

REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2021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

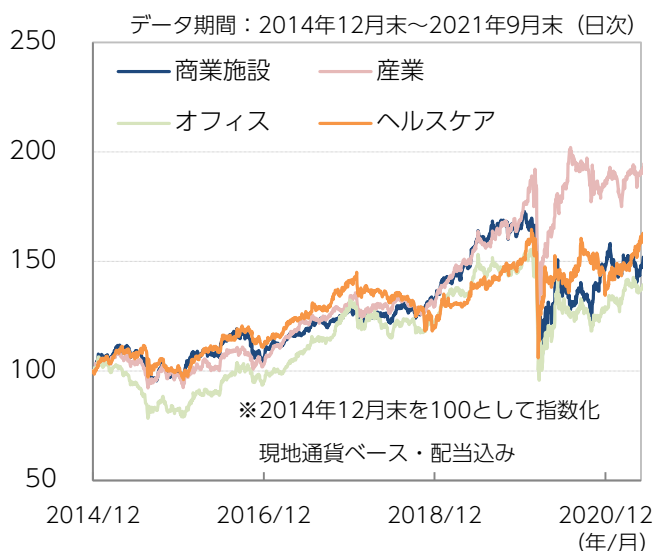
- ▶ 9月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、3市場とも下落しました。シンガポールは、同国政府が昨年導入した雇用促進制度の延長等の経済対策を発表したことが好感される一方、金利の上昇や新型コロナウイルスの感染拡大が嫌気され、1.2%下落しました。香港は、金利の上昇や香港株式市場に上場している中国恒大集団の資金繰り懸念等が嫌気され、6.5%下落しました。下げ幅は2020年5月の15.8%以来の大きさとなりました。マレーシアは、金利の上昇やアジア開発銀行が同国の2021年の実質GDP (国内総生産) 成長率予想を4月時点の前年比+6.0%から同+4.7%に下方修正したこと等が嫌気され、2.0%下げました【図表1、2、8】。
- ▶ 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) (前月末比) は、すべて下落しました。下落幅が最も大きかったのがヘルスケアで、4.9%下げました。8月末時点で年初から28.1%上昇しており、利益確定の売りが活発化したものと思われます【図表3】。
- ▶ アジアリート市場の9月末の時価総額は前月末比3.8%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

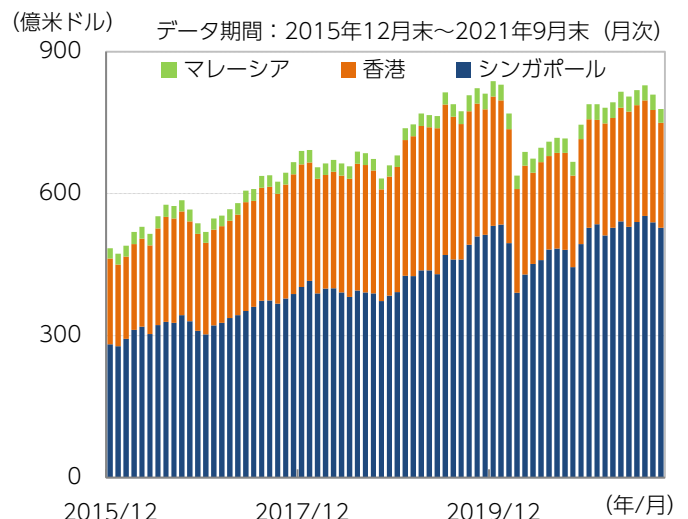
【現地通貨ベース・配当込み (2021年9月)】

	当月	年初来
シンガポール	-1.2%	3.2%
香港	-6.5%	-1.3%
マレーシア	-2.0%	-2.9%

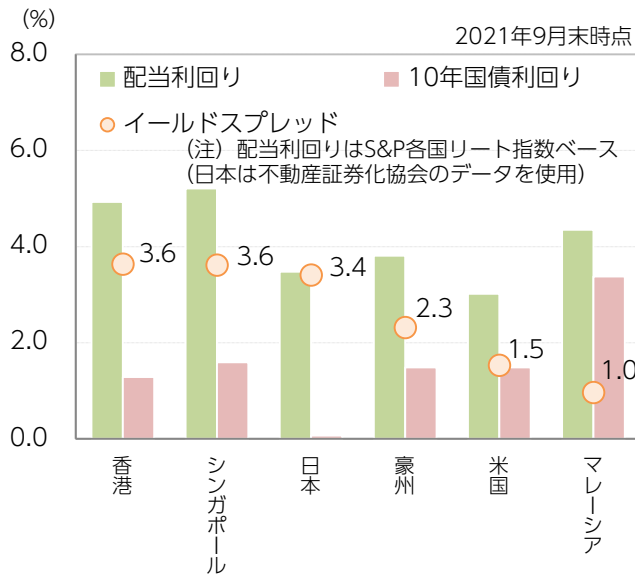
(参考) 【円ベース・配当込み (2021年9月)】

	当月	年初来
シンガポール	-0.5%	8.7%
香港	-5.1%	6.3%
マレーシア	-1.2%	0.8%

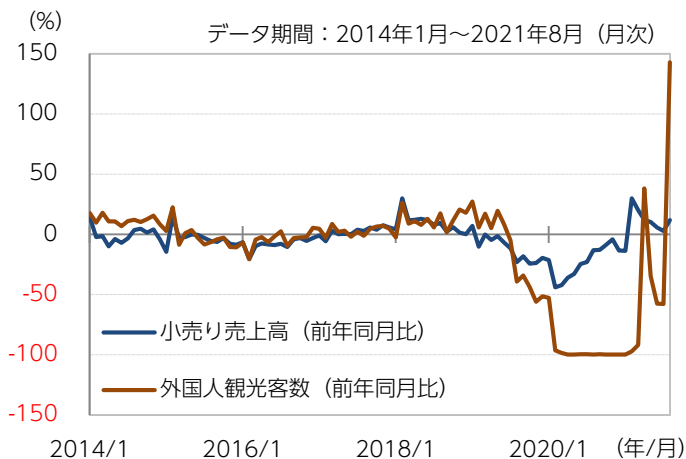
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



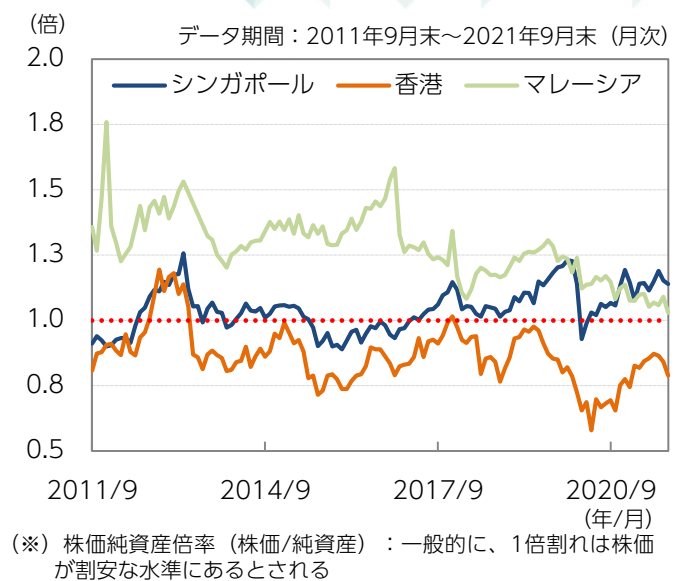
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



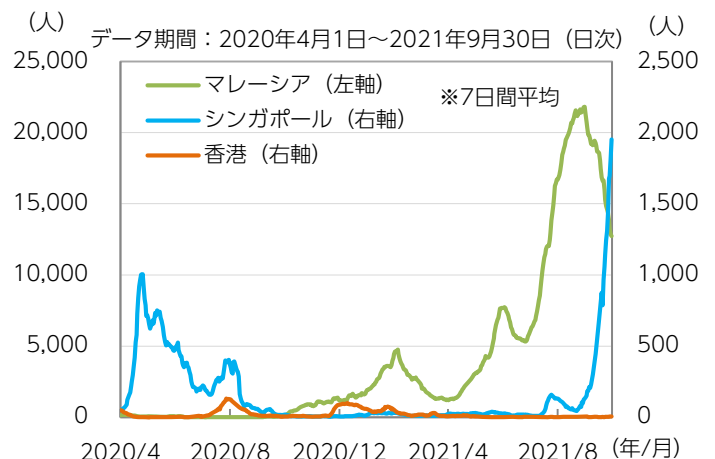
図表7：香港の小売り売上高と外国人観光客数



図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表8：新型コロナウイルス1日当り新規感染者数



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

- 10月のアジアリートは、7日に米議会上院の与野党が連邦債務の上限を12月3日まで引き上げることで合意したことや、以下のような支援材料を背景に、そろって反発するものと思われます。但し、FRB (米連邦準備制度理事会) が9月22日にテーパリング (量的緩和縮小) の年内着手と2022年中の利上げ開始を示唆して以降上昇傾向を強めつつある米10年国債金利の動向や、中国恒大集団の資金繰りの行方によっては波乱の展開になることも予想されます。
- シンガポール：新型コロナウイルスワクチンの2回目の接種を終えた人の全人口に占める割合は10月4日時点で約8割に達しています。同国政府が9月に発表した経済対策に加え、ワクチンの接種普及による経済活動正常化期待がシンガポールリートを支えるものと思われます。
- 香港：香港政府トップの林鄭月娥 (キャリー・ラム) 行政長官は10月6日、中国広東省深セン市と接する新界地区に300平方km規模の「北部都会区」を形成すると発表しました。当発言を受け、不動産市況の回復期待が高まることも予想されます。10月1日から中国本土と香港、マカオの間で「理財通 (ウェルス・マネジメント・コネクト)」と呼ばれる金融商品の相互取引が開始されました。中国本土からの資金流入が活発化すれば香港リートの支援材料になるものと思われます。
- マレーシア：新型コロナウイルスの新規感染者数 (7日間平均) が8月下旬をピークに減少傾向に転じた【図表8】ことから、同国政府は10月1日から全地域で都市封鎖を解除しました。今後は一段と規制緩和を進める方針のようであり、経済活動の正常化期待が高ま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/>