

REITレポート

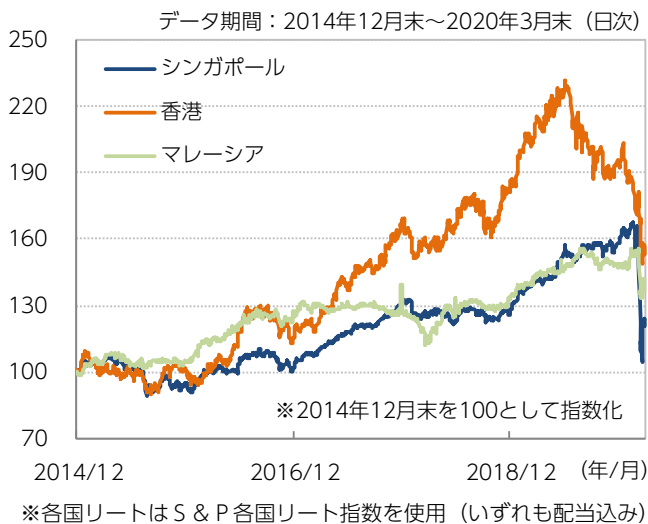
アジアリート市場動向と見通し (2020年4月号)

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3月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み)は、3市場とも下落しました。シンガポールは、2020年1~3月期の実質GDP (国内総生産) 成長率 (前年同期比) が-2.2%と、新型コロナウイルスの感染拡大の打撃を受けて11年ぶりの低水準を記録したことや、2020年2月のホテルの平均客室稼働率が51%と、前月と比べて32ポイント低下したこと等が嫌気されました。香港は、2020年1~3月期の輸出指数が過去最低を更新したこと等が悪材料となりました。但し、3月下旬頃から新型コロナウイルスの感染者数の増加にピークアウトの兆しが現れ始めたことから、下落率は一桁台に留まりました。マレーシアは、新型コロナウイルスの感染拡大による景気悪化懸念に加え、主な輸出品であるパーム油の価格下落で財政が悪化するとの見測等が下落要因となりました【図表1、2】。
- 3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) は全て下落しました。在宅勤務の増加で空室率の上昇が懸念され始めたオフィスの下落率が22.0%と、最も大きくなりました。一方、ネット通販拡大による需要増加が期待される物流(産業)セクターは14.5%の下落率に留まりました【図表3】。3月末の3市場の時価総額 (米ドルベース) は前月末比17.0%減少しました【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3月)】

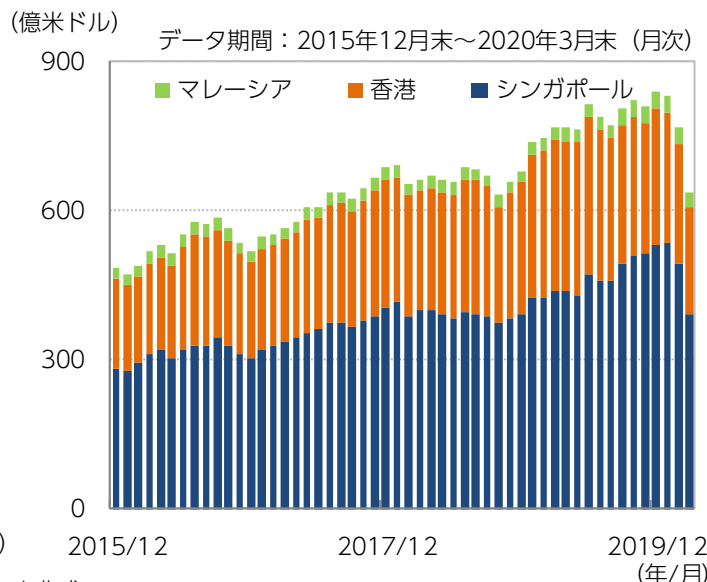
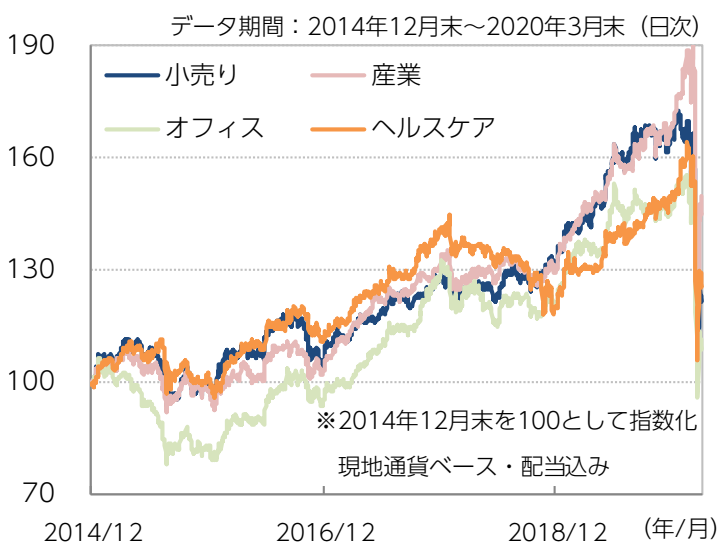
	当月	年初来
シンガポール	-19.8%	-21.6%
香港	-9.5%	-20.0%
マレーシア	-11.4%	-6.9%

(参考) 【円ベース・配当込み (2020年3月)】

	当月	年初来
シンガポール	-21.2%	-26.3%
香港	-9.0%	-20.1%
マレーシア	-13.5%	-12.4%

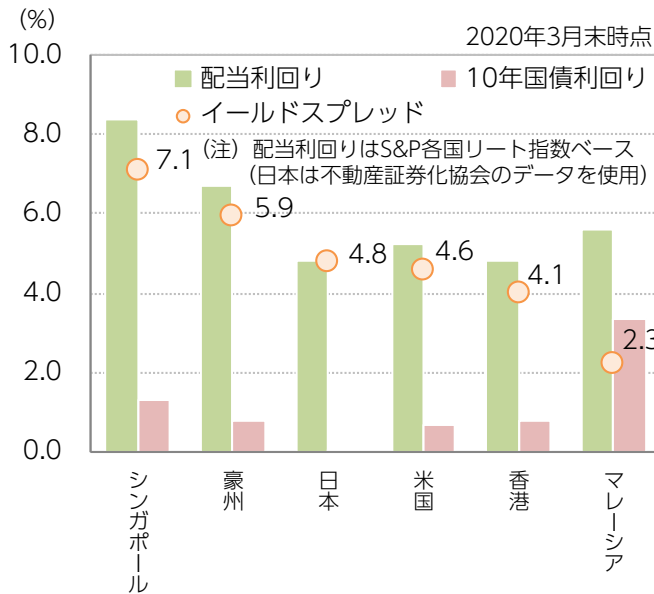
図表3：シンガポールリートのセクター別推移

図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移

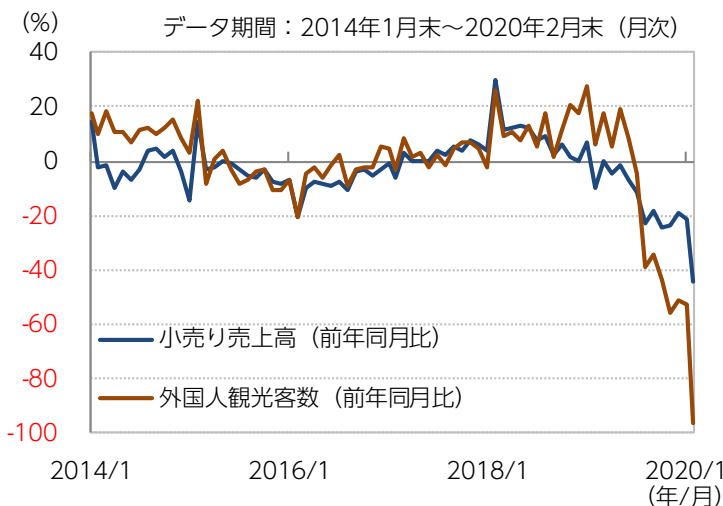


出所) 図表1~4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表5：主要国リートのイールドスプレッド

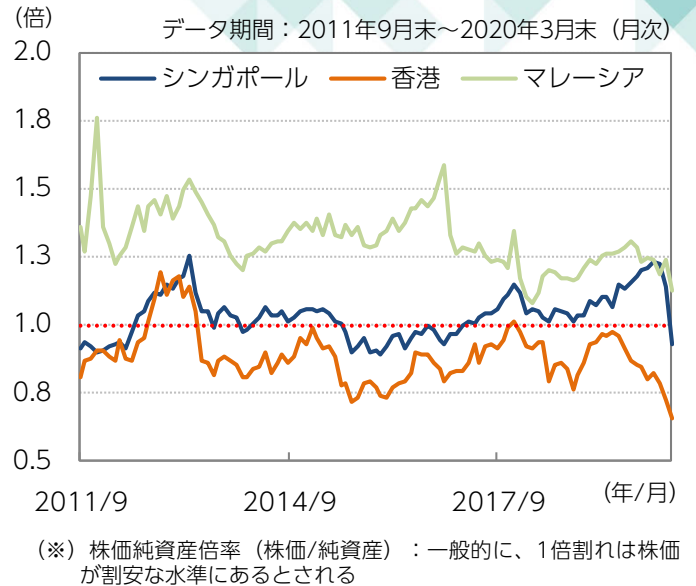


図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数

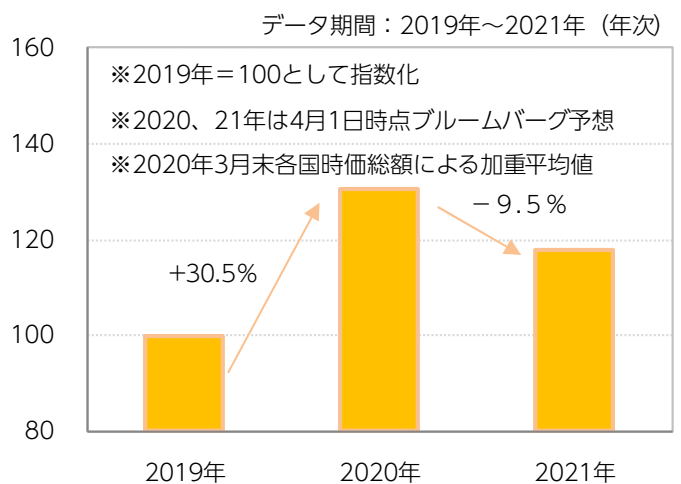


出所) 図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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4月のアジアリート市場は、新型コロナウイルスの感染拡大による投資家心理の冷え込み等を受け、軟調な展開になるものと思われます。但し、足元は落ち着きつつある香港に続き、シンガポールやマレーシアでも感染者の増加数が頭打ちとなる場合や、政府や中央銀行の経済対策や金融緩和策の効果が浸透し始める場合等には、足元のアジアリート市場は割安感の強い状態にあると見られること等から、大きく反発するものと思われます。
- 新型コロナウイルスの影響を軽減させるべく、政府と中央銀行が協調して対策を講じています。シンガポール政府は3月26日、480億シンガポールドル (約3.7兆円) の追加の財政支出を発表しました。2月下旬に総額200億リンギ (約5000億円) の経済対策を発表していたマレーシア政府は3月16日、休業補償の拡充等を骨子とする第2弾の対策を発表しました。MAS (シンガポール通貨庁) は3月30日、金利の低下を促すためにシンガポールドルの為替レート政策を変更すると発表しました。HKMA (香港金融管理局) は3月4日と16日に連続して利下げを実施しました。こうした対応の効果が徐々に浸透すれば、投資家心理が改善することも期待出来ます。2020年3月末時点のシンガポールのイールド・スプレッドは、月末値ベースとしてはデータが把握できる2015年10月以降の最大値、また香港は2013年7月末以来の大きさとなっています。2020年3月末時点のシンガポールのPBR (株価純資産倍率) は0.93倍と2016年12月末以来、香港は0.66倍とデータが把握できる2009年3月末以降の最小値まで低下しています【図表6】。これらの指標に照らすと、足元のアジアリート市場は割安感の強い状態にあるように思われます。投資家心理が改善すれば、相対的な利回りの高さ等に注目した資金の流入が活発化し、アジアリート市場は大きく反発するものと見ています。

【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/>