

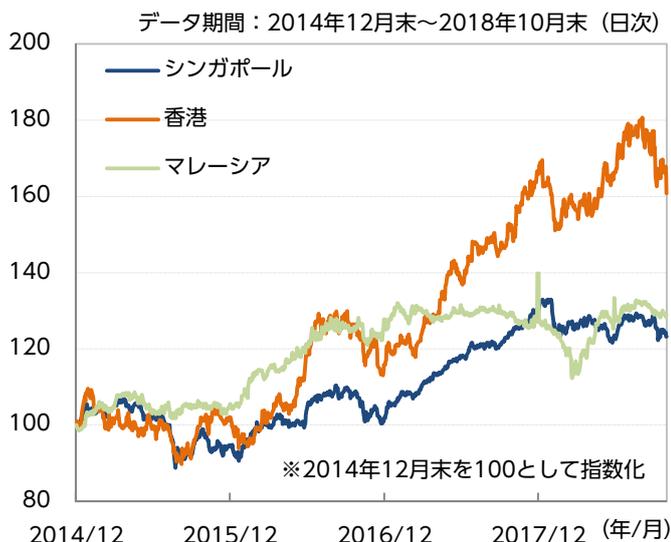
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2018年11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

- 10月のアジアリート市場（現地通貨ベース、配当込み）は、中国経済の鈍化や金利上昇等が悪材料となり、3市場とも下落しました。特に香港は1割近くの下落となりました。時価総額ベース（2018年10月末時点）で約8割を占める小売り施設系リートのリンク・リート（Link REIT）が、業績悪化観測等を背景に前月末比約9.8%下落したことが響きました。当リートの物件は香港が中心ですが、一部は中国本土にあります。シンガポールは2018年第3四半期の小売り店舗賃料（前年同期比）が市場予想を下回ったこと等が嫌気されました。米中貿易摩擦の過熱化による世界経済の先行き不安等からリスク回避姿勢が高まり、円がアジア3市場の通貨に対して買われた（円高・アジア通貨安）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】。
- 10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。景気変動の影響を受けやすいとされるオフィスの下げが最も大きく、前月末比4.4%下落しました（現地通貨ベース、配当込み）【図表3】。10月末の時価総額（米ドルベース）は、前月末比約6%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



図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

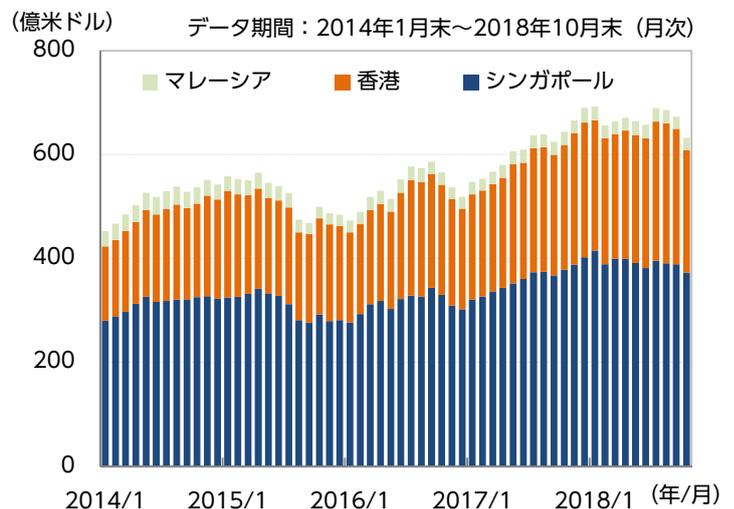
【現地通貨ベース・配当込み（2018年10月）】

	当月	年初来
シンガポール	-4.2%	-5.4%
香港	-9.2%	-3.1%
マレーシア	-0.4%	-7.8%

(参考) 【円ベース・配当込み（2018年10月）】

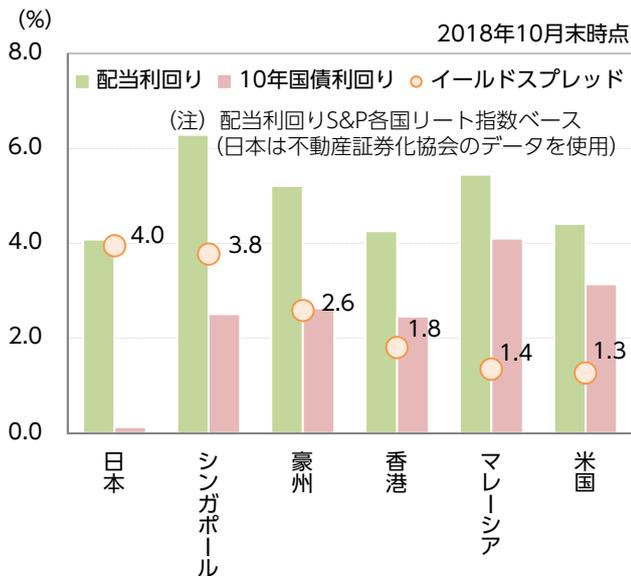
	当月	年初来
シンガポール	-6.0%	-8.5%
香港	-10.0%	-3.2%
マレーシア	-3.2%	92.7%

図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移

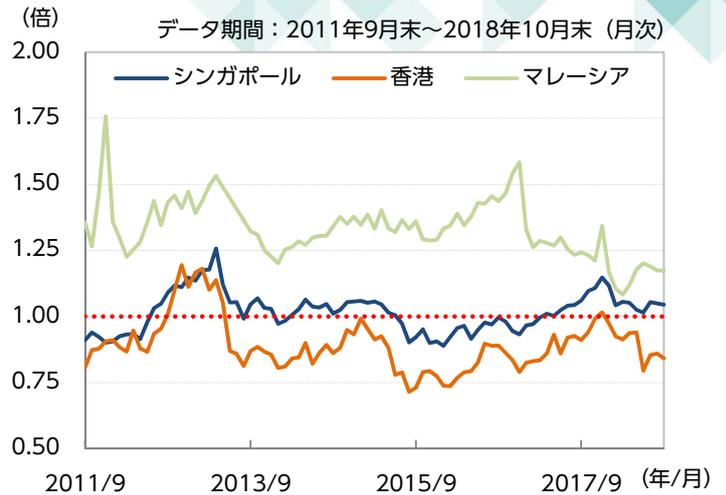


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表5：主要国リートのイールドスプレッド

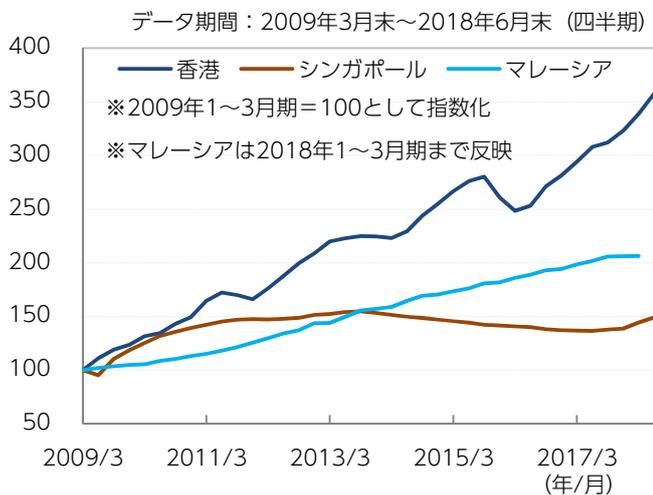


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

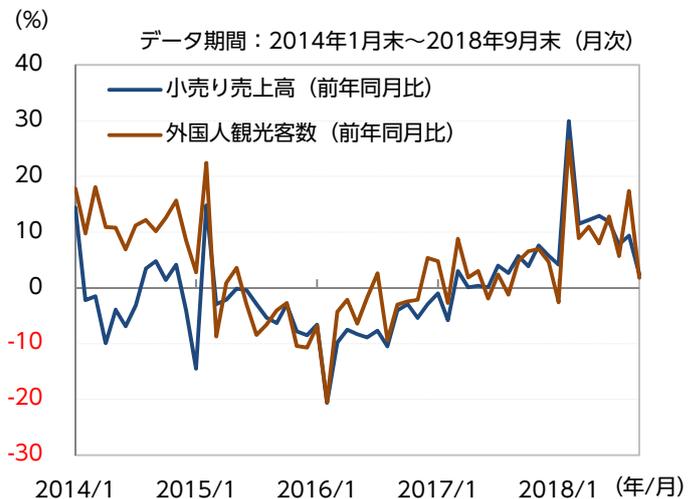


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

図表7：アジア3カ国の住宅価格 (全国) 推移



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

- 11月のアジアリート市場は、引き続き米中貿易摩擦を巡る動向に左右される展開が続きそうです。11月末にアルゼンチンで開かれる20カ国・地域 (G20) 首脳会議において、トランプ米大統領と習近平 (シー・ジンピン) 国家主席の会談が予定されています。同首脳会談に向けて貿易摩擦緩和の兆しが出始める場合には、リスク回避姿勢が大きく後退し、アジアリート市場は上昇基調に転じるものと思われます。一方、トランプ米政権の強硬姿勢は変わらないとの見方が強まる場合には、下落スピードを速めることも考えられます。トランプ米政権は9月、中国からの2,000億ドル相当の輸入品に10%の追加関税措置を発動しましたが、当税率は交渉が進展しない場合、来年1月1日より25%に引き上げられる予定となっています。11月末の首脳会議の結果によっては税率引き上げが現実味を増し、アジアリート市場に下押し圧力が加わることも考えられます。11月中旬に予定されているリンク・リート (Link REIT) (香港の小売り施設系リート) の2019年度中間決算 (2018年9月期) 発表もアジアリート市場に影響を与えそうです。香港への外国人観光客数 (前年同月比) は米中貿易摩擦の影響等もあって減少傾向となり、小売り売上高 (同) も鈍化しつつあります【図表8】。リンク・リートの業績にどの程度影響を与えているのか注目されます。
- 香港と広東省珠海市及びマカオを結ぶ「香港・珠海・マカオ大橋」が10月24日に開通しました。同大橋は全長55kmに及び世界最長の海上橋であり、中国政府が推進する地域発展計画を象徴するインフラの一つです。同大橋の開通によって物流や人の往来が活発化し、香港の小売り産業等に恩恵を与え、アジアリート市場の支援材料になるとの見方もあります。

【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/>