

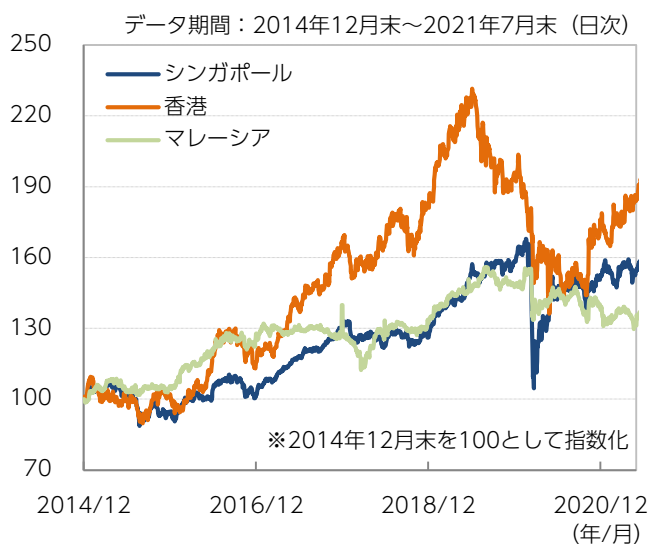
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2021年8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

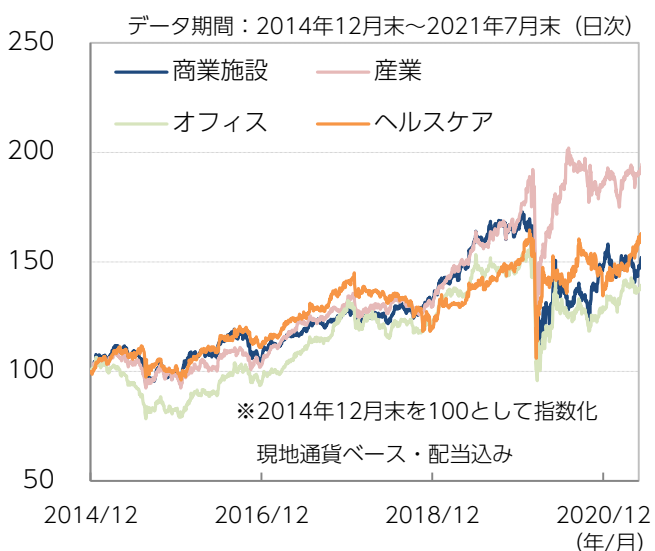
- ▶ 7月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、高安まちまちとなりました。シンガポールは3.3%上昇しました。同国政府が新型コロナウイルスの影響を受けている企業向けの支援策を拡充すると発表したことや、5月の小売り売上が前年同月比80%増と、4月の同54%増を超え、統計が遡れる1991年以降で最大の伸びとなったこと等が好感されました。香港は、中国政府が大手ネット関連企業等に対する規制を強化し、香港市場に上場する中国のハイテク企業等の株価が一時大きく下落したことが嫌気され、0.8%下げました。マレーシアは、新型コロナウイルス感染の急拡大が続いたことや政局の混乱等が嫌気され、0.8%下落しました【図表1、2、8】。
- ▶ 7月のシンガポールリートの主要4セクター(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、オフィスのみ下落しました。2021年6月期決算が市場予想を上回った大手銘柄を中心に、物流施設等に投資する産業セクターが5.7%値上がりし、上昇率トップとなりました【図表3】。
- ▶ アジアリート市場の7月末の時価総額は前月末比1.2%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

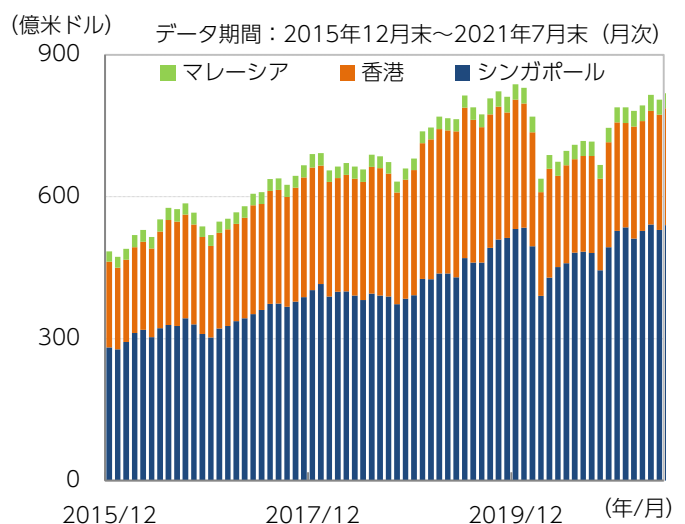
【現地通貨ベース・配当込み (2021年7月)】

	当月	年初来
シンガポール	3.3%	6.7%
香港	-0.8%	8.4%
マレーシア	-0.8%	-3.9%

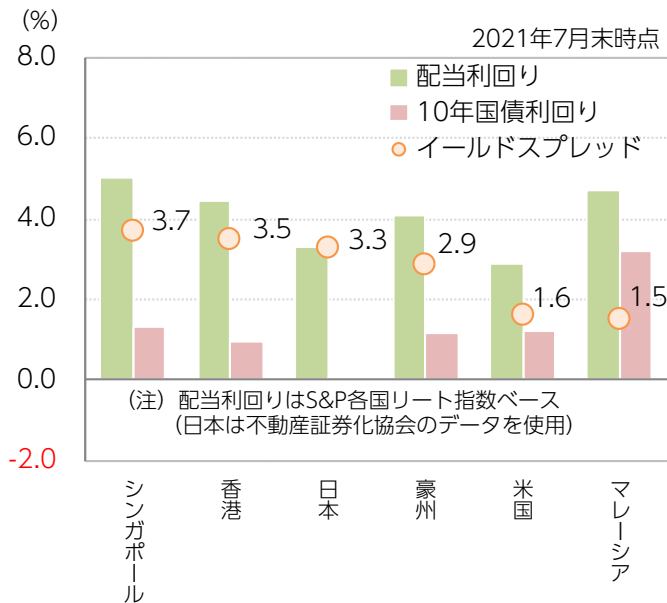
(参考) 【円ベース・配当込み (2021年7月)】

	当月	年初来
シンガポール	1.4%	10.8%
香港	-2.0%	14.9%
マレーシア	-3.5%	-2.6%

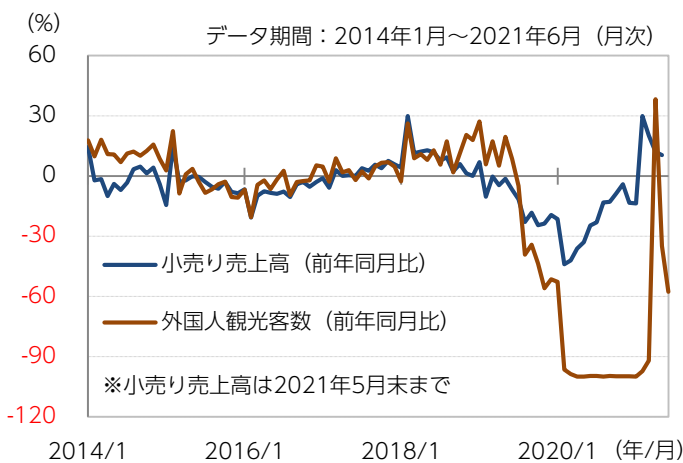
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



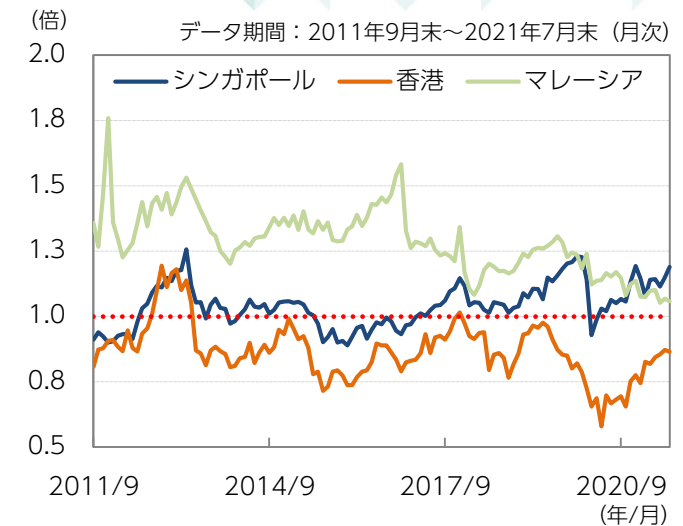
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



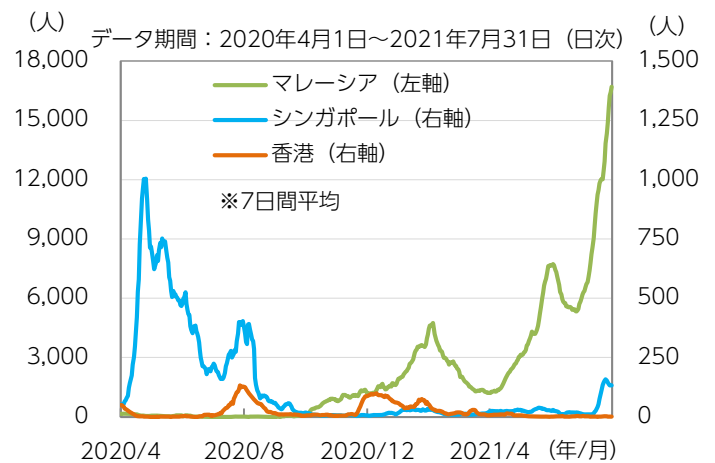
図表7：香港の小売り売上高と外国人観光客数



図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表8：新型コロナウイルス1日当り新規感染者数



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

- 8月のアジアリートは、シンガポールと香港が上昇する一方、マレーシアは軟調な展開になるものと思われます。
- シンガポール：都市再開発庁 (URA) が発表した2021年4～6月期の不動産統計によると、商業施設賃料は前期比0.5%低下し、6四半期連続で下落したものの、下げ幅は1～3月期の同4.4%から縮小しました。またオフィス賃料は同1.3%増と、2四半期連続で前期を上回りました。同国政府は8月6日、民間の不動産に入居する法人向けの賃料助成制度に基づき第一弾の支給を開始すると発表しました。URAの不動産統計や賃料助成制度の開始により、不動産賃貸市場の先行きに対する懸念が後退するものと思われ、シンガポールリートの支援材料となりそうです。
- 香港：新型コロナウイルス感染の落ち着き【図表8】で、同国政府は感染対策として導入している経済活動制限を徐々に緩和しています。政府は7月29日から70歳以上の市民を対象に、ワクチンの当日接種券配布を開始しました。ワクチン接種の普及で、経済活動正常化への期待が一段と高まることが想定され、香港リートの上昇要因になるものと思われます。
- マレーシア：新型コロナウイルス感染の拡大が続く中【図表8】、同国政府は全国を対象に発令していた緊急事態宣言を一つの州を除いて8月1日から解除しました。Our World in Dataによると、同国で2回目のワクチン接種を完了した人の全人口に対する割合は7月末時点で20%程度に止まっています。緊急事態宣言の解除で感染が更に拡大し、景気回復が遅れるとの懸念がマレーシアリートの重荷となりそうです。

【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

コールセンター 0120-762-506
9：00～17：00（土日祝日・年末年始を除く）
ホームページ <https://www.nam.co.jp/>