

REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2021年11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

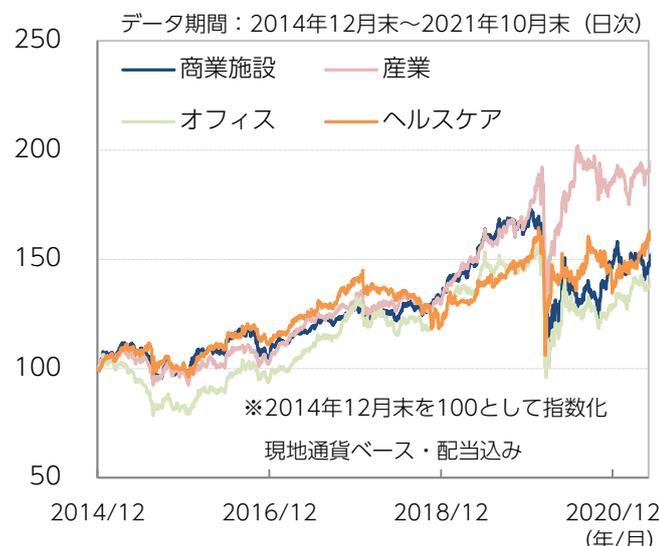
- ▶ 10月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、3市場とも上昇しました。シンガポールは、新型コロナウイルスワクチンの接種普及により重症化するリスクが後退したとの判断から、同国政府が10月前半に入国規制や移動制限の緩和を発表したことが好感され、2.8%上昇しました。香港は、感染の落ち着きで規制緩和が進んだことや、香港株式市場上場の中国恒大集団が23日と29日が猶予期限のドル建て社債の利払いを実施し、目前の債務不履行危機が回避されたこと等を背景に2.7%上昇しました。マレーシアは、新型コロナウイルス新規感染者数の減少傾向が続いたことや、10月29日発表の2022年度(22年1月~12月) 予算案に対する期待等を背景に2.5%上がりました【図表1、2、8】。
- ▶ 10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、すべて上昇しました。値上がり率トップは商業施設リートで、移動制限緩和による入居テナントの売上高回復期待等を背景に5.2%上昇しました【図表3】。
- ▶ アジアリート市場の10月末の時価総額は前月末比3.2%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

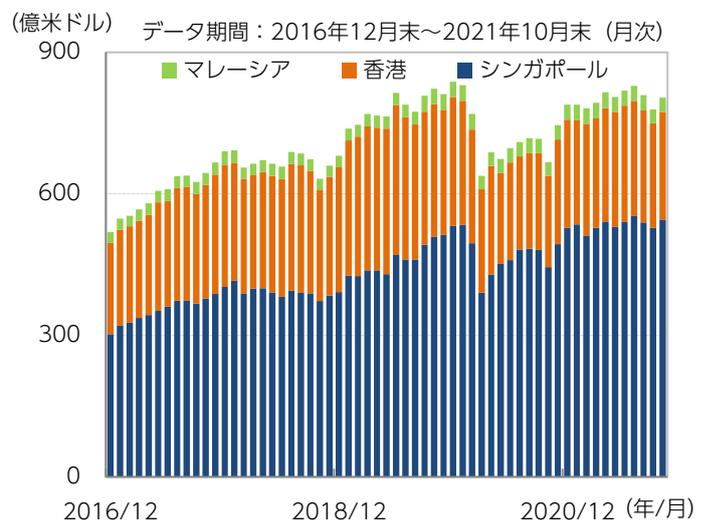
【現地通貨ベース・配当込み (2021年10月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.8%	6.2%
香港	2.7%	1.4%
マレーシア	2.5%	-0.4%

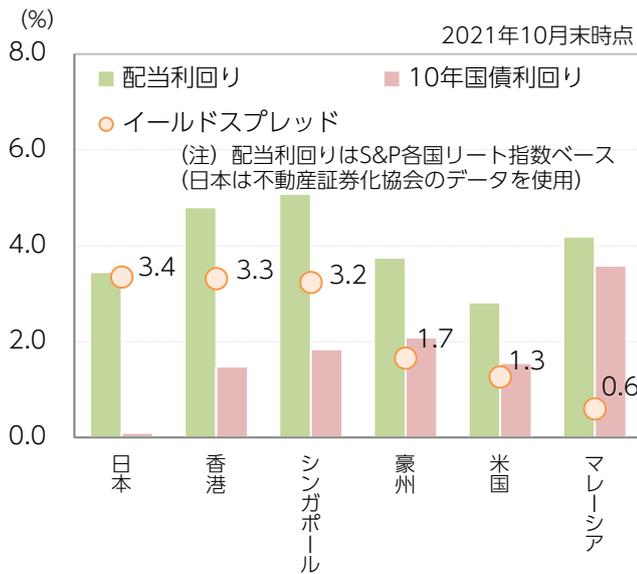
(参考) 【円ベース・配当込み (2021年10月)】

	当月	年初来
シンガポール	5.8%	14.9%
香港	5.1%	11.6%
マレーシア	5.9%	6.8%

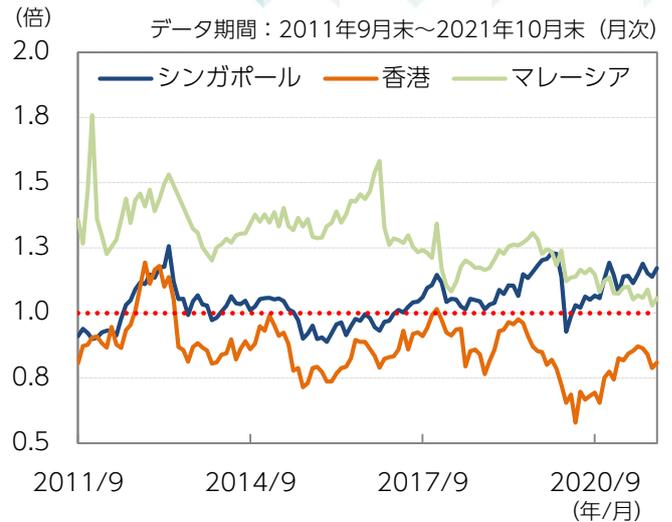
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



図表5：主要国リートのイールドスプレッド

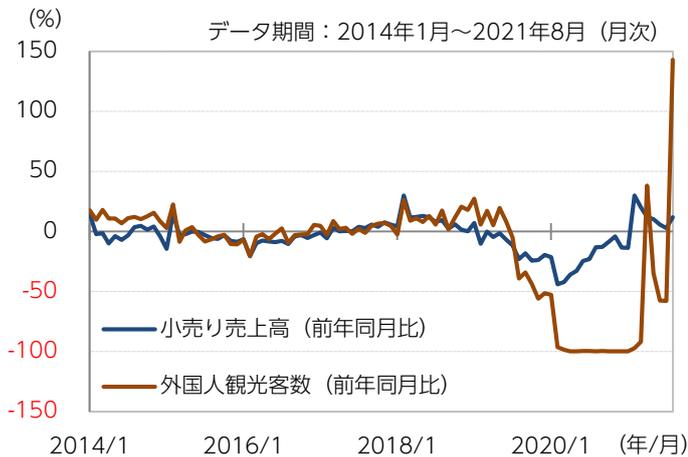


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

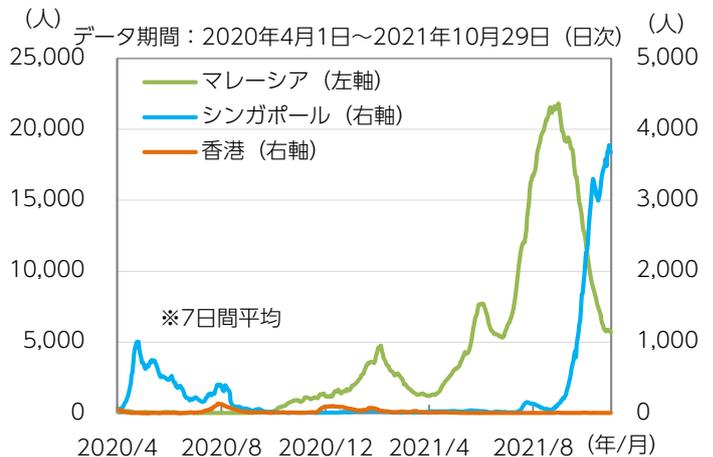


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

図表7：香港の小売り売上高と外国人観光客数



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

- 11月のアジアリートは、以下を主な要因としてシンガポールとマレーシアが続伸する一方、香港は軟調な展開になるものと思われます。資源高等を受けて上昇傾向にある長期金利がその勢いを強める場合や、今後支払期限が到来する社債の利払い等を巡り中国恒大集団の債務不履行懸念が再び高まる場合等には波乱の展開になることも予想されます。
- シンガポール：新型コロナウイルスワクチンの2回目の接種を終えた人の全人口に占める割合は10月27日時点で約8割に達しており、入国規制や移動規制の緩和が進められています。ワクチンの接種普及と規制緩和による経済活動正常化期待がシンガポールリートを支えるものと思われます。
- 香港：香港政府は海外からの入境者に対して一部例外的に認めてきた強制検疫（隔離）免除措置の大部分を、新型コロナウイルスの流入阻止強化を目的に11月12日から廃止する予定です。上場企業や金融業界の幹部、外交官等がその対象となっています。同措置により景気回復ペースが鈍化する可能性もあり、香港リートの重荷となりそうです。
- マレーシア：同国財務省は10月29日、2022年度予算案を連邦議会下院に提出しました。歳出は前年度比3.6%増の3,321億リンギット（約9.1兆円）で、過去最大となりました。経済の回復を加速させるため、公共投資を中心とする開発支出を同22.5%増やす等、拡張的な財政を維持する方針です。同国政府は感染の落ち着いた【図表8】やワクチンの接種普及を背景に規制緩和を進めています。経済対策や経済活動の正常化期待がマレーシアリートをけん引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。

<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/>