

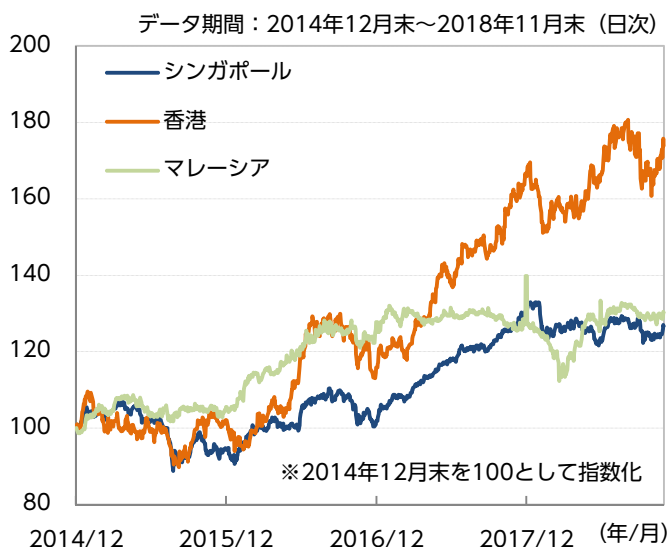
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2018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

- 11月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、3市場揃って上昇しました。10月に前月末比9.2%下落した香港は8.1%反発して引けました。時価総額ベース (2018年11月末時点) で約8割を占める小売り施設系リートで、業績悪化観測から10月に1割近く下落したリンク・リート (Link REIT) が、11月に予想を上回る決算を発表し、7%強反発したことが主に影響しました。シンガポールは大手住宅系リートが強気の業績見通しを発表したことで、オフィス賃貸市況の引き締まり等から2.8%上昇しました。マレーシアは政情の不安定さが嫌気され、小幅な上昇に留まりました。12月1日の米中首脳会談での貿易交渉進展期待からリスク回避姿勢が後退し、円安・アジア通貨高となったことから、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上回りました【図表1、2】。
- 11月のシンガポール市場の主要セクターは、高安まちまちとなりました。小売りが4.3%上昇する一方、ヘルスケアは2.6%下落しました (現地通貨ベース、配当込み) 【図表3】。11月末の時価総額 (米ドルベース) は、前月末比約4%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

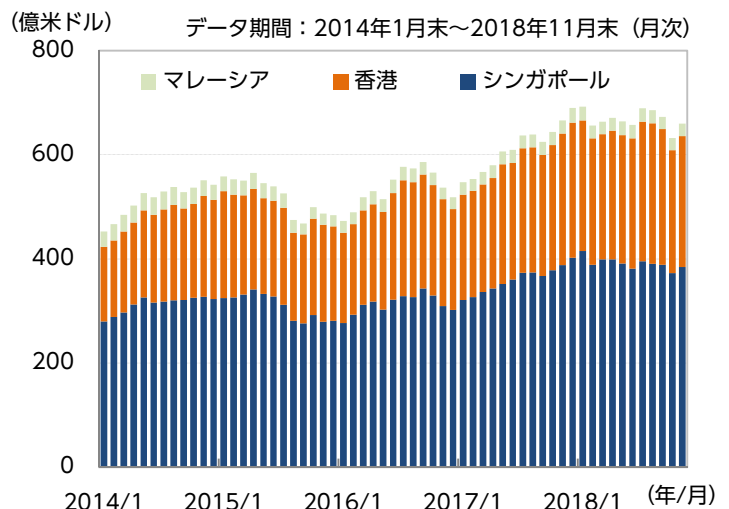
【現地通貨ベース・配当込み (2018年11月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.8%	-2.8%
香港	8.1%	4.8%
マレーシア	1.0%	-6.9%

(参考) 【円ベース・配当込み (2018年11月)】

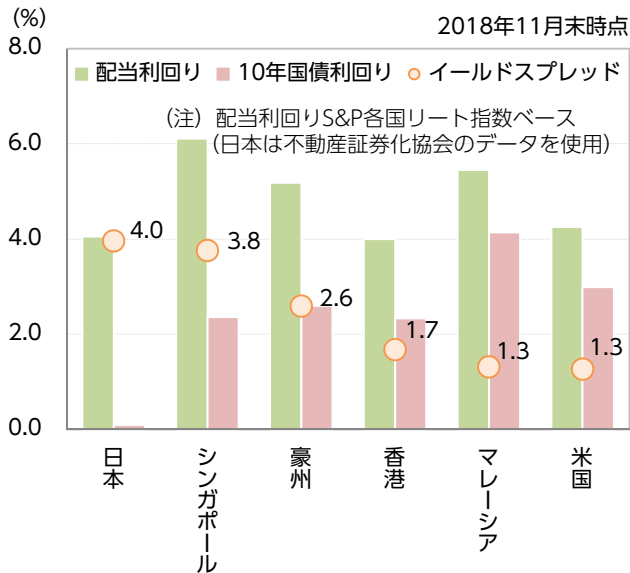
	当月	年初来
シンガポール	4.3%	-4.5%
香港	9.0%	5.5%
マレーシア	1.6%	-9.2%

図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移

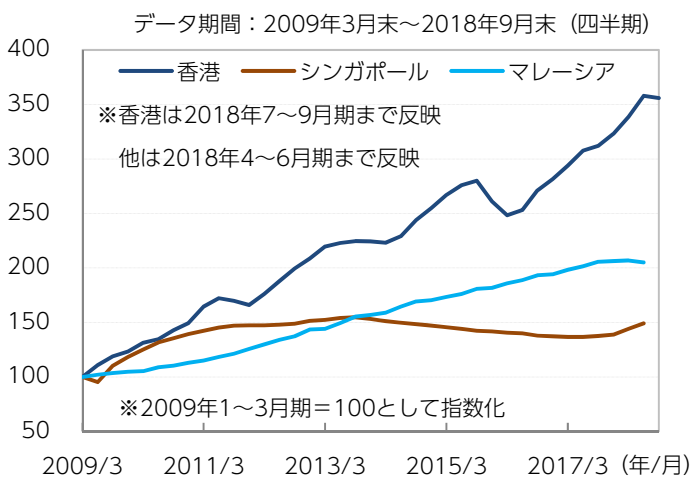


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

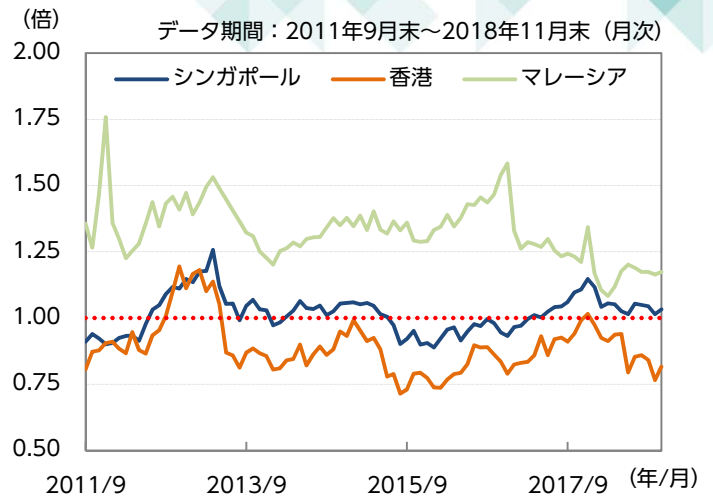
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：アジア3カ国の住宅価格（全国）推移

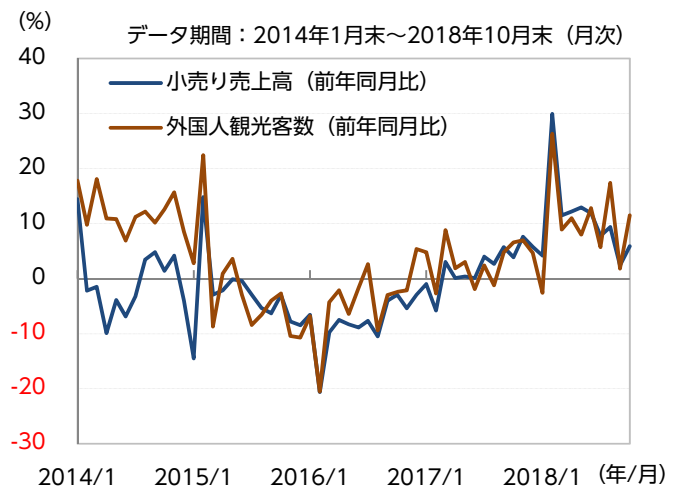


図表6：アジアリートのPBR（※）推移



(※) 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

- ▶ 12月のアジアリート市場は、米中貿易摩擦過熱化観測の高まりを嫌気し、軟調な動きとなりそうです。12月1日の米中首脳会談で、2,000億ドル相当の中国製品に対する追加関税の引上げが90日間の期限付きで凍結されたことから、一時は雪解け期待が強まりました。しかし足元では、中国通信機器最大手幹部の逮捕や、90日間の猶予期限の延長は無いとする米高官の発言等を受けて、再びエスカレート懸念が高まっています。90日の交渉期限内に向けて双方の歩み寄りが見られない場合、リスク回避姿勢の強まりがアジアリート市場にも波及する可能性があります。米中貿易摩擦等を受けて中国経済が減速傾向を強める中でも、中国人観光客の増加等により香港の小売り売上高は堅調に推移してきました【図表8】。しかし、今後はその影響が出始める可能性があります。高額商品を中心にテナントの売上げが減少し、業績見通しを下方修正する小売り施設系リートも出始めているようです。シンガポールは米中貿易摩擦の影響による個人消費の減速懸念に加え、足元再度上昇基調を強めつつある住宅市場にも注意が必要であるように思われます。価格上昇抑制のためにシンガポール政府が再度規制強化に乗り出す可能性があり、その場合、不動産市況の先行き不安が高まることも考えられます。マレーシアは人種差別撤廃条約批准を巡り、政情が不安定になりつつあるようであり、海外勢が投資を敬遠することも考えられます。
- ▶ 尚、リスク回避姿勢の高まりで金利が低下すれば、アジアリート市場を下支えすることになりそうです。米中貿易摩擦に改善の兆しが見え始める場合には、株式市場と共に大きく上昇するものと考えます。

【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/>