

REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2021年3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

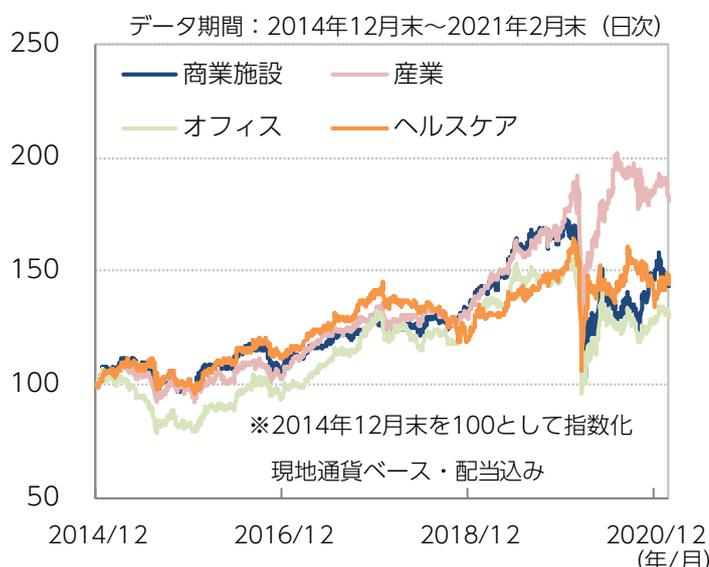
- ▶ 2021年2月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、高安まちまちとなりました。シンガポールは、同国10年国債金利が約1年ぶりの水準に上昇したことや、大手オフィスリートの2020年12月期決算が市場予想を下回ったこと等が嫌気され、3.4%下落しました。香港は、新型コロナウイルス感染の落ち着きで活動規制の緩和が発表され、時価総額の約8割 (2月末時点) を占める商業施設セクターの業績悪化懸念が後退したこと等が支援材料となって、7.7%上昇しました。マレーシアは、新規感染者数が2月中旬以降減少傾向をたどったことが好感される一方、金利の上昇が嫌気され、ほぼ横ばいとなりました【図表1、2、8】。
- ▶ 2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。下落率が最も大きかったのが物流施設等に投資する産業セクターで、利益確定の売り等に押され、4.4%下落しました【図表3】。
- ▶ 2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



図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

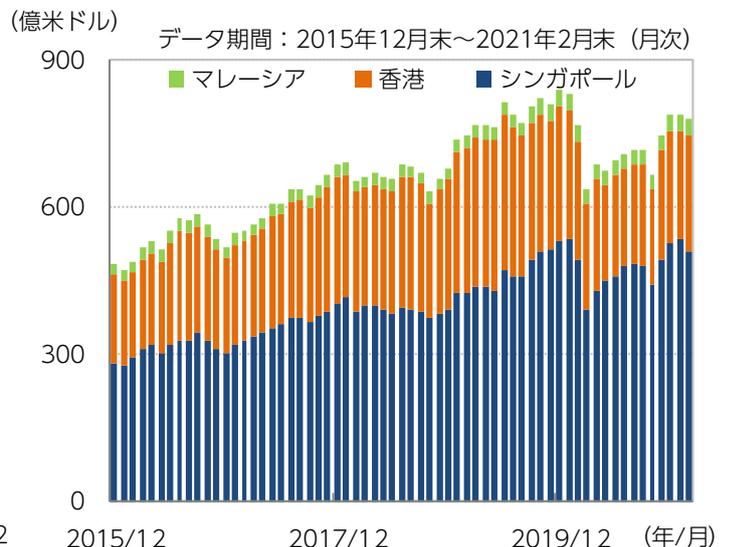
【現地通貨ベース・配当込み (2021年2月)】

	当月	年初来
シンガポール	-3.4%	-1.7%
香港	7.7%	3.5%
マレーシア	0.5%	-2.6%

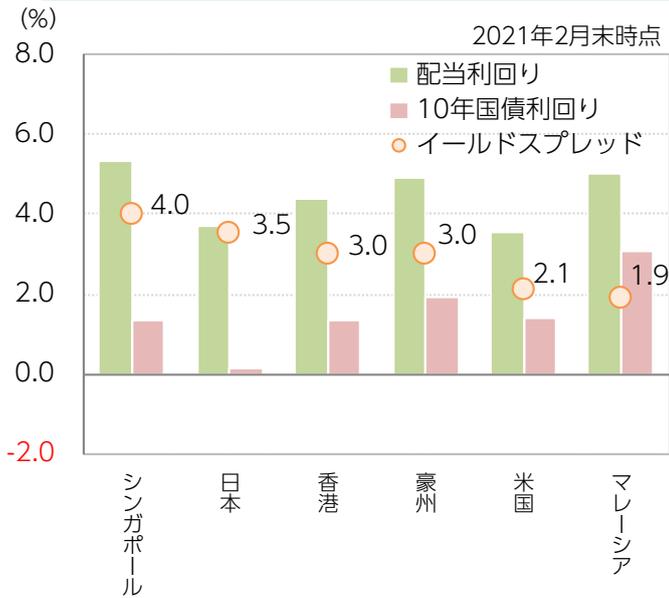
(参考) 【円ベース・配当込み (2021年2月)】

	当月	年初来
シンガポール	-1.9%	0.9%
香港	9.5%	6.8%
マレーシア	2.1%	-0.1%

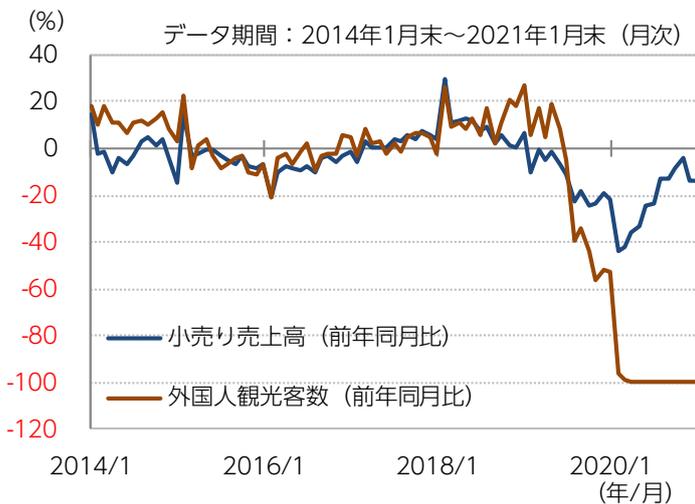
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



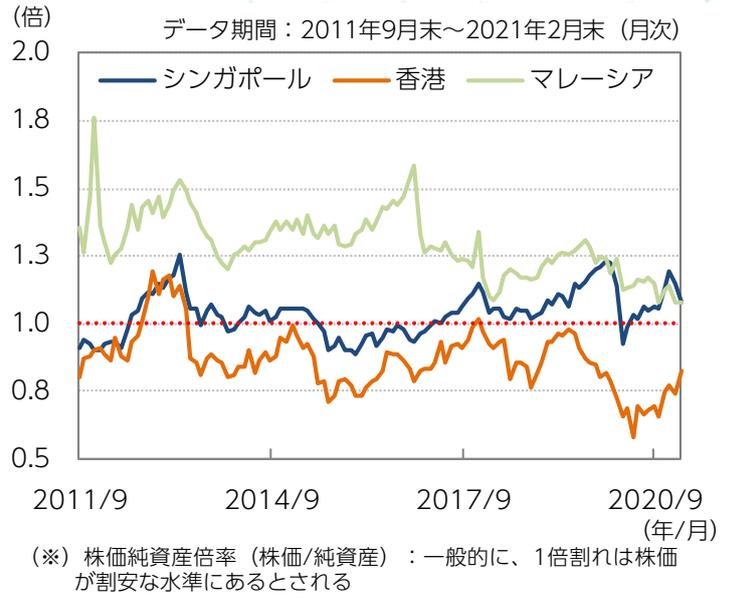
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



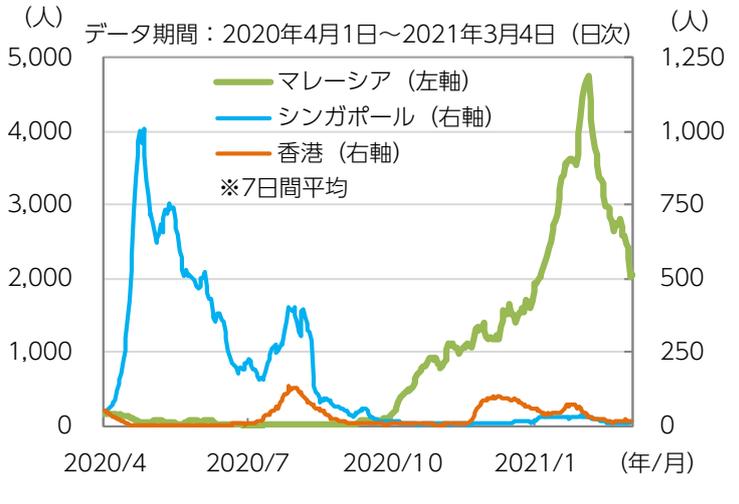
図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数



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3月のアジアリートは、2020年12月期決算発表が一巡する中、米金利の動向に左右される展開となりそうです。3月16～17日に開催されるFOMC（米連邦公開市場委員会）までは米金利の先行きに対する懸念から値動きの荒い展開となり、金利の上昇ピッチが速まる場合には下押し場面も想定されます。しかし、米金利はFOMC後は落ち着きを取り戻すものと考えており、新型コロナウイルスの感染抑制による活動規制の緩和やワクチン接種の普及による景気回復期待等を支援材料に、アジアリートは上昇基調に回帰するものと見ています。
- 米金利上昇の余波を受け、シンガポール等アジアの金利も上昇傾向となっています。米金利上昇の背景には、景気回復によるインフレ期待の高まり等を受け、F R B（米連邦準備制度理事会）が国債等を買入れる量的緩和策を前倒しで縮小するとの懸念があるように思われます。3月16～17日のF O M Cまでは、F R Bの金融政策を巡る思惑から金利が乱高下し、アジアリートは値動きの荒い展開になるものと思われます。そのF O M Cでは、F R Bがインフレ指標として注目するコア個人消費支出価格指数(2021年1月)が前月比+1.5%と、目標である同2%を大きく下回っていること、雇用の回復は道半ばであるとの認識をパウエルF R B議長やイエレン財務長官が示していること等から判断して、金融政策は据え置かれるものと考えています。F O M C後は米金利が落ち着きを取り戻し、景気回復による業績の改善期待を支援材料に、アジアリートは上昇基調入りす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/>