

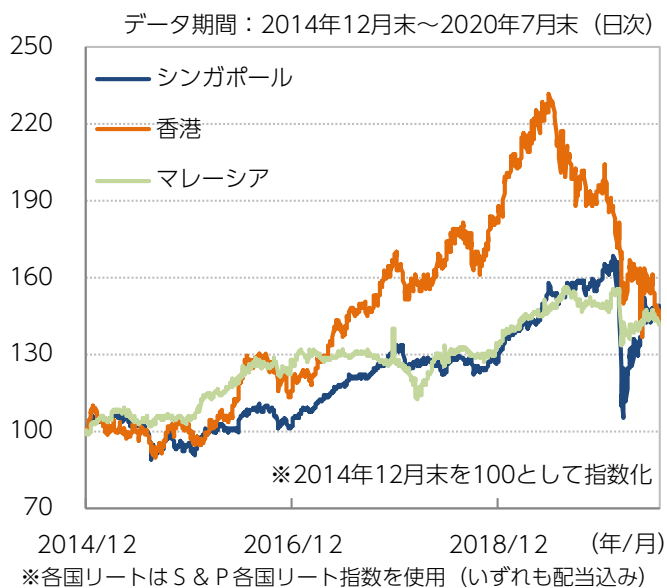
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2020年8月号)

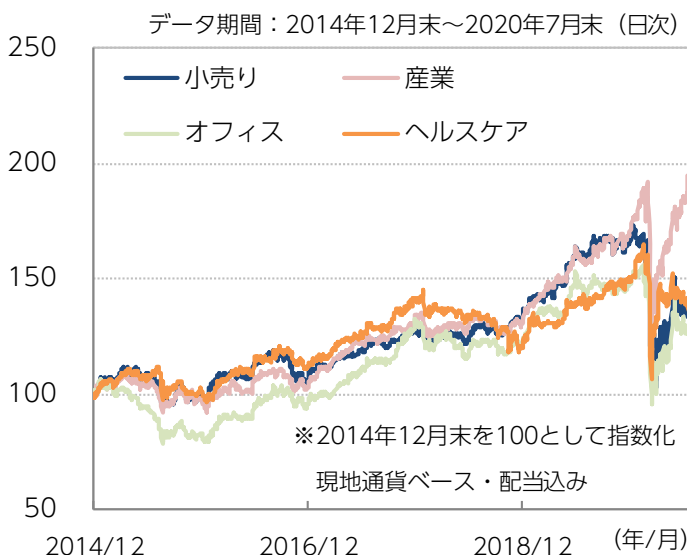
アジアリート市場 (シンガポール・香港・マレーシア) の動向

- ▶ 2020年7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、大手物流施設リートが2020年4~6月期の好決算を発表したことや、6月の新築民間住宅の販売戸数が、経済・社会活動を制限するサーキットブレーカー措置の終了等を背景に、前月比2倍超に回復したこと等が好感され、前月末比4.1%上昇しました。香港は、中国が統制強化のために施行した「香港国家安全維持法」を巡り、海外からの不動産投資が減少するとの懸念等から同4.4%下落しました。マレーシアは、中央銀行が7日に利下げを行ったものの、マレーシア政府系ファンド「1MDB」に関する巨額資金流用事件を巡る政局の混乱等が嫌気され、同2.2%下落しました【図表1、2】。
- ▶ 7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、産業とヘルスケアが上昇しました。産業は、巣籠もり消費の拡大によるネット通販及び物流施設需要の拡大期待等を背景に同12.6%上昇しました。同セクターの上昇は4カ月連続です。下落率が最も大きかったのが小売りで、同2.9%下がりました【図表3】。7月末の時価総額は前月末比1.8%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

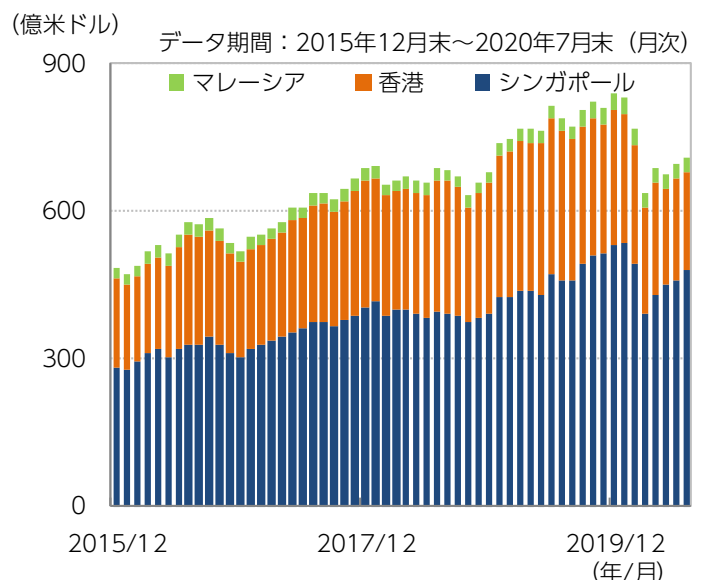
【現地通貨ベース・配当込み (2020年7月)】

	当月	年初来
シンガポール	4.1%	-6.4%
香港	-4.4%	-25.2%
マレーシア	-2.2%	-4.1%

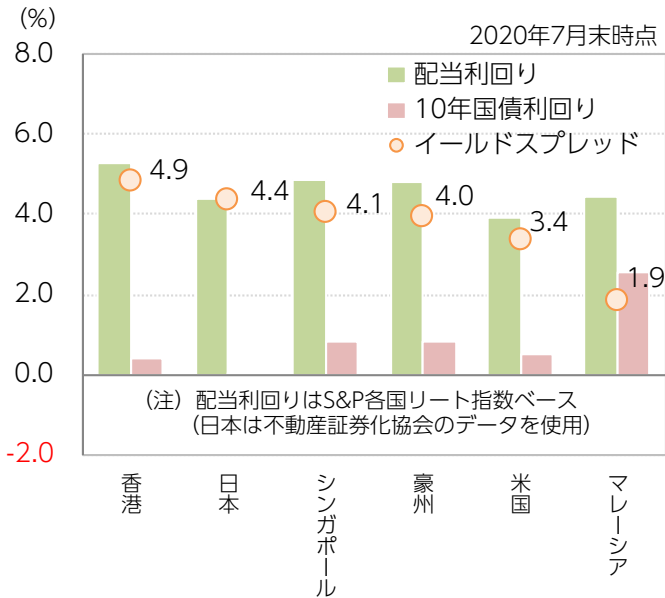
(参考) 【円ベース・配当込み (2020年7月)】

	当月	年初来
シンガポール	3.8%	-10.5%
香港	-6.3%	-26.8%
マレーシア	-3.1%	-10.0%

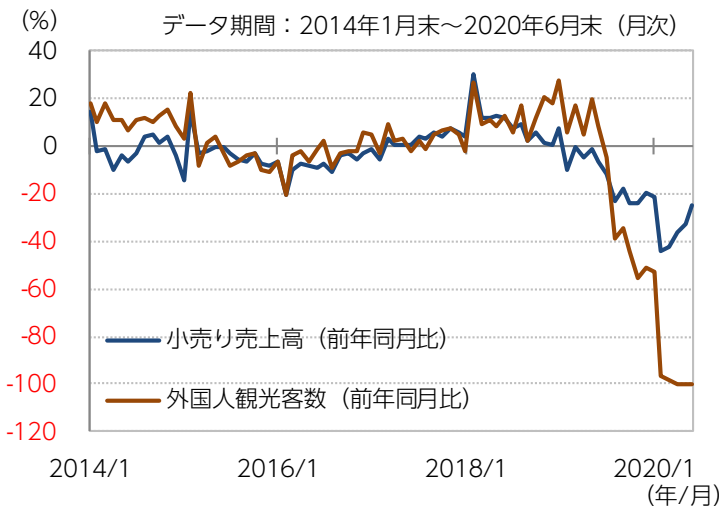
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



図表5：主要国リートのイールドスプレッド

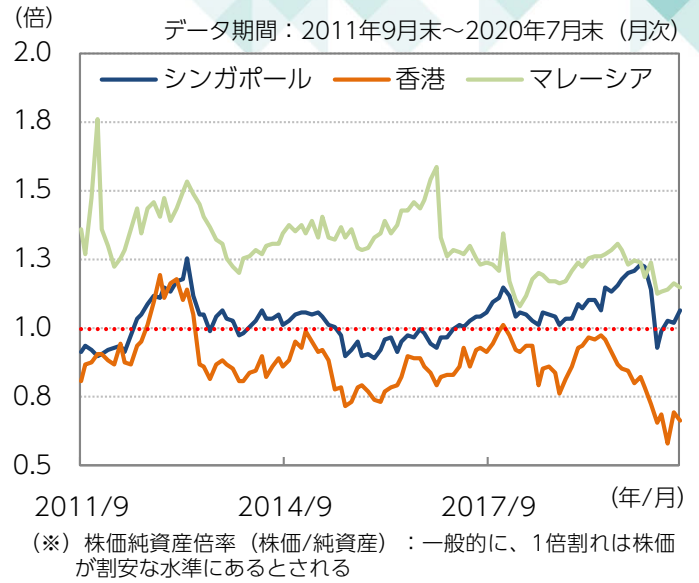


図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数

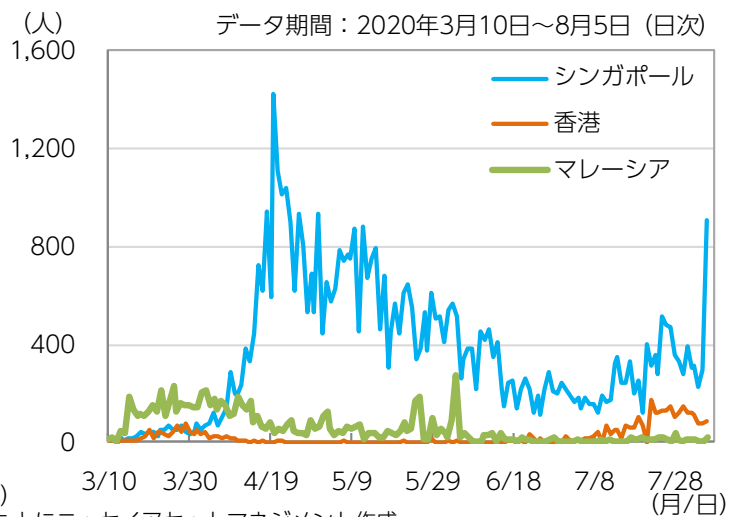


出所) 図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表8：新型コロナウイルス1日あたり新規感染者数



今後の見通しについて

➤ 2020年8月のアジアリートは、新型コロナウイルスワクチンの開発期待等の支援材料はあるものの、経済活動の停滞懸念や政情不安等が重荷となり、軟調な展開になるものと思われます。

～ シンガポール市場 ～

• 7月中旬頃まで減少傾向が続いていた新型コロナウイルスの新規感染者数ですが、足元は8月5日に900人を超えて約3カ月ぶりの高水準を記録する等、増加傾向となっています。6月1日まで約2カ月間実施された経済・社会活動を制限するサーキットブレーカー措置が終了されたことから、市場では商業施設セクターを中心にリート業績の底打ち期待が高まっていました。新規感染者数の再拡大に歯止めがかからない場合、規制が再び強化される可能性もあり、シンガポールリートの重荷となりそうです。尚、同国では新型コロナウイルスに加えて、蚊が媒介する感染症のデング熱が過去最悪のペースで広がっており、同時感染が続けば、経済活動の停滞懸念が更に強まることも考えられます。

～ 香港及びマレーシア市場 ～

• 香港市場については、香港国家安全維持法の施行を巡り、海外からの不動産投資が減少するとの見方が、マレーシア市場については、「1MDB」に関する巨額資金流用事件を巡る政局の混乱が引き続き懸念材料となりそうです。尚、香港市場については7月末時点のPBR (株価純資産倍率) が0.67倍と、解散価値水準とされる1.0倍を大きく下回り、売られ過ぎ感の強い状態にあるように思われます。米中関係に改善の兆しが見られる等で投資家心理が好転する場合は、急反発す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/>