

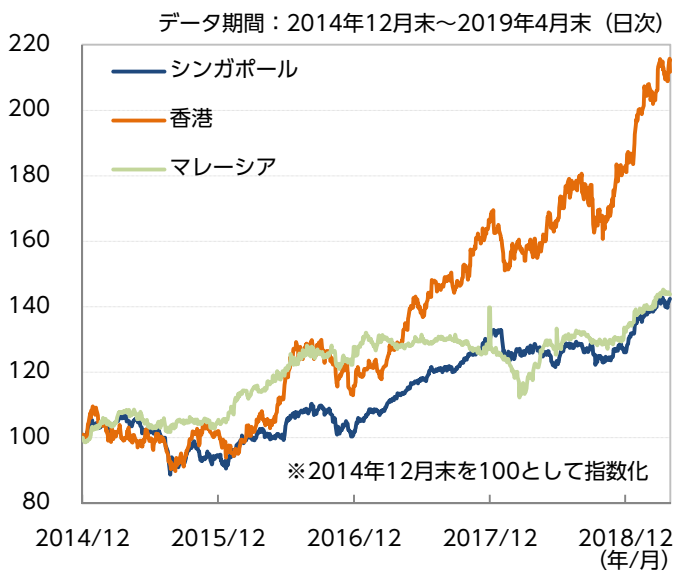
REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2019年5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

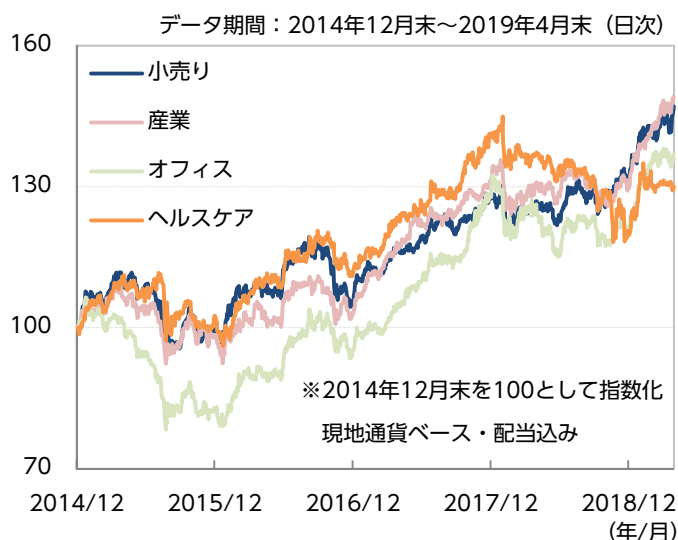
- 2019年4月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は前月末比ほぼ横ばいとなりました。好調な不動産市況を背景とする業績の拡大期待が支援材料となる一方、米国や中国の経済の底堅さを示す経済指標の発表で、世界景気の先行きに対する悲観論が後退し、金利低下が一服したことが上値を抑えました。年初来では香港市場が上昇率トップとなっています。同市場の時価総額の約8割 (2019年4月末時点) を占め、3月末まで5ヵ月連続で上昇していた小売り施設系のリンク・リート (Link REIT) は4月は0.3%の下落と、上昇が一服しました。アジア通貨に対する円の動きが小幅なものに留まったことから、3市場の円ベースのパフォーマンスは現地通貨ベースと同程度となりました【図表1、2】。
- 4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。値上がり率トップは小売りで1.9%上昇しました。年初来では (現地通貨ベース、配当込み) 産業がトップで14.7%上昇しています【図表3】。4月末の3市場の時価総額 (米ドルベース) はほぼ横ばいでした【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

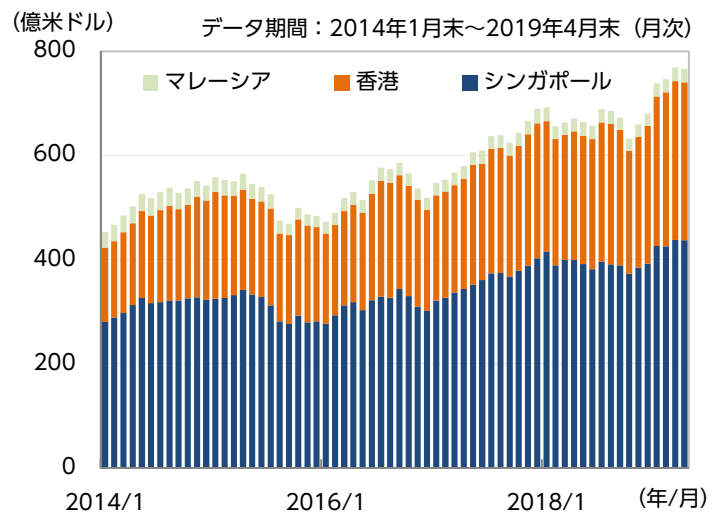
【現地通貨ベース・配当込み (2019年4月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.6%	12.9%
香港	-0.7%	15.7%
マレーシア	0.4%	8.6%

(参考) 【円ベース・配当込み (2019年4月)】

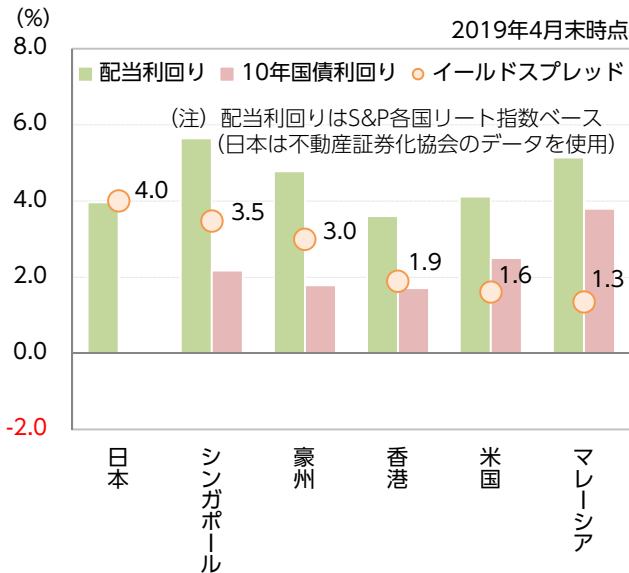
	当月	年初来
シンガポール	0.7%	14.7%
香港	0.0%	17.2%
マレーシア	-0.2%	10.2%

図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移

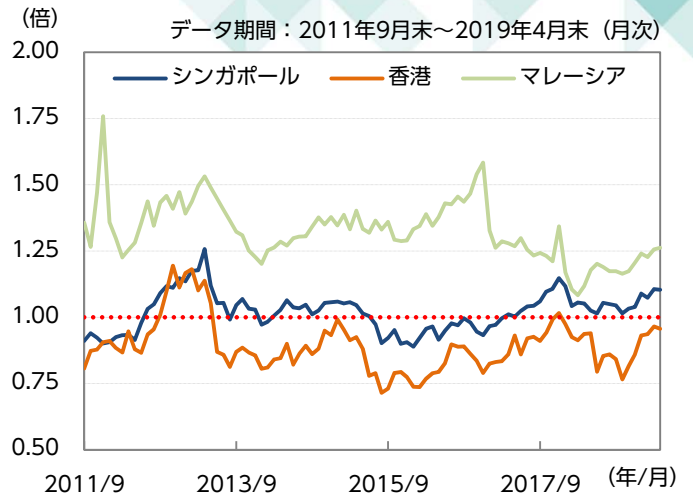


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表5：主要国リートのイールドスプレッド

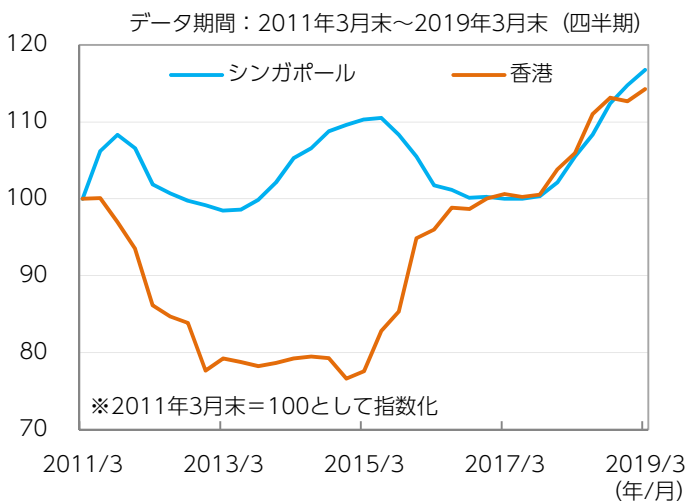


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

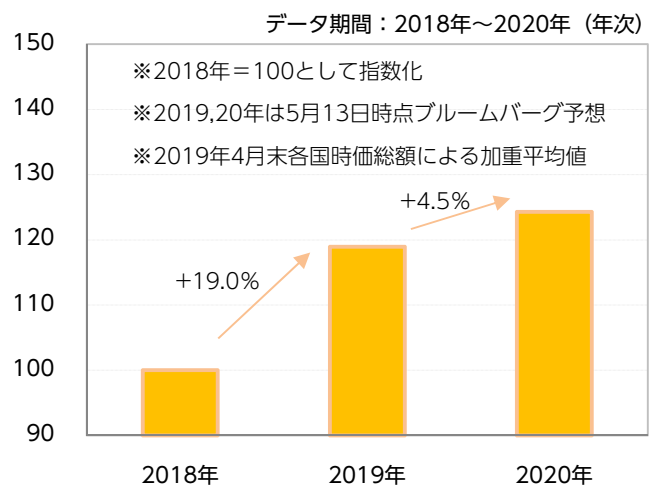


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

図表7：シンガポールと香港のオフィス賃料推移



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5月のアジアリート市場は米中貿易協議の動向に左右され、不安定な動きになるものと思われます。トランプ米大統領が5月5日、中国からの輸入品2,000億ドル (約22兆円) 分に課している追加関税率を最大10%から最大25%に上げると表明したことで、米中の貿易摩擦が再び過熱化する様相を呈し始めました。米中とも現時点では協議継続の姿勢を示してはいるものの、早ければ5月中とも見られていた合意形成の時期が見通せなくなりつつあります。貿易摩擦が長期に亘ればその分世界経済に与える負の影響も大きくなるものと思われます。シンガポールのオフィス賃料等、足元のアジアの不動産市況は海外企業の進出による需要の高まり等を背景に堅調に推移しており【図表7】、アジアリート市場上昇のけん引役の一つになっているものと思われます。米中高官の発言等を受けて貿易摩擦の過熱化や長期化の懸念が高まる場合には、不動産市況にも悪影響が及ぶとの見方等が嫌気され、アジアリート市場が調整局面入りすることも考えられます。その場合は、急角度の上昇を続け、過熱感が強い状態にあると思われる香港市場の下落率が他に比べて大きくなる可能性があります【図表1、2】。尚、ブルームバーグによると (5月13日時点)、アジアリート市場の2019年の1株当たり配当額は前年比19.0%伸びると予想されています【図表8】。米中貿易協議に進展が見られ、過熱化懸念が後退するような場合には、業績見通しに対する信頼度が高まり、アジアリート市場は上昇基調を取り戻すものと考えます。
- ▶ マレーシア中央銀行は5月7日、予想される景気減速に対処するため、約3年ぶりとなる利下げを実施しました。米中貿易摩擦の過熱化で世界経済の後退リスクが高まる場合には、シンガポールや香港でも利下げ観測が台頭し、アジアリート市場の支援材料になるものと思われます。

## 【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/>