

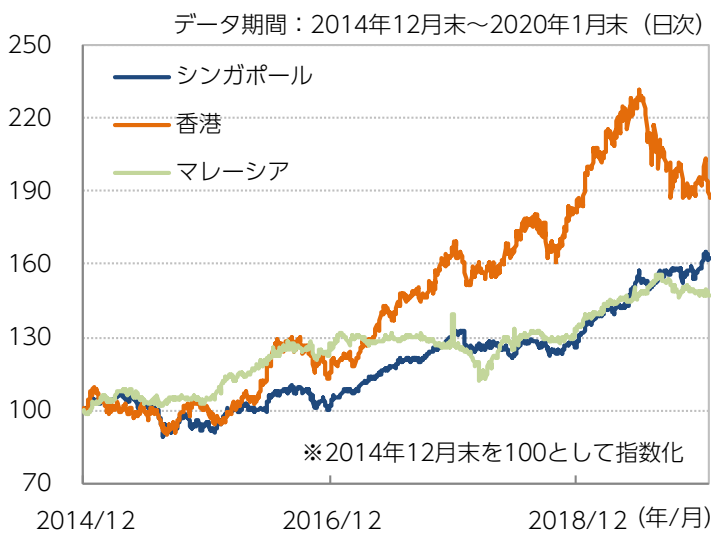
REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2020年2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

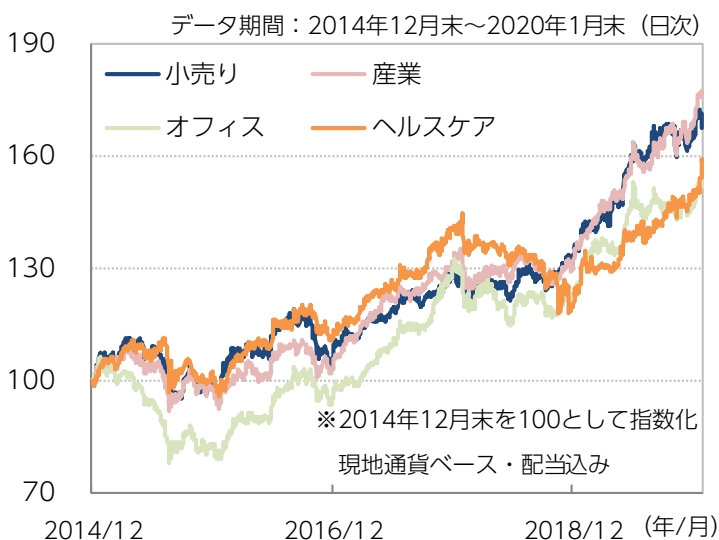
- 2020年1月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み)は、高安まちまちとなりました。シンガポールは都市再開発庁 (U R A) が発表した2019年10~12月期の不動産統計で、小売り施設の賃料(前年同期比)が2四半期連続の増加となったことや、米系不動産サービス大手がシンガポールのオフィス市況の先行きに強気の見通しを示したこと等が支援材料となり、上昇しました。香港は米格付け会社ムーディーズが同国長期発行体格付けを引き下げたことや、デモの影響等で2019年10~12月の小売り施設賃料が前年同期比で30%近く減少したこと等が嫌気されて下落しました。マレーシアは、同国中央銀行が22日に利下げを行ったものの、経済の先行き不透明感が影響し、前月末比ほぼ横ばいとなりました【図表1、2】。
- 1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。新型肺炎の感染拡大を背景にヘルスケアが前月比+6.6%と上昇率トップとなりました。一方、小売りは中国観光客の減少懸念等から前月比+1.0%に留まりました【図表3】。1月末の3市場の時価総額(米ドルベース)は前月末比ほぼ横ばいでした。【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



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

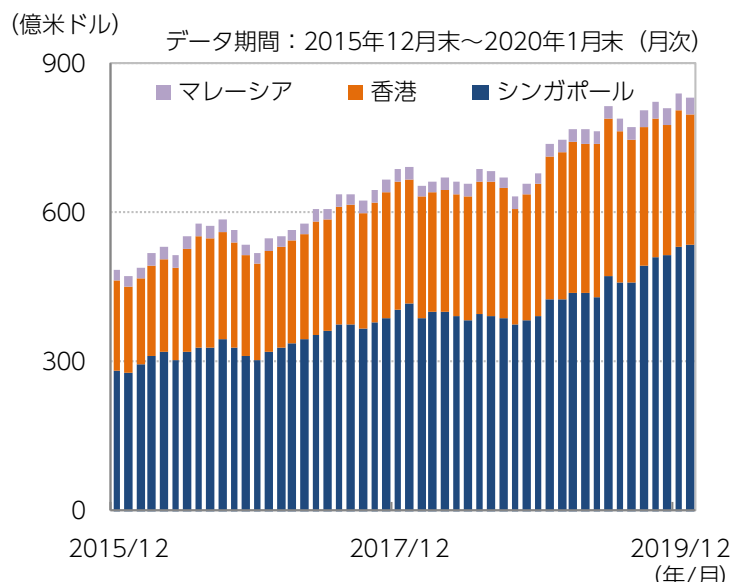
【現地通貨ベース・配当込み (2020年1月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.8%	2.8%
香港	-4.2%	-4.2%
マレーシア	0.0%	0.0%

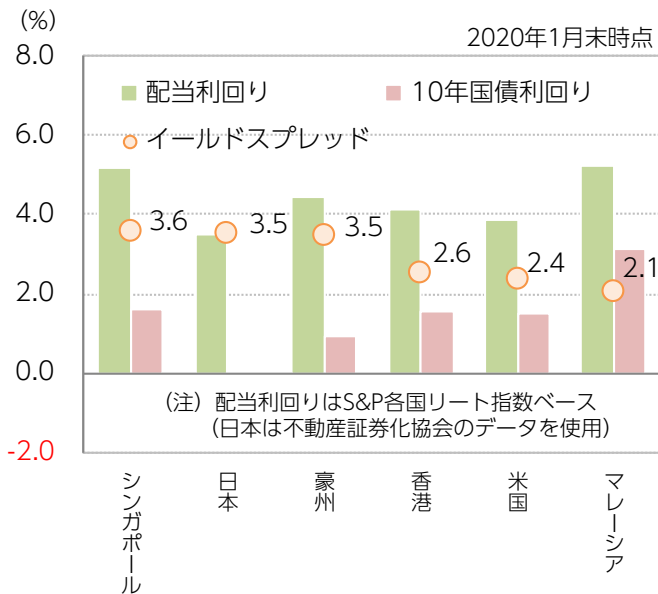
(参考) 【円ベース・配当込み (2020年1月)】

	当月	年初来
シンガポール	1.1%	1.1%
香港	-4.2%	-4.2%
マレーシア	-0.4%	-0.4%

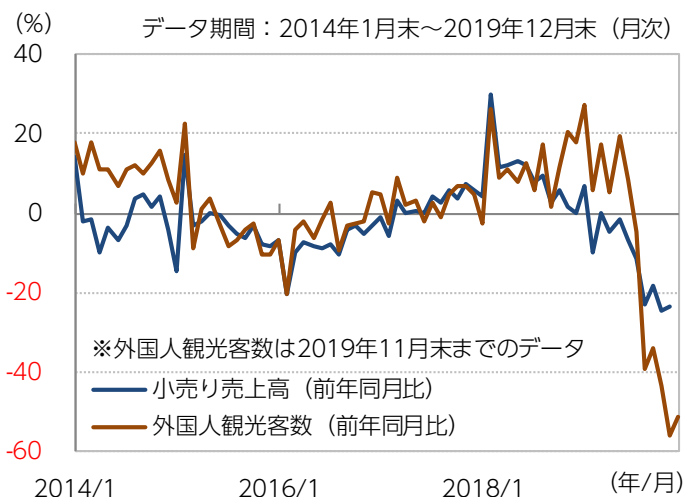
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



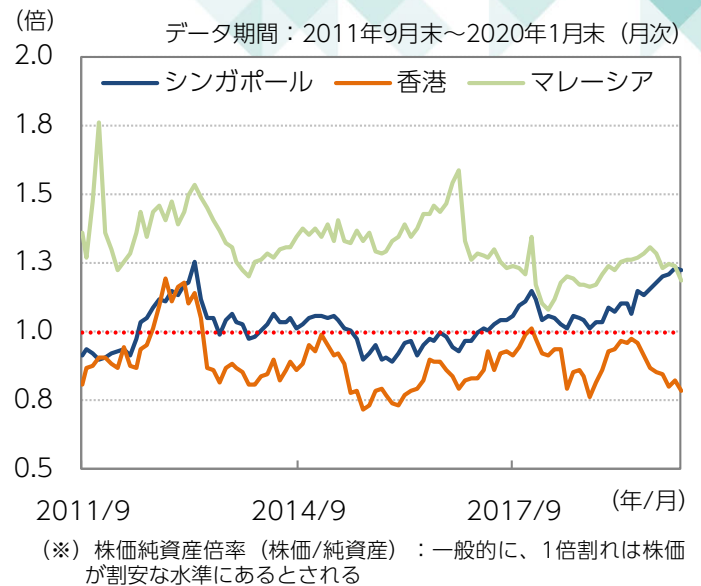
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



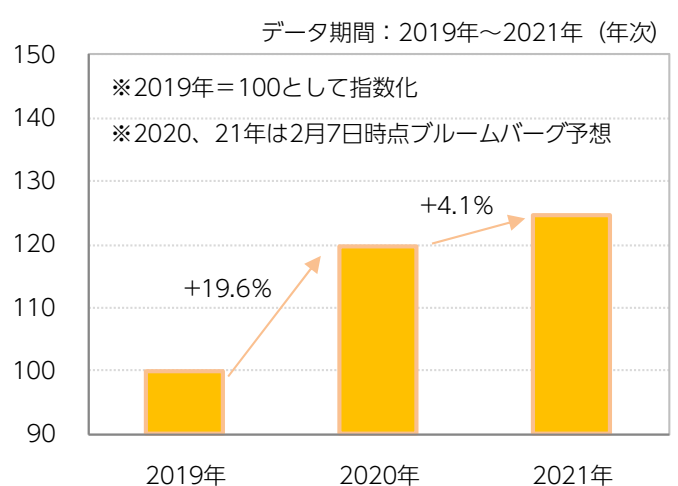
図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数



図表6：アジアリートのPBR (※) 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

- 2020年2月のアジアリート市場は、1月同様に高安まちまちの展開となりそうです。
- シンガポールは金利低下観測や好調なオフィス市況の継続期待等を背景に底堅い展開になるものと思われます。MAS (シンガポール金融管理庁、中央銀行に相当) は2月5日、新型肺炎の感染拡大を受けて金融緩和を実施する可能性を示唆しました。同国10年国債金利は先月、一時約6年半ぶりとなる水準まで低下しましたが、金融緩和観測の高まりを受けて更に低下が進むことも考えられます。オフィス賃料は2019年10～12月期まで10四半期連続で前年同期を上回って推移しています。新規供給が大きく増加するのは2024年以降と見られており、それまではタイトな需給環境が続くそうです。2020年1月末時点のシンガポールのイールド・スプレッドが主要国リートの中では高水準となっている【図表5】ことも支援材料となりそうです。
- 香港は現時点では鎮静化しているデモや新型肺炎の小売り施設系リート業績に与える影響が懸念され、前月に続いて軟調な展開になりそうです。「逃亡犯条例」の改正案を巡って生じた大規模デモの影響等で小売り売上高や外国人観光客数が大きな落ち込みを見せています【図表7】。そうした中であって、新型肺炎の感染が広がりつつあり、香港の小売り売上高等の回復が遅れる可能性が出てきました。2月中旬以降から12月決算銘柄の業績発表が本格化します。小売り施設系リート中心に今後の業績見通しを下方修正する銘柄が多く見られる場合には調整色を強めることも考えられます。
- マレーシアは同国財務省が検討しているとされる景気刺激策の発動の可否やその内容等を巡って様子見ムードが強まり、ボックス圏で推移す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/>