

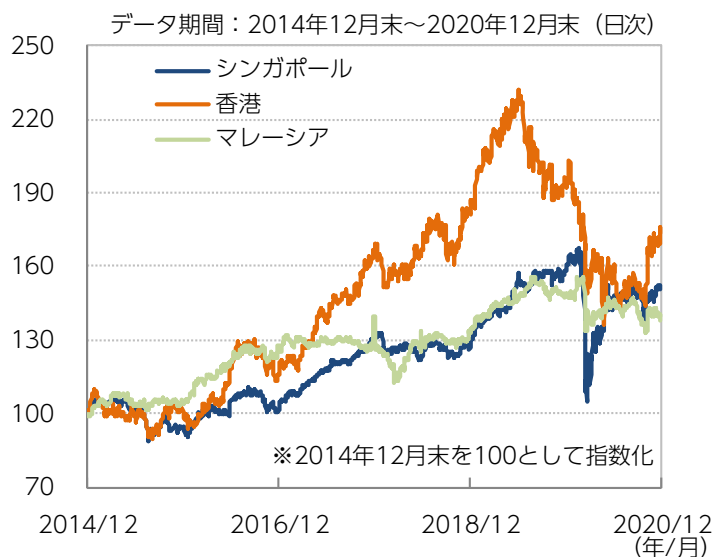
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2021年1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

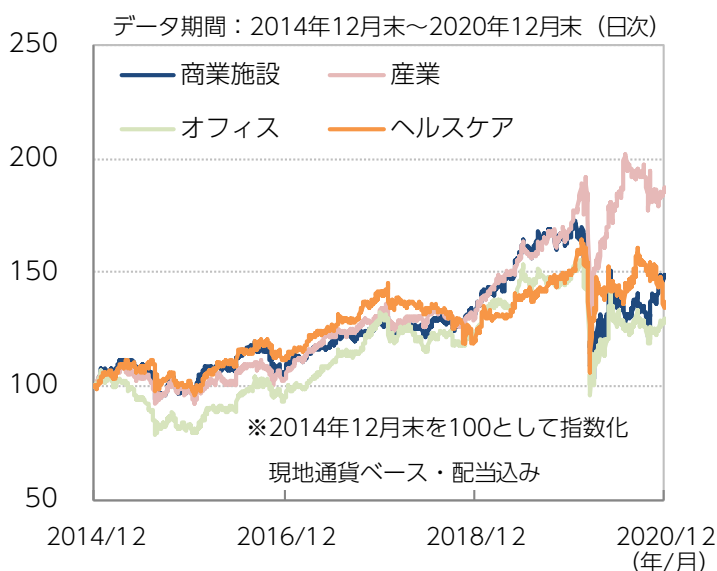
- ▶ 2020年12月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、高安まちまちとなりました。シンガポールは、新型コロナウイルス感染者数の抑制により経済活動規制の緩和が進み、商業施設やオフィスの稼働率が改善傾向となったこと、香港は、政府が新型コロナウイルスの感染「第4波」拡大に伴う追加経済対策として、最大約60億香港ドル(約800億円)の追加経済対策を打ち出したこと等が好感され、それぞれ2.8%、3.3%上昇しました。一方、マレーシアは、感染拡大が続き、経済活動規制が再び強化されるとの見通し等が嫌気され、2.5%下落しました。2020年年間では3市場とも下落しましたが、早期に感染者数の抑制に成功したシンガポールの下げ幅が相対的に小さくなりました【図表1、2、8】。
- ▶ 12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、ヘルスケアを除く3セクターが上昇しました。商業施設が8.1%値上がりし、上昇率トップとなりました【図表3】。
- ▶ 12月末の時価総額は前月末比5.8%増加し、10ヵ月ぶりの高水準となりました【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



図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

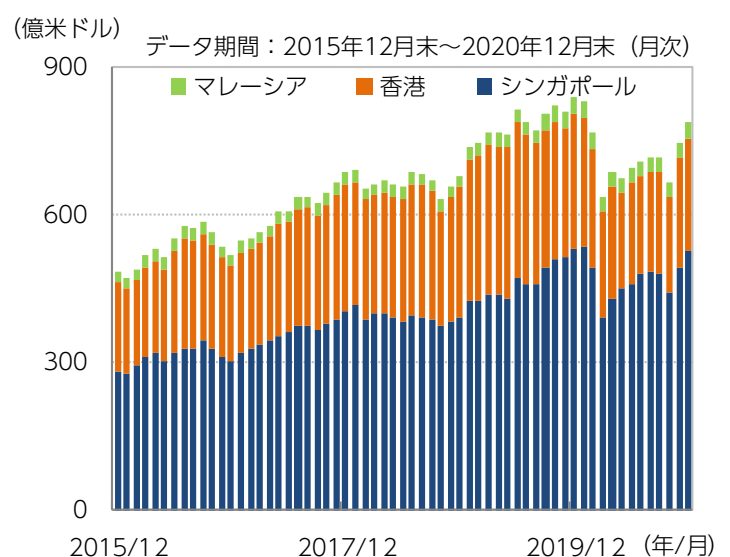
【現地通貨ベース・配当込み (2020年12月)】

	当月	年初来
シンガポール	2.8%	-3.9%
香港	3.3%	-11.5%
マレーシア	-2.5%	-6.6%

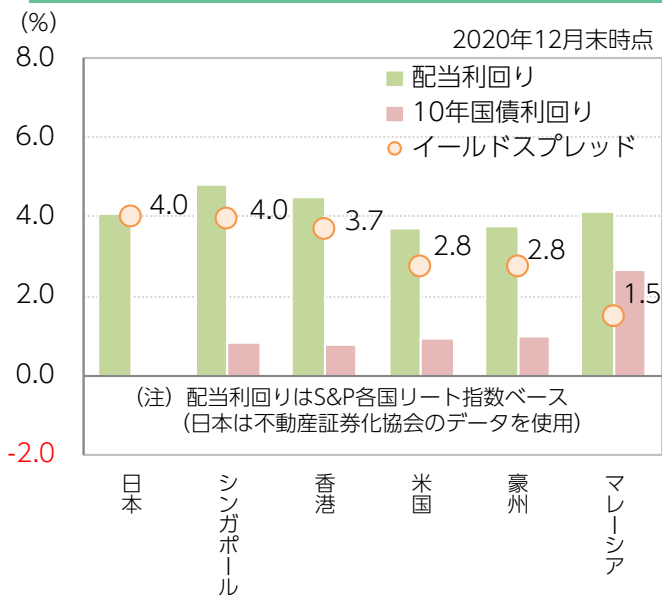
(参考) 【円ベース・配当込み (2020年12月)】

	当月	年初来
シンガポール	3.2%	-7.1%
香港	2.2%	-15.5%
マレーシア	-2.2%	-9.8%

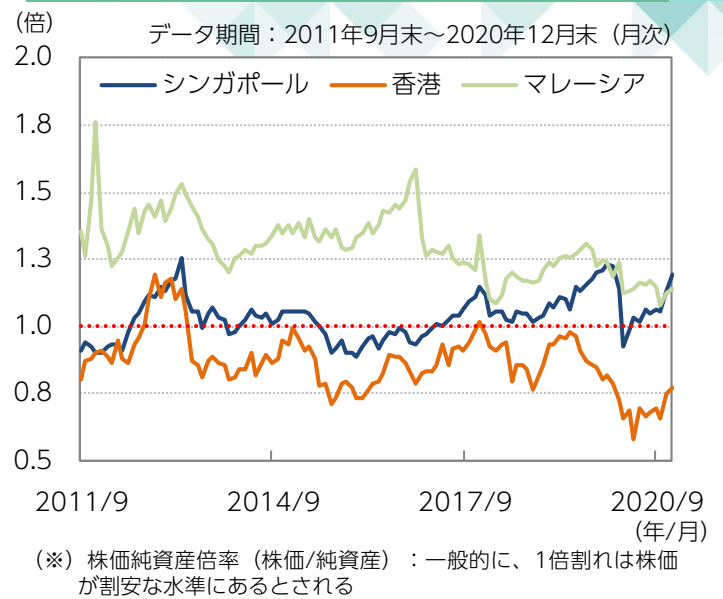
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



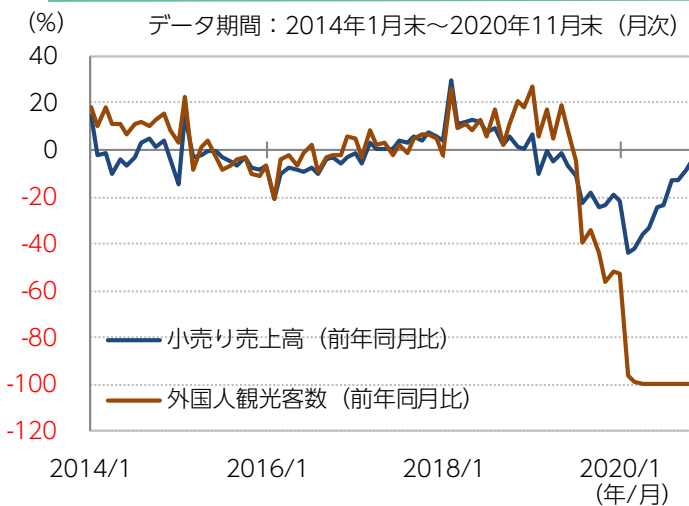
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



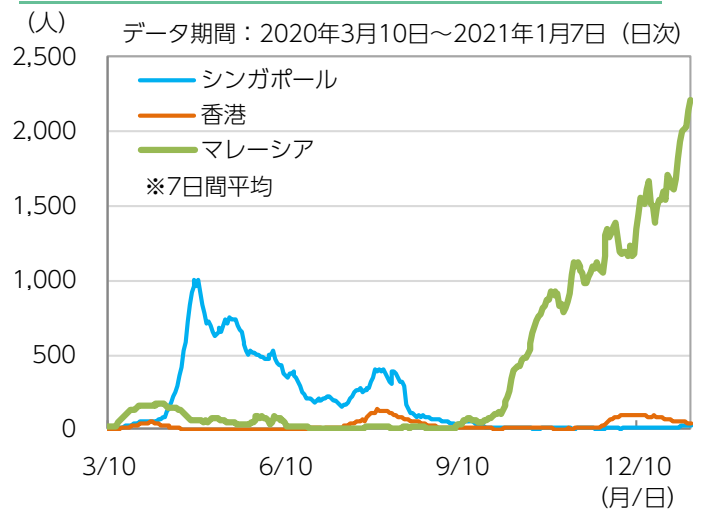
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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1月のアジアリートは、シンガポールと香港は上昇、マレーシアは下落と、高安まちまちの動きとなりそうです。
- シンガポール：シンガポール政府は昨年12月28日、新型コロナウイルス感染者数の抑制【図表8】を受け、グループ活動や店内飲食の人数上限の引上げ等、経済活動制限の一段の緩和に踏み切りました。また、12月30日には新型コロナウイルスのワクチン接種を開始しました。こうした動きを背景に、経済活動の活発化期待が高まる可能性があり、シンガポールリート上昇の支援材料となりそうです。
- 香港：1月に入り、香港政府が早ければ2月にも市民を対象とした新型コロナウイルスワクチンの無料接種を開始できるとの見通しを示したことや、来年度(2021年4月～22年3月)予算案に関し、景気下支えを目指す積極財政を維持する意向を表明したこと等が香港リート上昇のけん引役になるものと思われます。香港リートの時価総額(2020年12月末)の約8割を商業施設セクターが占めています。小売り売上高(前年同月比)が回復傾向にあること【図表7】も支援材料になるものと考えています。
- マレーシア：マレーシアのアブドラ国王は1月12日、新型コロナウイルスの感染拡大【図表8】が危機的な状況にあるとの政府の進言を受け、全土を対象とする非常事態宣言を発令しました。期限は8月1日までで、状況が改善すればその前に終了する予定です。経済活動が当面停滞するとの懸念がマレーシアリートの重荷になるものと考えます。

【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/>