

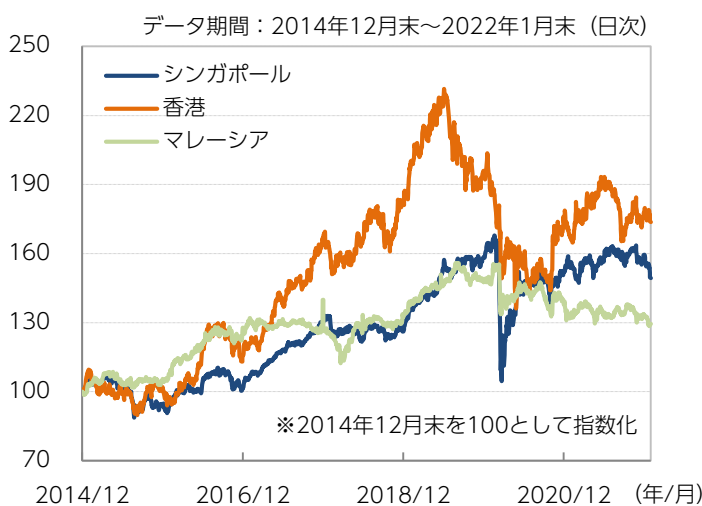
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2022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

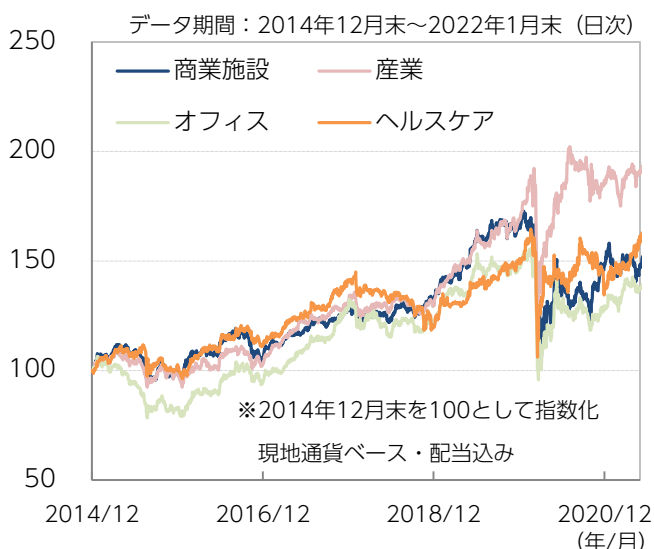
- ▶ 1月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、3市場とも下落しました。シンガポールは、インフレ圧力の高まり等を背景に、同国金融管理局 (MAS、中央銀行) が4月に予定される半期ごとの定例見直しを待たずに金融政策の引き締めを決定したことや、新型コロナウイルスの感染拡大が続いたこと等が嫌気されました。商業施設リートが時価総額の約8割 (1月末) を占める香港は、政府が飲食業等への営業制限を当初予定より2週間延長して春節 (旧正月、今年は2月1日) をまたぐ2月3日まで継続すると発表したこと等が重荷となりました。マレーシアは、感染再拡大の兆しが出始めたことや、12月消費者物価上昇率が11ヵ月連続で前年同月を上回ったこと等が嫌気されました【図表1、2、8】。
- ▶ 1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、すべて下落しました。2021年10~12月期業績が市場予想を下回った銘柄を中心に8.3%値下がりした産業セクターの下落率が最も大きくなりました【図表3】。
- ▶ アジアリート市場の1月末の時価総額は前月末比5.3%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)



※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

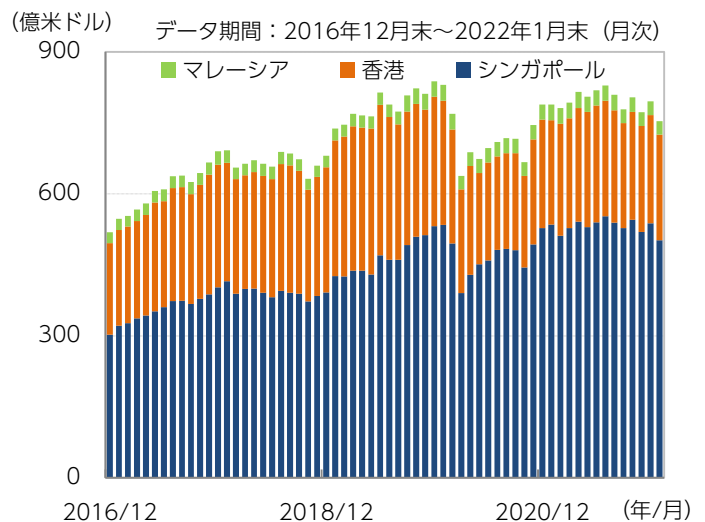
【現地通貨ベース・配当込み (2022年1月)】

	当月	年初来
シンガポール	-6.3%	-6.3%
香港	-2.3%	-2.3%
マレーシア	-3.1%	-3.1%

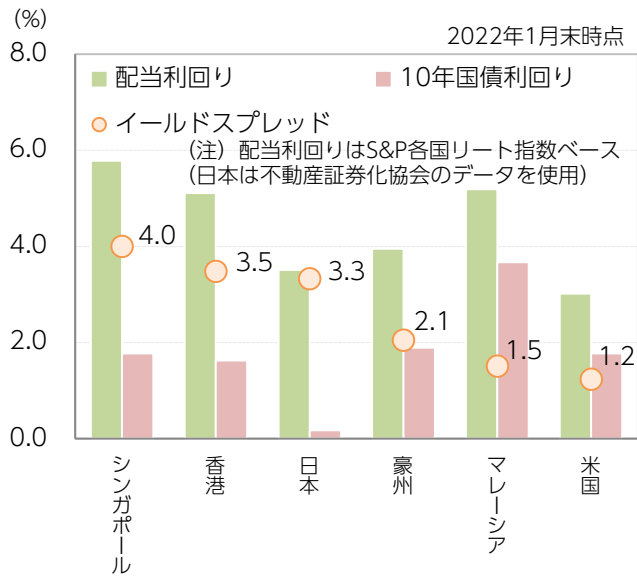
(参考) 【円ベース・配当込み (2022年1月)】

	当月	年初来
シンガポール	-6.5%	-6.5%
香港	-2.3%	-2.3%
マレーシア	-3.5%	-3.5%

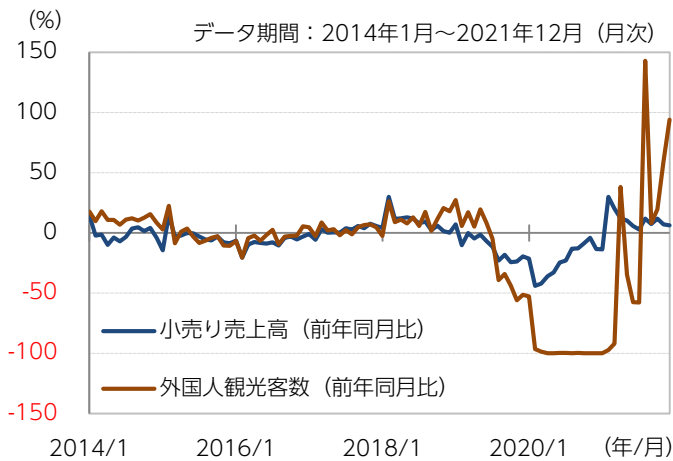
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



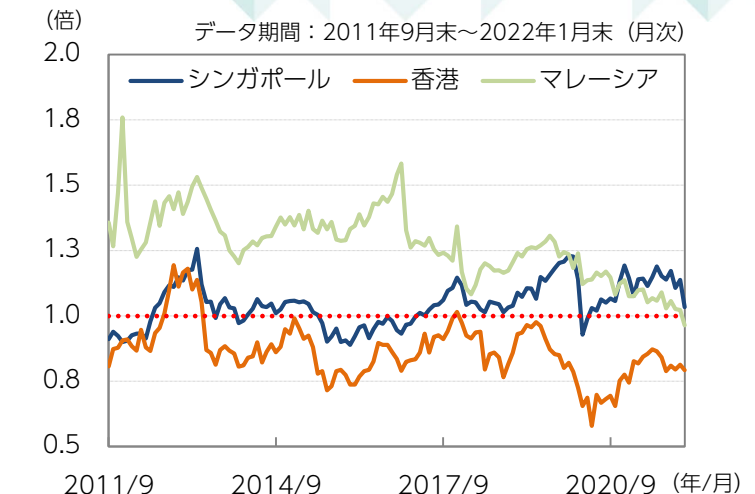
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：香港の小売り売上高と外国人観光客数

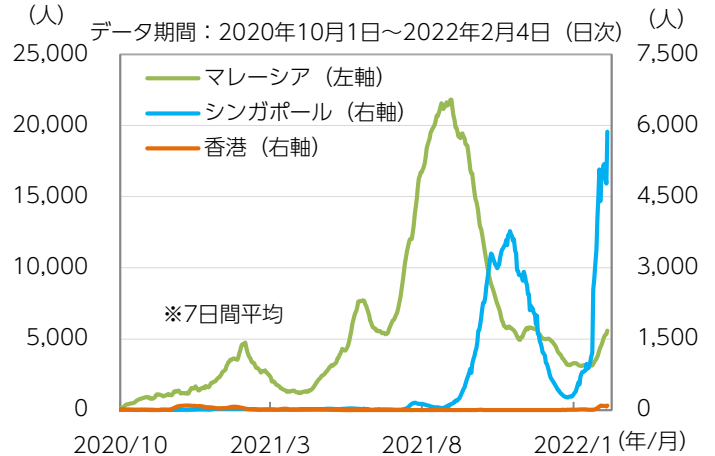


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



(※) 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8：新型コロナウイルス1日当たり新規感染者数



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

➤ 2月のアジアリートは、上昇傾向にある10年国債金利の動向やウクライナ情勢を巡る懸念等が重荷となり、軟調な展開になるものと思われます。尚、長期金利が落ち着きを取り戻す場合やウクライナ情勢の緊張が緩和に向かい始める場合には、アジアリートは急反発するものと考えています。シンガポールでは新型コロナウイルスの新規感染者数が急増していますが、1月30日時点でブースター接種（ワクチンの追加接種）を終えた人の全人口に占める割合は6割近くに達しており、次第にその効果が現われてくるものと見えています【図表8】。

① 10年国債金利の上昇加速懸念

• F R B (米連邦準備制度理事会) が金融引き締めを急ぐとの見方や、資源価格の高騰によるインフレ圧力の強まり等を背景に、シンガポールの10年国債金利が一時約2年ぶりの高水準となる等、アジア3市場の長期金利は上昇傾向を強めつつあります。金利上昇によるイールド・スプレッドの縮小観測や借入費用増加による業績悪化懸念がアジアリートの重荷となりそうです。

② ウクライナ情勢を巡る地政学リスクの高まり

• ウクライナ情勢を巡る地政学リスクの高まりもアジアリートの下落要因となりそうです。現時点 (2月7日時点) ではバイデン米大統領が外交による解決を目指していることから、緊張は徐々に緩和に向かうものと考えています。しかし、仮に欧米がロシアに制裁を発動するような事態となれば、原油価格の高騰等によりインフレ懸念が一段と強まることが予想されます。インフレ抑制のために主要中央銀行が金融引き締めを加速させるとの見方が、アジアリートに悪影響を与え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。
- ファンドは、多量の換金の申込みが発生し換金代金を短期間で手当てする必要が生じた場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等には、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引ができないリスク、取引量が限定されるリスク等が顕在します。これらにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性、換金の申込みの受け付けを中止する、また既に受け付けた換金の申込みの受け付けを取消する可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性などがあります。

<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/>