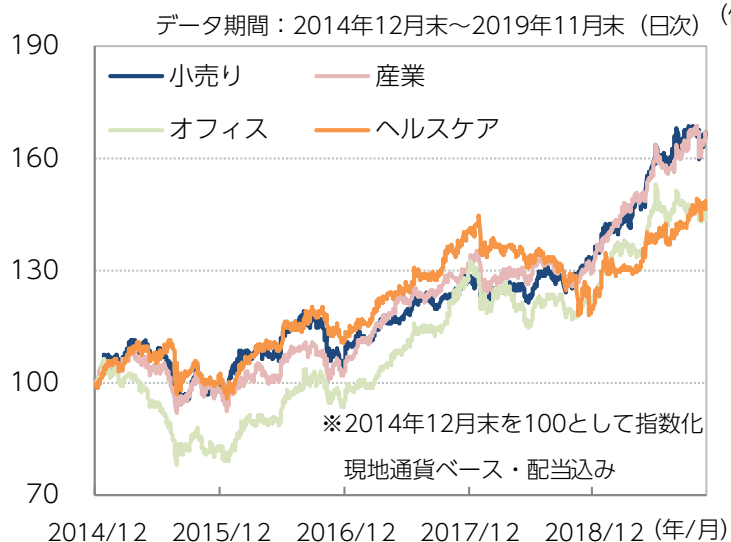
- 2019年11月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み)は、高安まちまちとなりました。シンガポールは、金利の上昇懸念等が嫌気されて月央にかけて下落した後、新たなM&A (企業買収) の動き等が支援材料となって買い戻され、結局前月末とほぼ同水準で引けました。香港はデモの長期化懸念等により5ヵ月連続の下落となりました(この間の下落率は14.8%)。マレーシアは11月15日に発表された2019年7~9月期の実質GDP (国内総生産) 成長率 (前年同期比) が景気減速を示すものであったこと等から利下げ期待が高まり、上昇しました。米中貿易協議の進展期待による投資家のリスク回避姿勢の後退で、相対的に安全な通貨とされる円に対し3市場の通貨が買われたことから、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】。
- 11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) は産業施設を除く3セクターが上昇しました。値上がり率トップは10月に続いてヘルスケアで、業績上方修正期待等を背景に前月末比1.2%上昇しました【図表3】。11月末の3市場の時価総額 (米ドルベース) は前月末比1.4%減少しました。【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

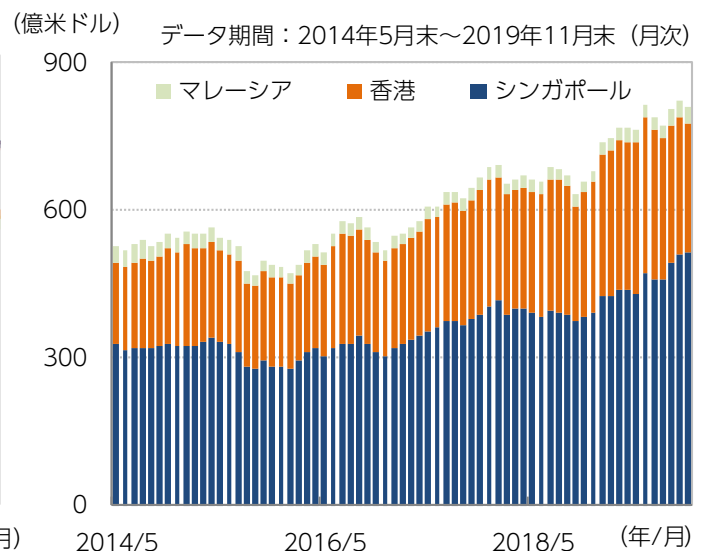
【現地通貨ベース・配当込み (2019年11月)】

	当月	年初来
シンガポール	-0.3%	24.9%
香港	-4.3%	4.2%
マレーシア	2.6%	13.5%

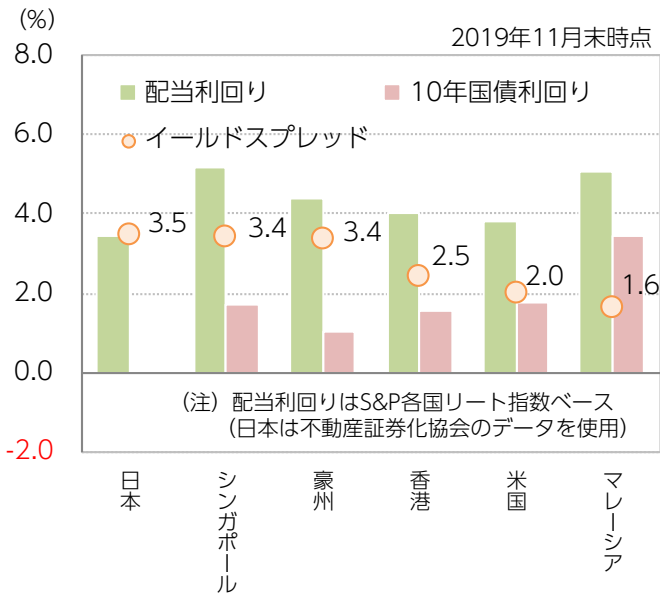
(参考) 【円ベース・配当込み (2019年11月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.5%	24.3%
香港	-3.0%	4.0%
マレーシア	4.0%	12.1%

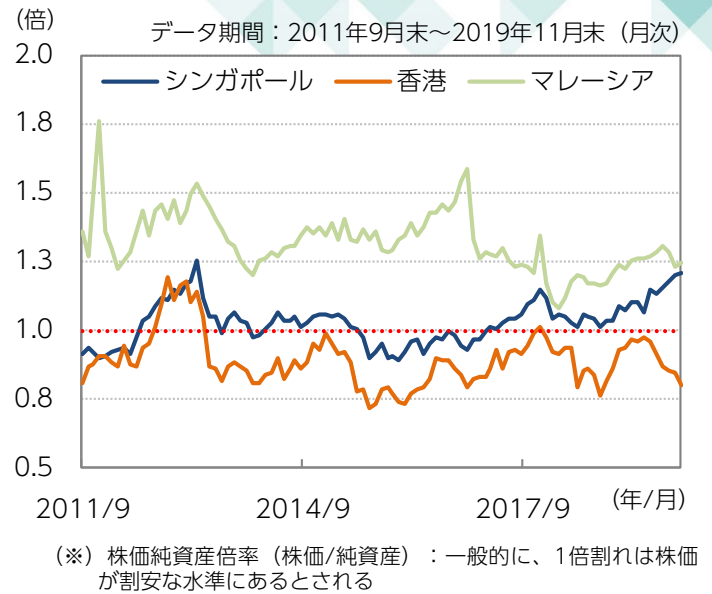
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



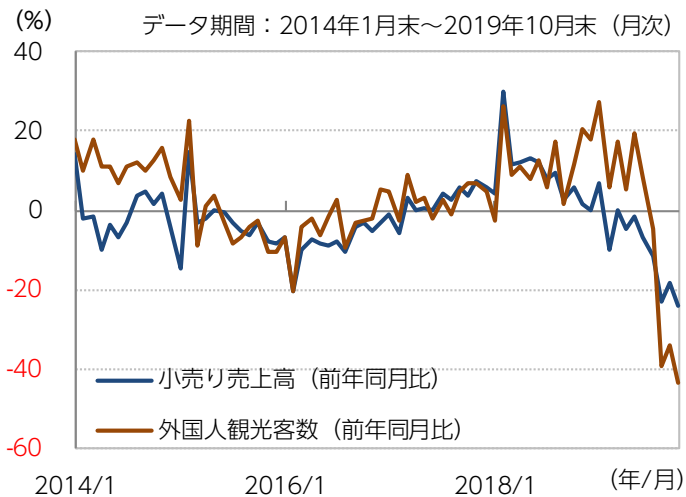
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



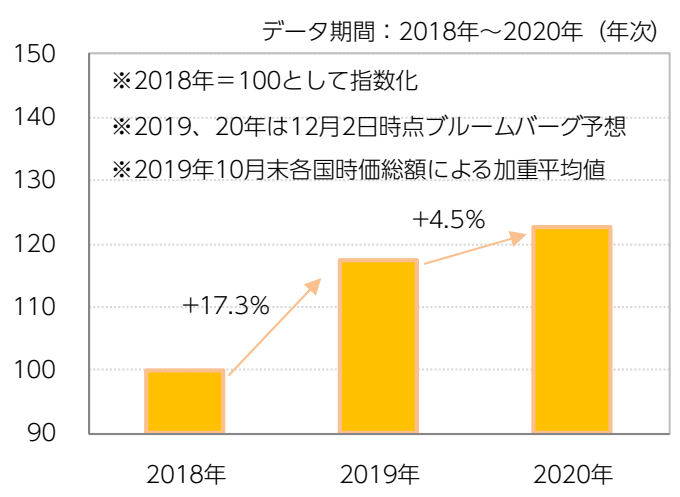
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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

- 2019年12月のアジアリート市場は、米中貿易協議の進展状況や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。
- 米中両国政府は、中国による米国の農産品購入の拡大や知的財産の保護強化等を骨子とする「第一段階の合意」の早期成立を目指して交渉を続けています。米国は12月15日からスマートフォン等1,600億ドル (約17兆円) 相当の中国製品に15%の追加関税を課す制裁関税「第4弾」を発動する予定です。米国政府高官は「第一段階の合意」が成立しない場合、米国は予定通り制裁関税「第4弾」を発動するであろうと述べています。貿易協議の結果次第で、投資家の投資スタンスが大きく変化する可能性があります。合意成立による「第4弾」の発動回避等で投資家のリスク回避姿勢が後退する場合、株式への資金シフト等の影響を受けてアジアリートは軟調な展開となりそうです。一方、合意不成立で投資家がリスク回避姿勢を強める場合は金利の低下等が支援材料となり、アジアリートは上昇するものと思われます。香港政府は11月15日、2019年の実質GDP成長率が前年比1.3%のマイナスになるとの見通しを発表しました。通年のマイナス成長はリーマン・ショック後の2009年以来10年ぶりです。米中貿易摩擦に加えデモの長期化が景気減速に追い打ちをかけているようです。デモの影響による外国人観光客数の大幅減少で、香港の2019年10月の小売り売上高は前年同月比24%減となっています【図表7】。デモの長期化による小売り施設系リートの業績悪化懸念が香港リートの重荷となりそうです。
- 中央銀行に相当するシンガポール通貨庁は11月28日、集合住宅の供給過剰が国内の不動産価格を押し下げる恐れがあるとの見解を発表しました。シンガポールリートの懸念材料とな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。

<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/>