

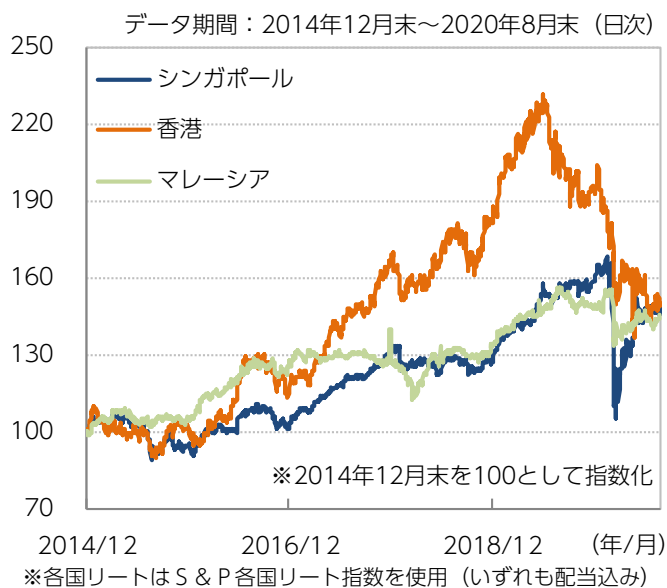
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2020年9月号)

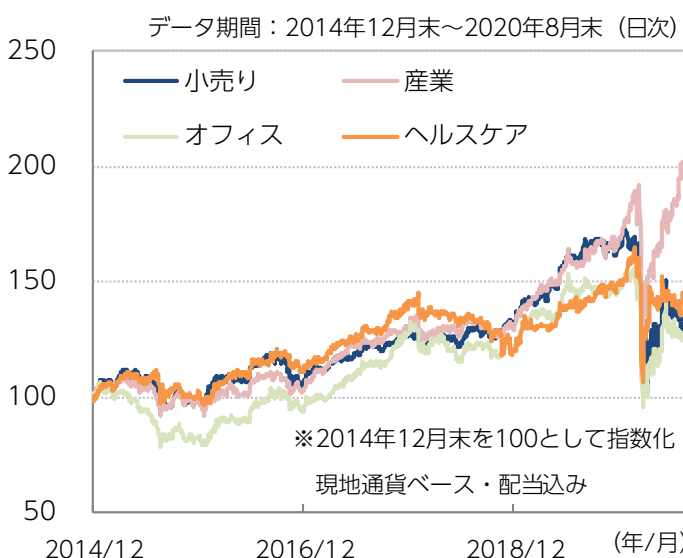
アジアリート市場 (シンガポール・香港・マレーシア) の動向

- ▶ 2020年8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、8月17日に政府が新型コロナウイルスに対応する景気対策の第5弾として、計80億シンガポールドル(約6,200億円)を投じると発表したこと等が支援材料となる一方、中央商業地区(CBD)を中心にオフィス賃料の下落が加速しているとの報道等が嫌気され、前月末比-0.1%と小幅に下落しました。香港は経済活動再開の動きを受けて、大手商業施設系リートの業績に対する先行き懸念が後退したこと等から、同2.7%上昇しました。マレーシアは、8月12日に同国証券委員会が2022年末までの時限措置としてリートの負債上限を通常の50%から60%に緩和すると発表し、リートの不動産取得余力が増すと期待が高まったこと等を背景に、同2.6%上昇しました【図表1、2】。
- ▶ 8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、物流施設等に投資する産業が高値警戒感等から下落する一方、他の3セクターは上昇しました【図表3】。8月末の時価総額は前月末比1.1%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



図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

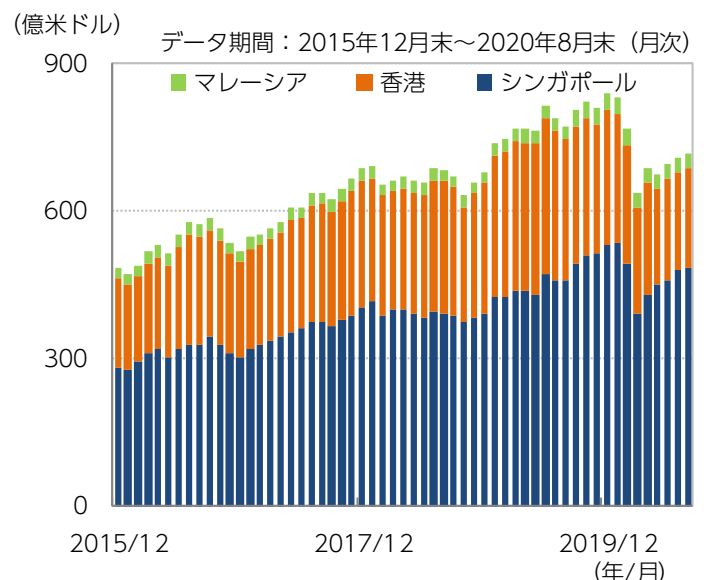
【現地通貨ベース・配当込み (2020年8月)】

	当月	年初来
シンガポール	-0.1%	-6.4%
香港	2.7%	-23.2%
マレーシア	2.6%	-1.6%

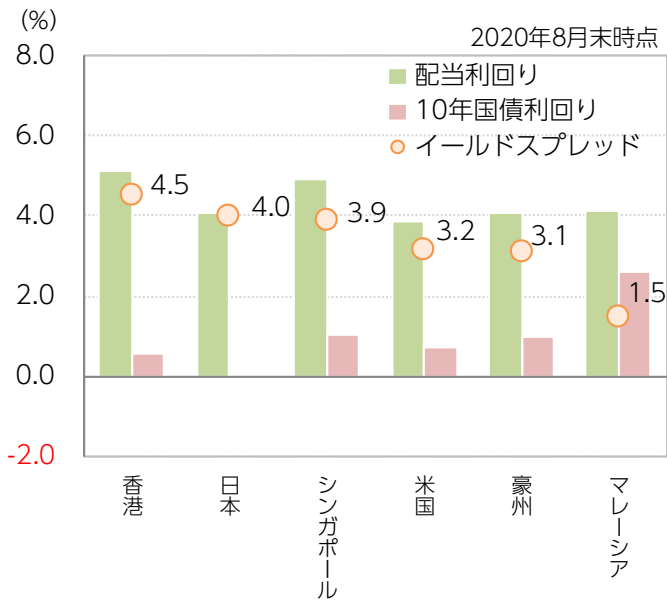
(参考) 【円ベース・配当込み (2020年8月)】

	当月	年初来
シンガポール	1.0%	-9.6%
香港	3.0%	-24.6%
マレーシア	4.7%	-5.8%

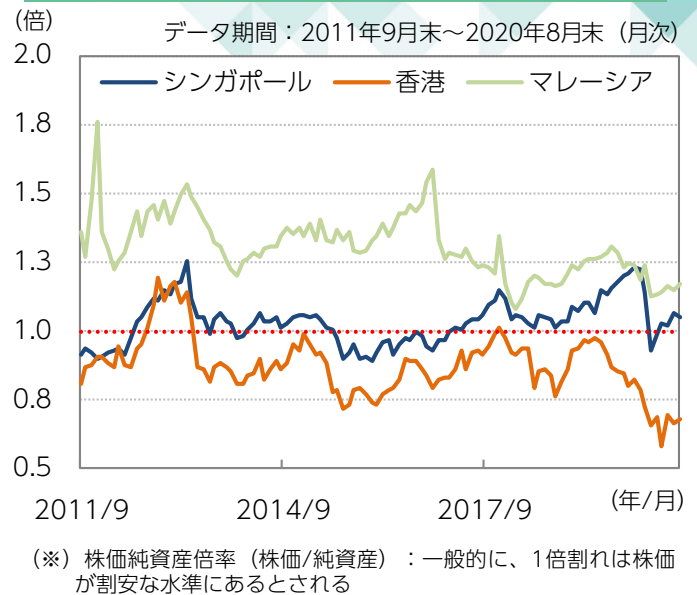
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



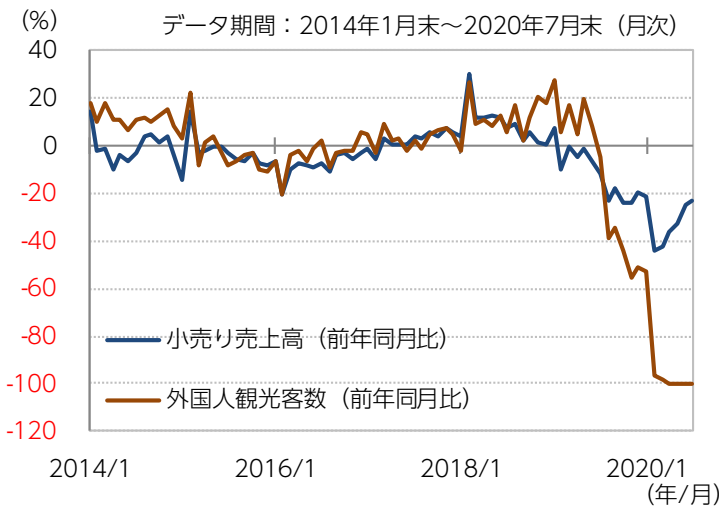
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



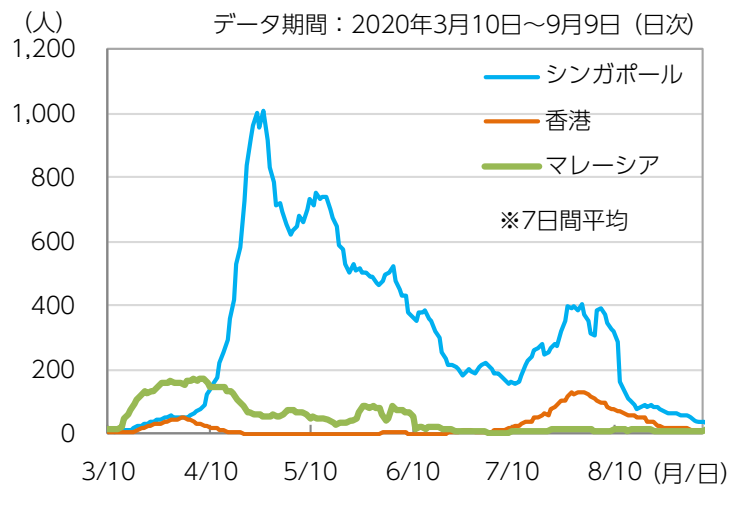
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数



図表8：新型コロナウイルス1日あたり新規感染者数



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

- 2020年9月のアジアリートは、景気が回復期入りしたとの見方や、新型コロナウイルス新規感染者数の減少により経済活動再開の動きが本格化するとの見通し等が支援材料となり、堅調な展開になるものと思われます。
- シンガポールの2020年8月の製造業PMI (購買担当者景気指数) が50.1となり、好不況の判断の節目となる50を2カ月連続で上回る、マレーシアの7月の輸出が前年同月比で3.1%増と2カ月連続で増加し、輸出額が過去2番目の大きさとなる等、経済の好転を示す指標が増加しつつあります。政府の景気対策や中央銀行の金融緩和策の浸透、中国経済の回復等を背景に、景気の回復期入りにより鮮明になる可能性があり、アジアリートの支援材料となりそうです。
- 7月に増加傾向となった新型コロナウイルスの新規感染者数は8月に入ると減少し、足元は低水準で推移しています【図表8】。8月の相場では、テレワークの拡大見通しから市況悪化が懸念されていたオフィスセクターや、テナントの売上減少による賃料減免リスク等が重荷となっていた商業施設セクターが、経済活動再開の動き等を材料に反発・上昇しました。新規感染者数の落ち着きを背景に、飲食店の営業規制等が緩和されつつあり、経済活動再開の動きが本格化する可能性があります。業績悪化懸念が後退し、出遅れ感が強いと見られる両セクターへの資金流入が活発化すれば、アジアリートが回復傾向を強めることも想定されます。

【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/>