

REITレポート

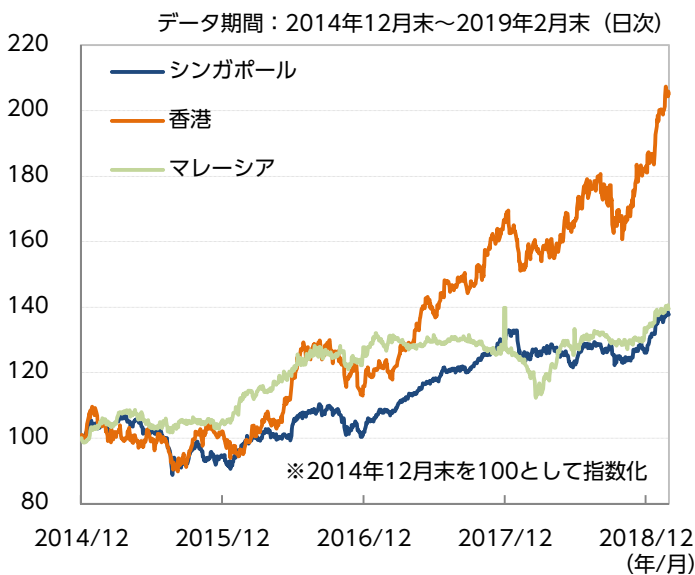
アジアリート市場動向と見通し (2019年3月号)

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2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。シンガポールと香港が史上最高値を更新し、またマレーシアは2017年12月の史上最高値近辺まで上昇しました (月末値)。FRB (米連邦準備制度理事会) が金融政策の正常化を急がない姿勢を示したことや米中貿易協議の進展期待、各国の物価の落ち着き等が要因と見られます。香港は、時価総額の約8割 (2019年2月末時点) を占める小売り施設系のリンク・リート (Link REIT) が業績拡大期待等を背景に3.6%上昇し、相場をけん引しました。同銘柄は4ヵ月連続で上昇しています (その間の上昇率は28.2%)。リスク回避姿勢が後退し、円が対米ドルやアジア通貨に対して売られた (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3市場とも現地通貨ベースを上回りました【図表1、2】。
- 2月のシンガポール市場の主要セクターは小売りを除く3セクターが上昇しました。値上がり率トップはオフィスで2.98%上昇しました (現地通貨ベース、配当込み) 【図表3】。2月末の時価総額 (米ドルベース) は前月末比約1%増加し、過去最高を更新しました【図表4】。

図表1：アジアリート市場の推移 (現地通貨ベース)

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2月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.8%	9.2%
香港	3.2%	12.0%
マレーシア	1.4%	5.3%

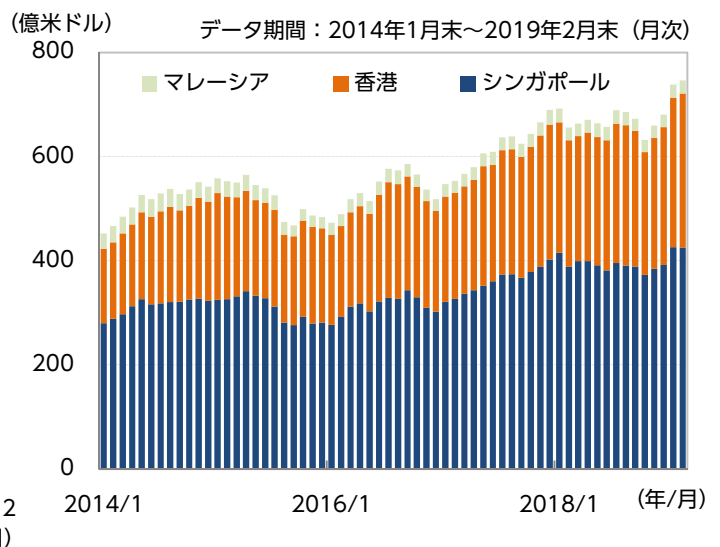
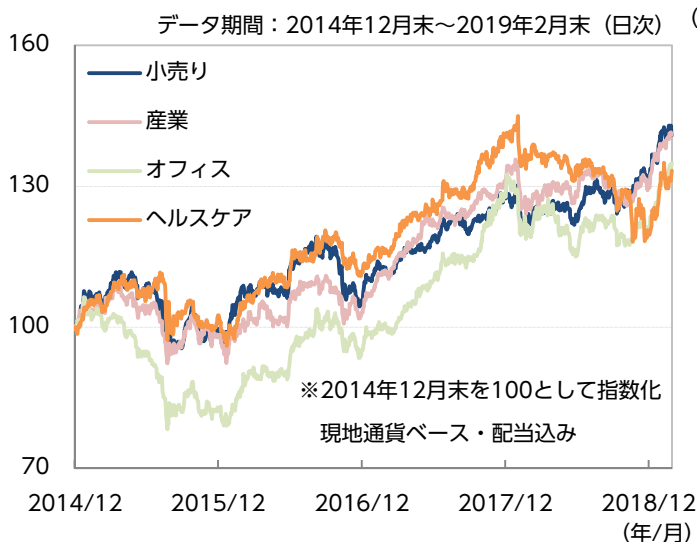
(参考) 【円ベース・配当込み (2019年2月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.6%	11.8%
香港	5.6%	13.3%
マレーシア	4.4%	8.6%

※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)

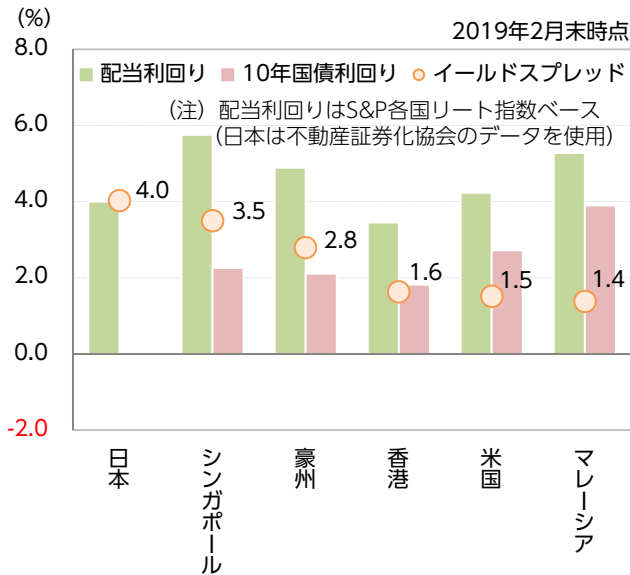
図表3：シンガポールリートのセクター別推移

図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移

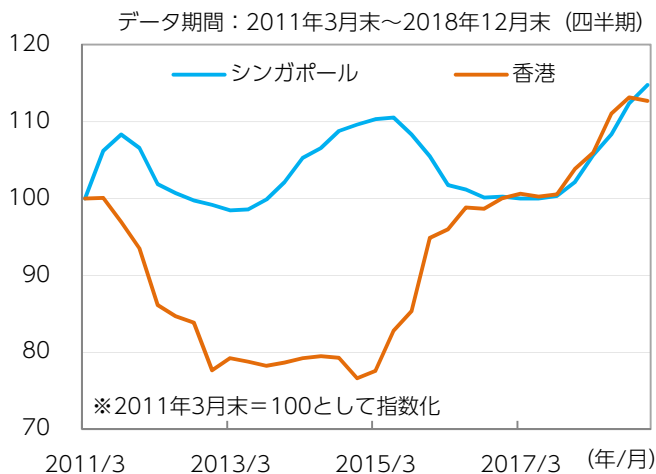


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

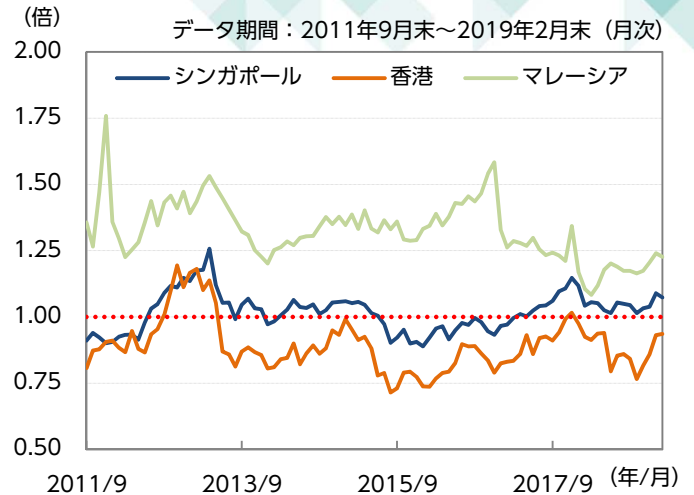
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：シンガポールと香港のオフィス賃料推移

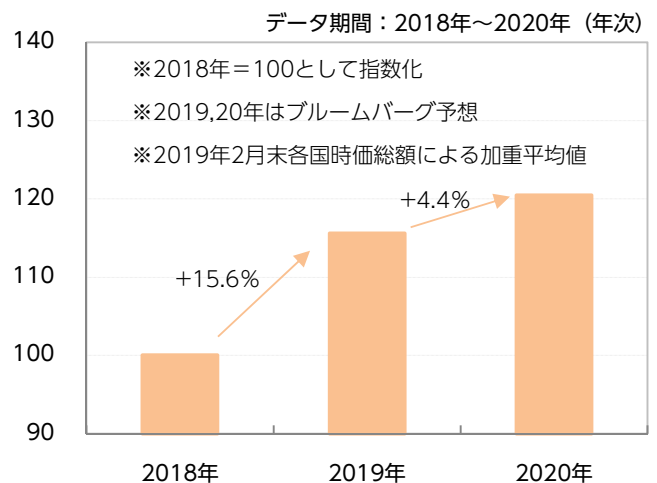


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



(※) 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：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3月のアジアリート市場は、米金利上昇懸念の後退や米中貿易協議の進展期待、業績の拡大観測等を背景に堅調な動きを続けるものと思われます。パウエルF R B (米連邦準備制度理事会) 議長が利上げの停止や保有資産縮小の終了を示唆したこと等から米金利の上昇懸念が大きく後退し、新興国からの資金流出懸念が和らいでいるようです。また、米金利上昇懸念の後退で新興国中央銀行の政策余地が広がり、利下げ等の経済対策が行い易くなるとの見方も出始めているようです。新興国への投資環境が一段と改善するとの期待感が強まれば、アジアリート市場への資金流入が加速することも考えられます。米中貿易問題に関して両国は、閣僚級会議等を通じて合意形成に向けた取り組みを進めているようです。トランプ米大統領は、習国家主席との首脳会談で最終的な合意を目指す考えを示しています。開催日は現時点では未定ですが、日程が固まれば両国が大筋合意したとの見方から貿易摩擦緩和期待が高まるものと思われます。シンガポールの2018年10～12月期の実質GDP (国内総生産) 成長率 (前年同期比) は2016年7～9月期以来、また香港は2016年1～3月期以来の低い伸びを記録しましたが、米中貿易摩擦が要因の一つとして指摘されています。米中貿易協議の進展で中国経済の失速懸念が後退し、消費者心理の改善で中国観光客等による消費が活発化すれば、商業施設物件の多いアジアリート市場の支援材料となりそうです。ブルームバーグ (3月1日時点) によると、アジアリート市場の2019年の1株当たり配当額は前年比15.6%の伸びが予想されています【図表8】。
- 尚、急騰を続ける香港リートは短期的な過熱感が強まっているように思われます【図表1、2】 オフィス賃料のピークアウト感が強まる【図表7】等の悪材料が出れば、調整色を強め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/>