

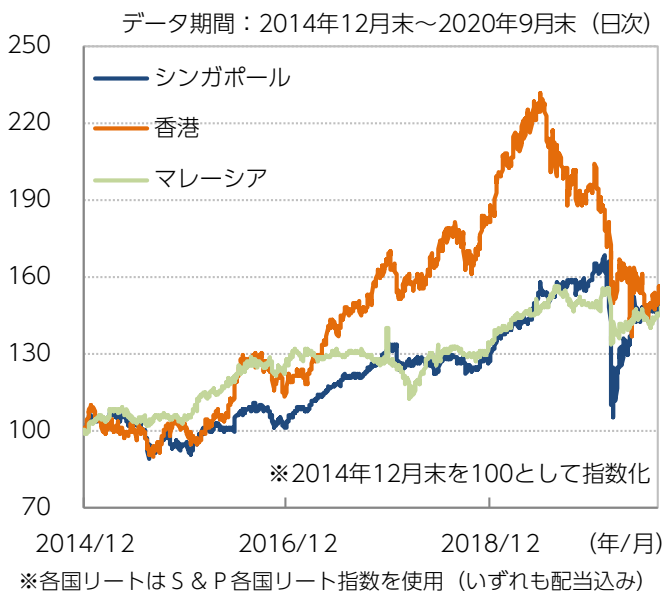
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2020年10月号)

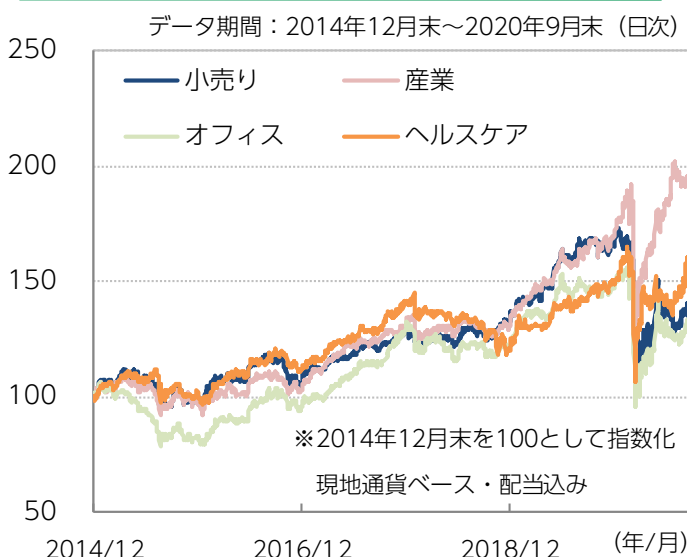
アジアリート市場 (シンガポール・香港・マレーシア) の動向

- ▶ 2020年9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。シンガポールリートは、オフィスや商業施設リートの2020年7~9月期業績に対する懸念等が重荷となり、前月末比0.3%下落しました。香港リートは、政府が新型コロナウイルスの感染拡大で打撃を受けている企業や個人の救済を目的とした経済対策第3弾の内容を発表したこと等が好感され、同1.2%上昇しました。マレーシアリートは、マハティール前首相が今年2月に辞任した後、その後継を巡って政治の混乱が続いていること等が嫌気され、同1.4%下落しました【図表1、2】。
- ▶ 9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)は、ヘルスケアのみ上昇しました。時価総額ベース(9月末)で同セクター最大のパークウェイ・ライフリートが、FTSE EPRA NAREIT グローバル先進国指数への組入れ決定を受けて急騰したことが影響しています【図表3】。
- ▶ 9月末の時価総額は前月末比0.2%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

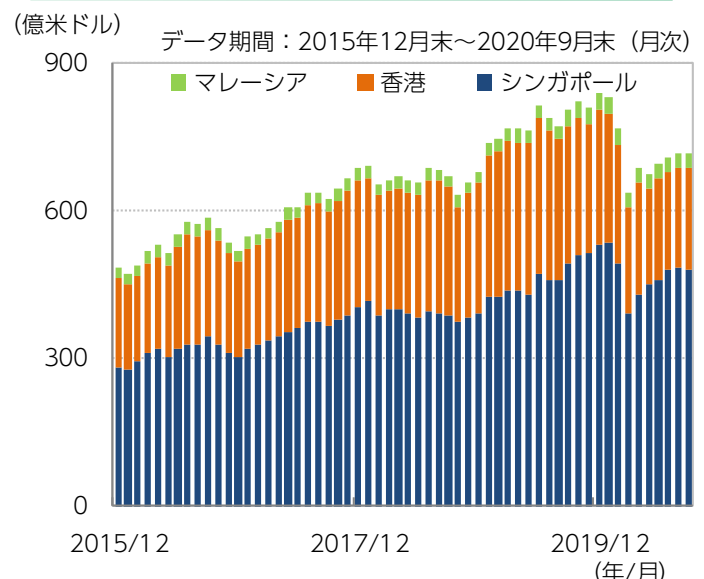
【現地通貨ベース・配当込み (2020年9月)】

	当月	年初来
シンガポール	-0.3%	-6.8%
香港	1.2%	-22.3%
マレーシア	-1.4%	-3.1%

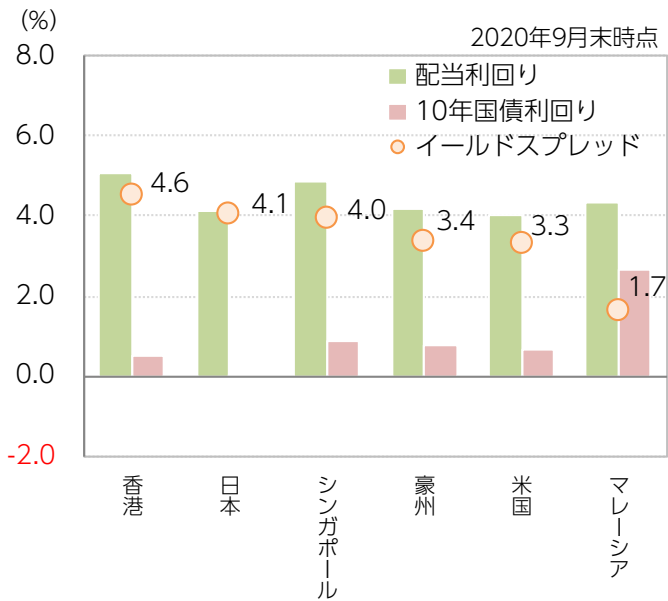
(参考) 【円ベース・配当込み (2020年9月)】

	当月	年初来
シンガポール	-1.2%	-10.7%
香港	0.7%	-24.1%
マレーシア	-1.7%	-7.3%

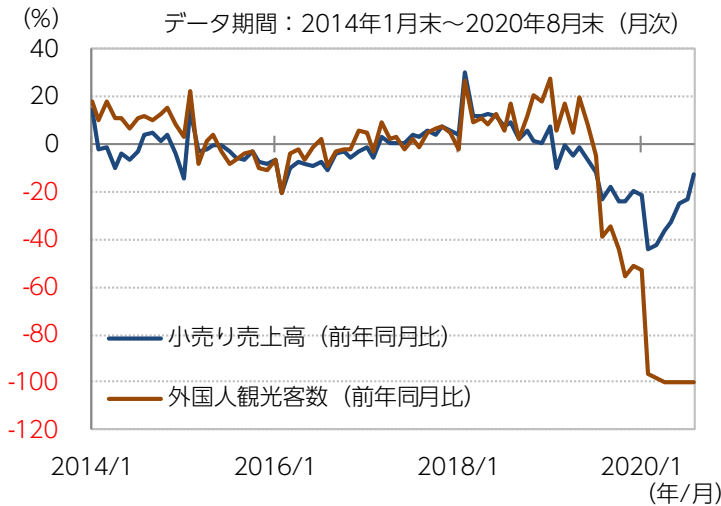
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



図表5：主要国リートのイールドスプレッド

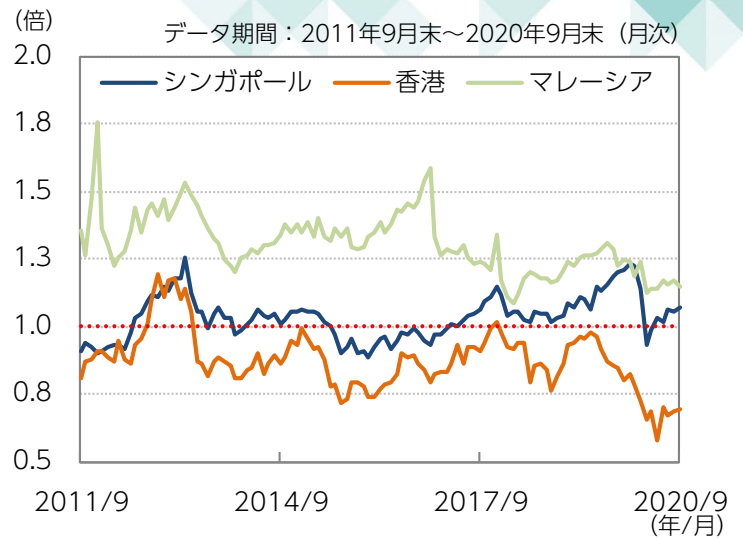


図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数



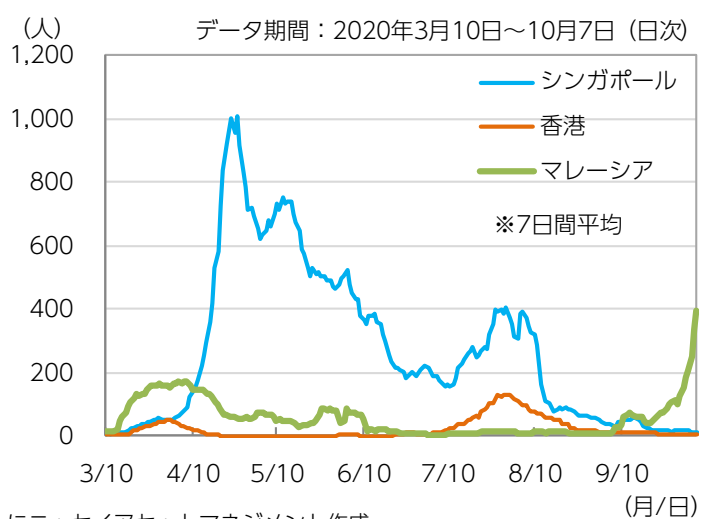
出所）図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：アジアリートのPBR（※）推移



（※）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日当り新規感染者数



今後の見通しについて

- 2020年10月のアジアリート市場は、シンガポールリートや香港リートが上昇する一方、マレーシアリートは軟調な展開になるものと見ています。
 - ・ シンガポールリート：シンガポール政府は10月5日、新型コロナウイルス1日当り新規感染者数（7日間平均）が減少傾向をたどっていること【図表8】等を背景に、経済・社会活動制限の段階的緩和の最終段階となる第3期に向けたロードマップ（行程表）を近く公表すると発表しました。今後の制限緩和の内容や緩和の条件等が示されることで不透明感が後退し、経済活動再開の動きが活発化するとの期待が支援材料になるものと思われます。尚、足元では、金融緩和による借入金利の低下やコロナ禍による不動産価格の下落等を背景に、物件の取得計画を発表するリートが増えていきます。将来に向けた取り組みとして評価される可能性もありそうです。
 - ・ 香港リート：新型コロナウイルス感染の落ち着いたこと【図表8】等を背景に9月15日から公共サービスが全面的に再開され、経済活動再開の動きが広がるの見方や、同日に香港政府が発表した総額約240億香港ドル（約3,300億円）の経済対策で景気が回復傾向を強めるとの期待等が上昇のけん引役となりそうです。
 - ・ マレーシアリート：新型コロナウイルス1日当り新規感染者数（7日間平均）が急増していること【図表8】や、政治の混乱が続いていること等が重荷になるものと考えています。

【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/>