

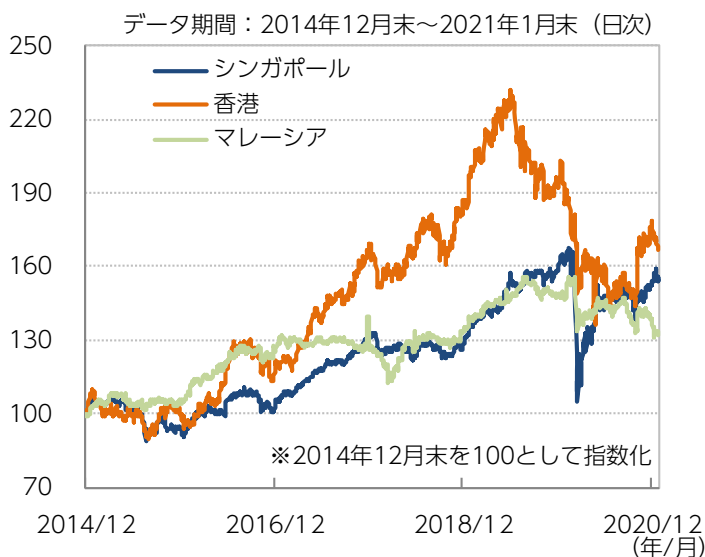
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2021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

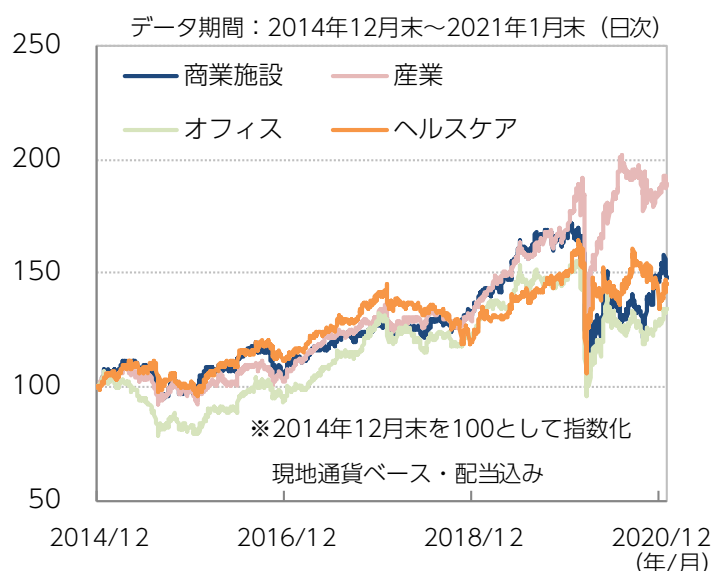
- ▶ 2021年1月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、高安まちまちとなりました。シンガポールは、U R A (都市再開発庁) が発表した2020年10~12月期のオフィス賃料が前年同期比1.7%減と、マイナス幅が前期の同4.2%減から縮小したこと等が好感され、1.8%上昇しました。大手オフィスリートの2020年12月期決算が市場予想を上回ったことも支援材料となりました。香港は、2020年11月下旬に始まった新型コロナウイルスの感染「第4波」の拡大が続き、活動制限措置が延長されたことが嫌気されて3.8%下落しました。マレーシアも、感染拡大で首都圏等を対象とする活動制限措置が延長されたことが重荷となり、3.0%下落しました【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、すべて上昇しました。ヘルスケアが6.5%値上がりし、上昇率トップとなりました【図表3】。
- ▶ 1月末の時価総額は前月とほぼ同水準となりました【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



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

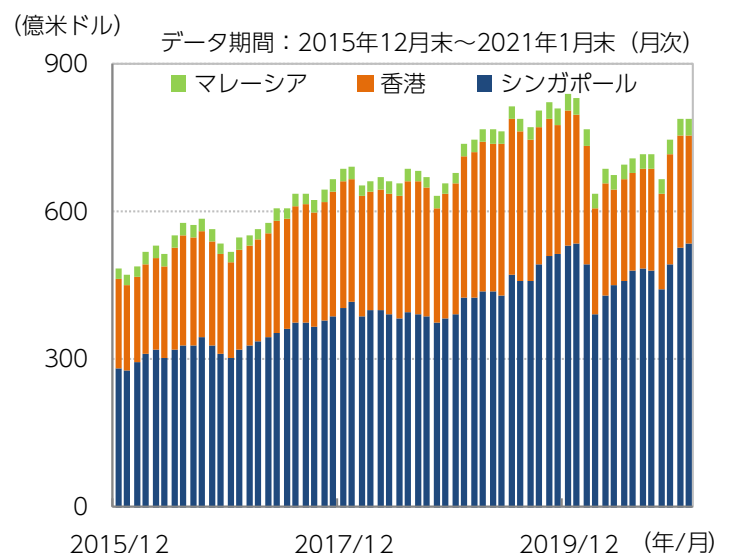
【現地通貨ベース・配当込み (2021年1月)】

	当月	年初来
シンガポール	1.8%	1.8%
香港	-3.8%	-3.8%
マレーシア	-3.0%	-3.0%

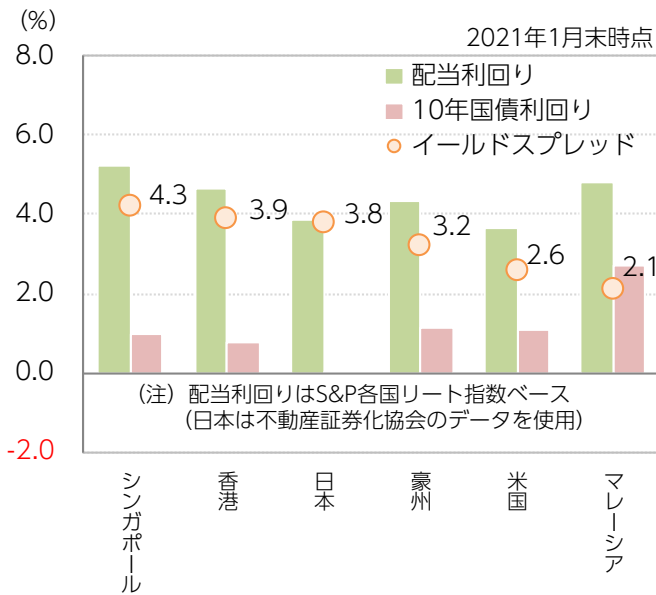
(参考) 【円ベース・配当込み (2021年1月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.9%	2.9%
香港	-2.5%	-2.5%
マレーシア	-2.2%	-2.2%

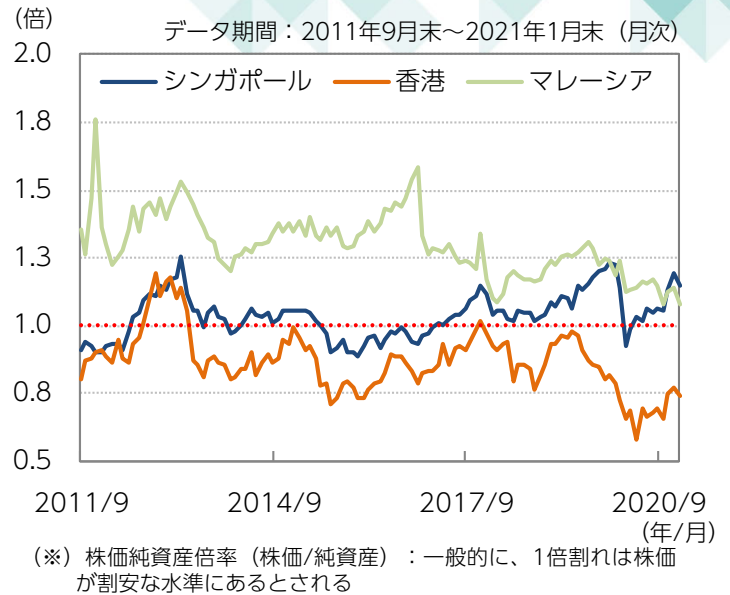
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



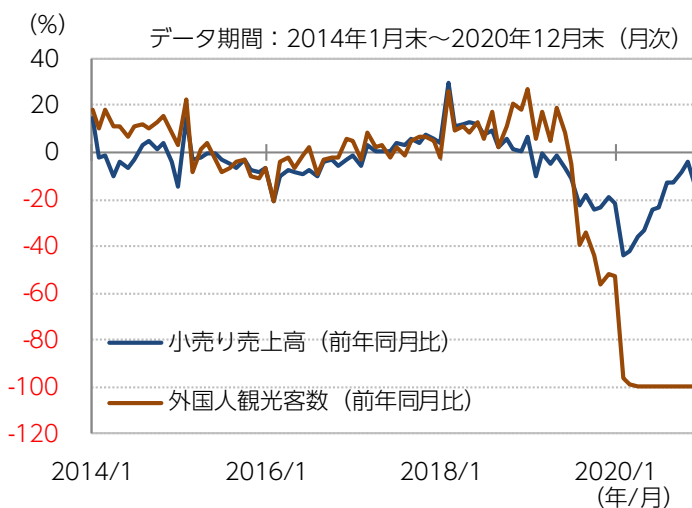
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



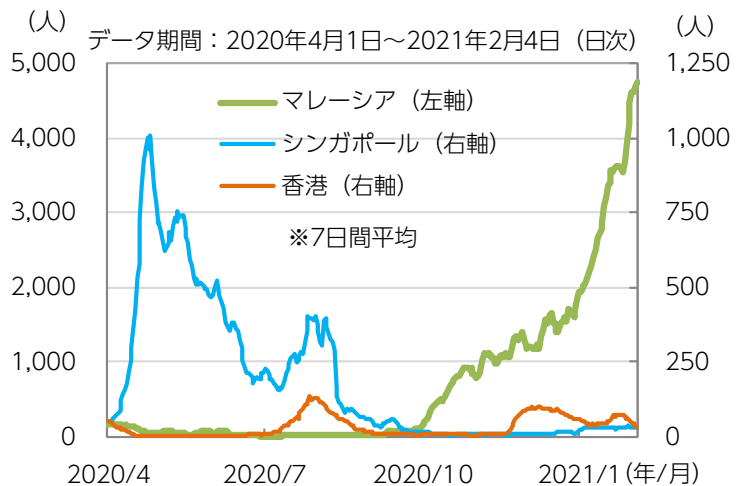
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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

- 2021年2月のアジアリートは、シンガポールと香港が上昇する一方、新型コロナウイルスの感染拡大が続くマレーシアは軟調な展開になるものと思われます。
- シンガポール：新型コロナウイルスの感染抑制による活動制限措置の緩和や、1月下旬から開始された新型コロナウイルスワクチンの接種普及による経済活動の正常化で、景気が回復傾向を強めるとの見方を背景に、シンガポールリートは続伸するものと思われます。1月に発表された主要銘柄の2020年12月期の決算が、市場予想ほど悪化しておらず、業績の先行きに対する警戒感が後退すると考えられることもシンガポールリートの上昇を後押ししそうです。
- 香港：2月に入り、新型コロナウイルスの新規感染者数が減少傾向となっています【図表8】。香港政府は9日、感染状況が今より悪化しなければ、春節（旧正月）の連休明け後に活動制限措置を緩和する方針を示しました。経済活動の正常化による個人消費の回復期待が、時価総額の約8割（2021年1月末時点）を商業施設リートが占める香港リートの上昇をけん引するものと思われます。2月下旬発表予定の2021年度（2021年4月～22年3月）予算案に対する期待感も支援材料になるものと見えています。
- マレーシア：活動制限措置が2月18日まで再延長され、感染状況によっては更に延長される可能性もあり、景気回復が遅れるとの懸念が重荷にな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/>