

REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2020年6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

- 2020年5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。シンガポール市場は、政府が総額330億シンガポールドル(約2.5兆円)の「第4弾」の経済対策を発表したことや経済活動の再開等が好感され、前月末比5.7%上昇しました。マレーシア市場は、中央銀行が追加利下げを行ったことや、政府が新型コロナウイルス抑え込みのための活動制限令を大幅に緩和したこと等を支援材料に同1.6%上昇しました。一方、香港市場は反体制活動を禁じる「香港国家安全法」の導入方針が中国全人代(全国人民代表大会)で採決されたこと等が嫌気され、月末にかけて急落しました【図表1、2】。
- 5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)は全て上昇しました。中でも物流施設の運営・管理を行う産業が堅調で、同7.8%上昇しました。オフィス、ヘルスケアの上昇率も同7%を超えました。一方、都市封鎖によるテナントの退去、空室率の上昇懸念等が嫌気され、小売りの上昇率は5.0%に留まりました。年初来では、産業が4.6%上昇、ヘルスケアが2.4%上昇と、それぞれプラスに転じました。【図表3】。5月末の3市場の時価総額(米ドルベース)は前月末比0.6%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)



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

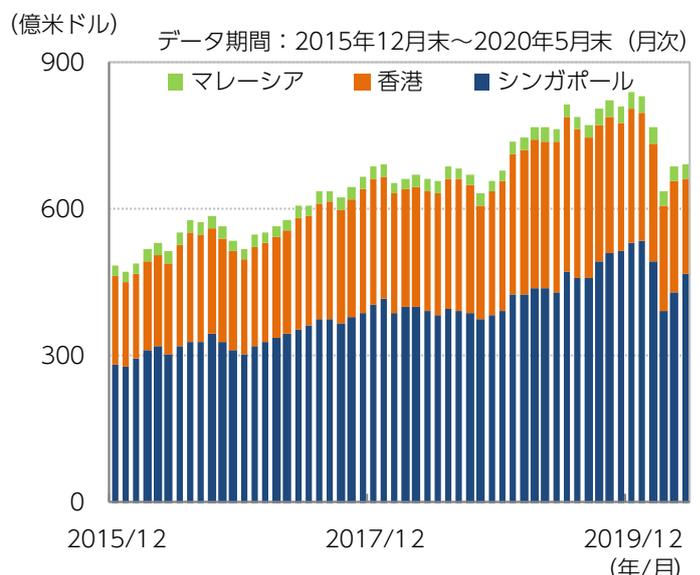
【現地通貨ベース・配当込み (2020年5月)】

	当月	年初来
シンガポール	5.7%	-9.5%
香港	-15.8%	-29.2%
マレーシア	1.6%	-3.2%

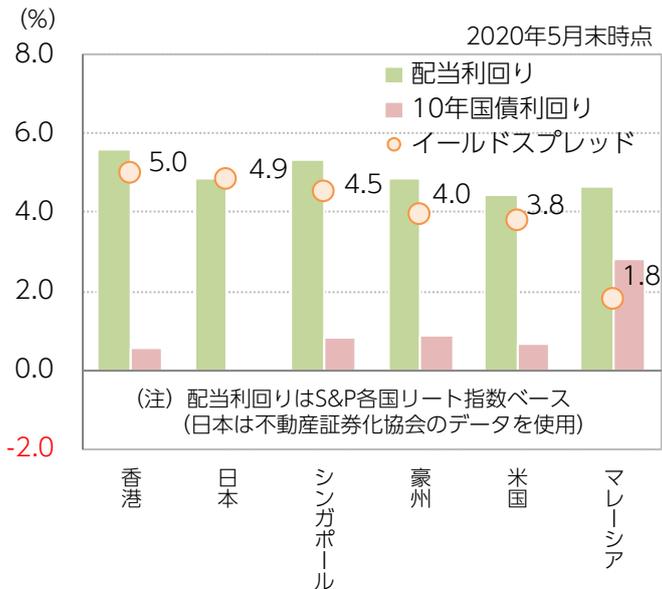
(参考) 【円ベース・配当込み (2020年5月)】

	当月	年初来
シンガポール	6.1%	-14.5%
香港	-15.2%	-29.4%
マレーシア	1.2%	-9.7%

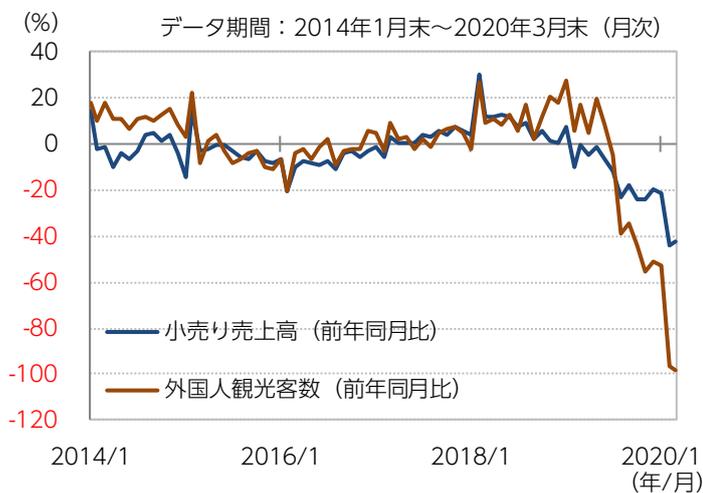
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



図表5：主要国リートのイールドスプレッド

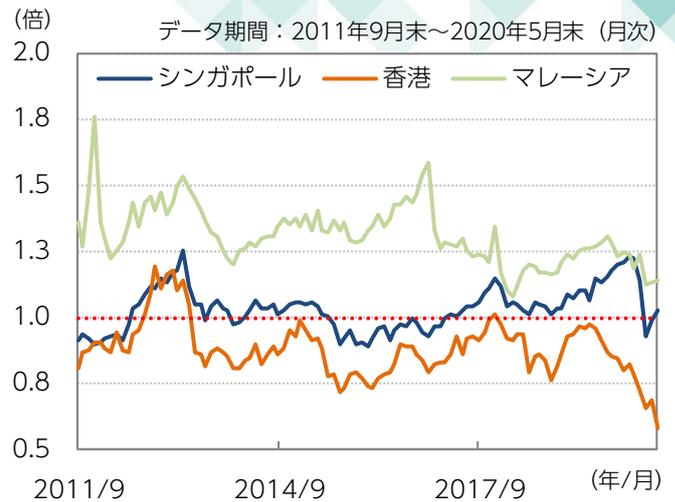


図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数



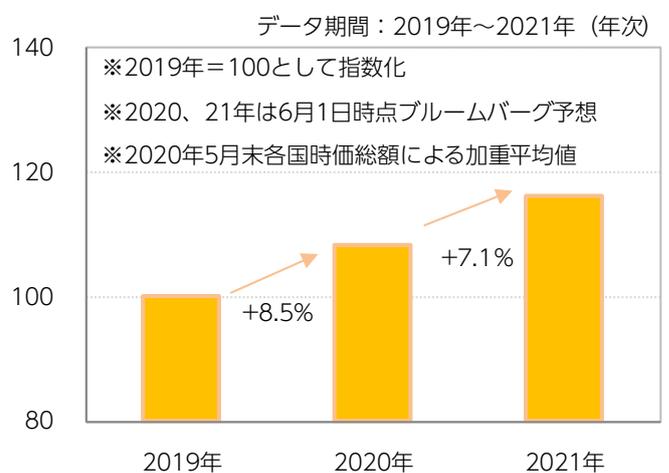
出所) 図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



今後の見通しについて

- 2020年6月のアジアリート市場は、経済活動再開の動きや政府の追加経済対策等に支えられ、堅調な展開になるものと思われます。経済が最悪期を脱しつつあるとの見方等から、米国や日本等、主要国のリート市場が回復傾向を強めつつあり、投資家の買い安心感を誘うものと思われます。5月に急落した香港市場については、時価総額 (2020年5月末時点) の約7割を占めるLinkリートの2020年3月期本決算 (6月1日発表) が好調な内容であったことも支援材料となりそうです。尚、中国が「香港国家安全法」の採択方針を決めたこと等を受けて米中貿易摩擦の再燃懸念が強まる場合や、新型コロナウイルスの新規感染数が増加し、経済活動再開の動きが停滞する場合等には調整局面入りすることも想定されます。
- シンガポール政府は6月2日には、約2カ月間続いた厳格な外出規制を緩和しました。この措置により、国内の就業者の約3分の1が職場に復帰できるようになりました。また、中国との往来を再開するための入国条件の詳細 (追跡アプリの利用義務など) が発表されました。ビジネス目的の訪問など必要不可欠な移動から順次許可していく方針のようです。香港やマレーシアもすでに都市封鎖を段階的に解除しています。経済活動の再開で収入賃料の減少懸念が後退する可能性もあり、時価総額 (同上) の約4割を小売りセクターが占めるアジアリート市場の支援材料になるものと見ています。
- 香港政府は5月12日、雇用支援策として実施する賃金補助制度の対象業種と範囲を広げると発表しました。また、シンガポール政府も5月26日、新型コロナウイルスの感染拡大を受けた総額330億シンガポールドル (約2.5兆円) の「第4弾」の経済対策を発表しました。また、こうした追加経済対策は景気の回復期待を高め、投資家心理を改善させ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。

<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/>