

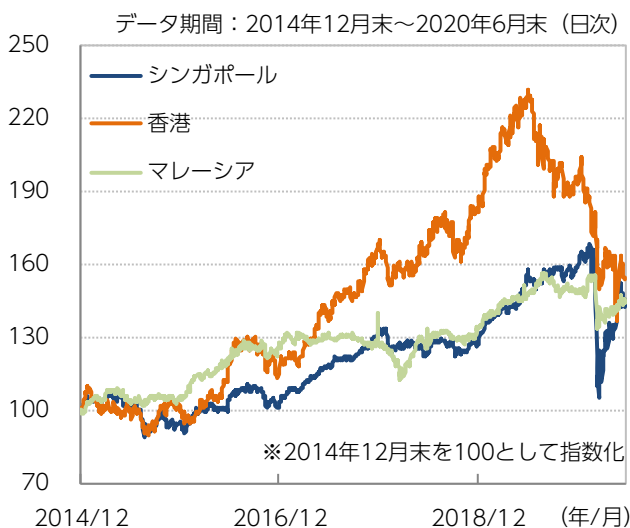
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2020年7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

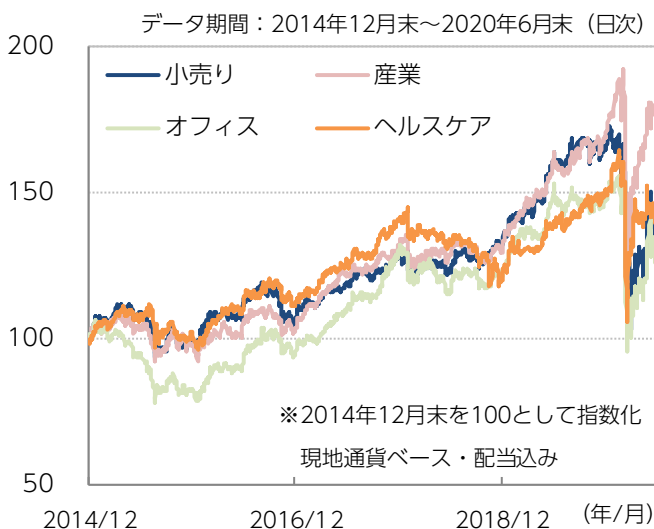
- 2020年6月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み)は、高安まちまちとなりました。シンガポールは、金利の上昇が重荷となり、前月末比-0.6%と小幅に下落しました。香港は、経済活動の再開期待や時価総額(2020年6月末時点)の約7割を占めるLinkリートの2020年3月期の好調な決算発表を材料に、同+10.5%と5月の同-15.8%から急反発しました。マレーシアはムヒディン首相が総額350億リンギ(約9,000億円)規模の経済対策を発表したこと等が好感され、同+1.3%となりました。【図表1、2】。
- 6月のシンガポール市場の主要4セクター(現地通貨ベース、配当込み)は、産業のみ上昇しました。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+1.4%となりました。同セクターは3カ月連続で上昇しています。下落率が最も大きかったのがヘルスケアで、新型コロナ禍による高齢者向け住宅や介護施設の入居率の低下等が嫌気され、同-8.5%となりました。【図表3】。
- 6月末の3市場の時価総額(米ドルベース)は前月末比3.5%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)



※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

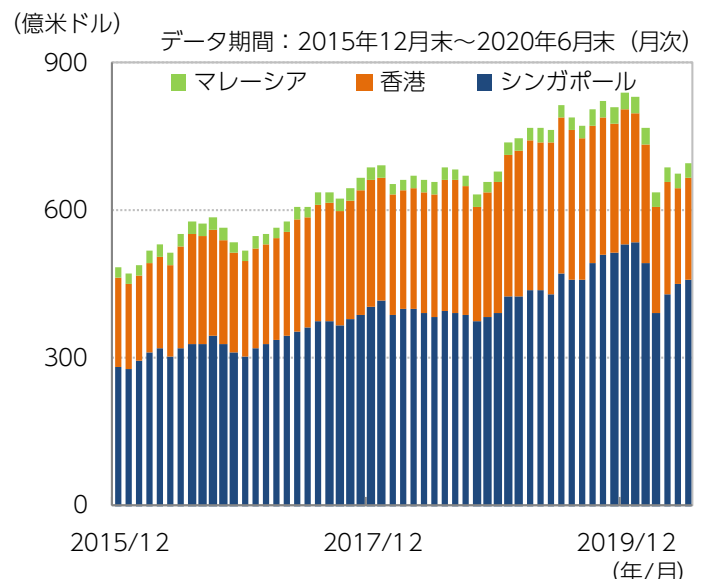
【現地通貨ベース・配当込み (2020年6月)】

	当月	年初来
シンガポール	-0.6%	-10.1%
香港	10.5%	-21.7%
マレーシア	1.3%	-2.0%

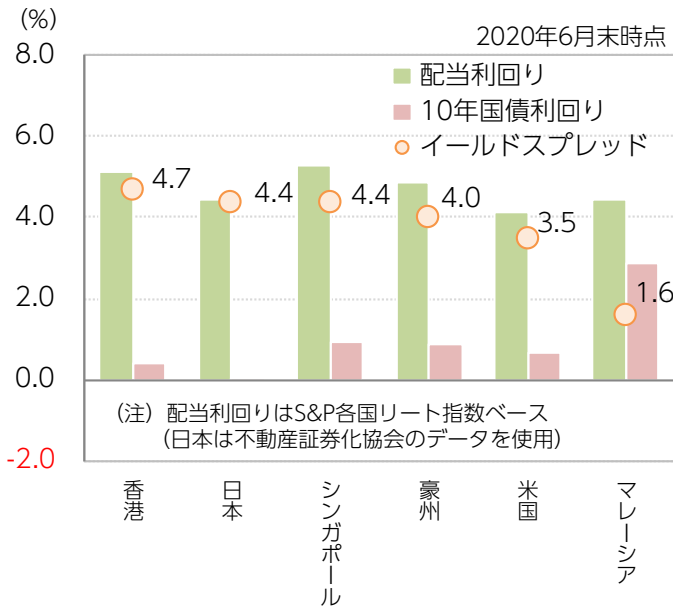
(参考) 【円ベース・配当込み (2020年6月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.8%	-13.8%
香港	10.7%	-21.9%
マレーシア	2.9%	-7.1%

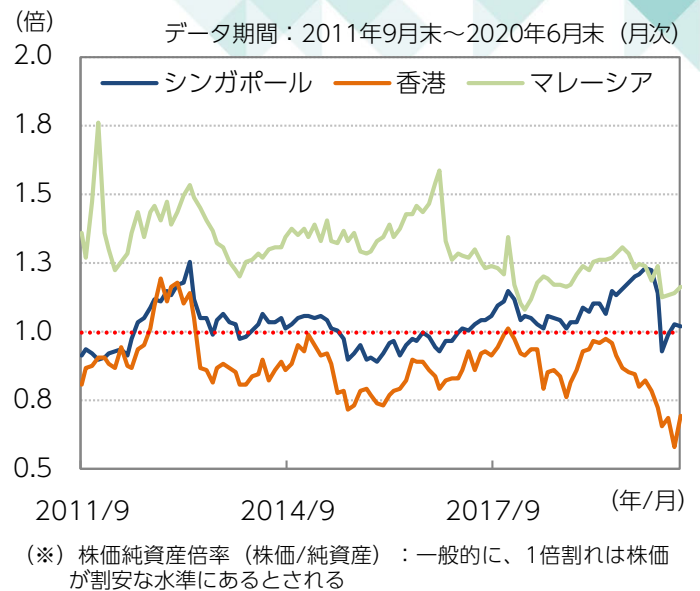
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



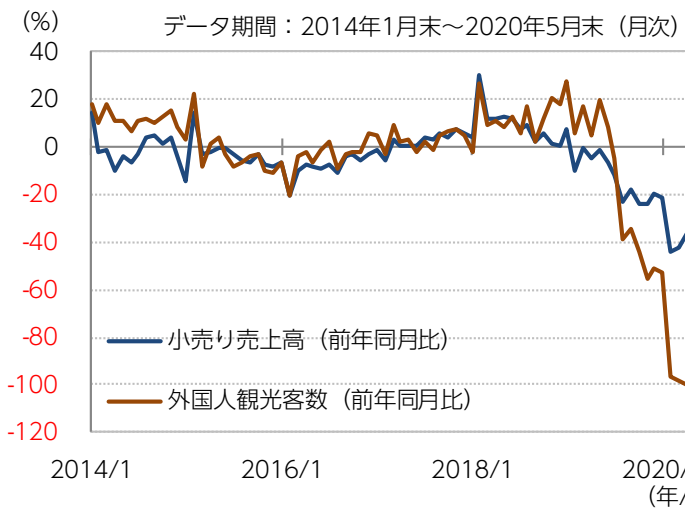
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



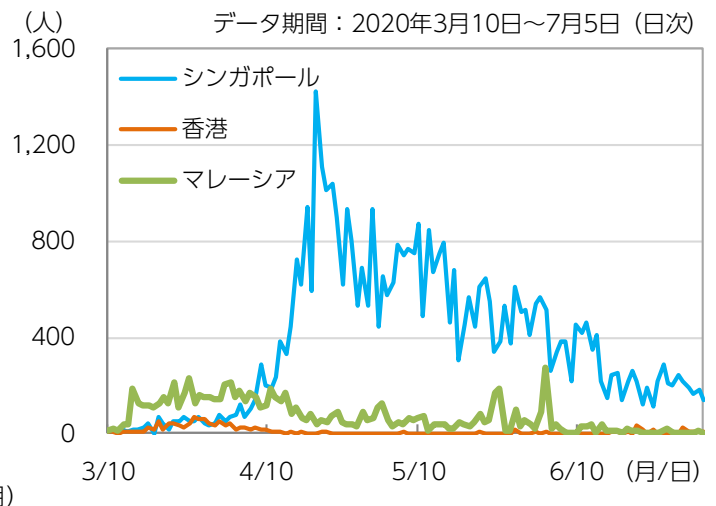
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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日あたり新規感染者数



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

- 2020年7月のアジアリート市場は、経済活動の再開や政府の経済対策等を受けた業績悪化懸念の後退等を背景に、底堅く推移するものと思われます。
- シンガポールの新型コロナウイルスの1日あたり新規感染者数は、外出や集会の制限等が緩和された後も減少傾向をたどっています。香港やマレーシアでは低水準で推移しており、1桁台となる日も多くなっています【図表8】。こうした状況が続けば、経済活動再開の動きが一段と広がることも想定されます。シンガポールの6月製造業PMI (購買担当者景気指数) が48.0と4月の44.7をボトムに2カ月連続で上昇し、香港の5月小売り売上高 (前年同月比) のマイナス幅が4月より縮小する【図表7】等、景気回復を示す指標も始めています。政府による家賃支援策や中央銀行による金融緩和策等を受け、一時期高まっていた入居テナントの退去リスクも後退しつつあるようです。2020年6月期決算の発表が7月下旬から本格化しますが、経済活動の再開等を背景に翌期以降の業績回復を予想するリートが増える可能性もあり、アジアリート市場の支援材料となりそうです。
- 一方、新規感染者数が再拡大するケースや、香港情勢を巡り米中貿易摩擦の再燃懸念が強まる場合には、下落基調となることも想定されます。香港政府は、6月30日に施行された「香港国家安全維持法」に基づき、7月6日に開いた国家安全維持委員会の初会合で、緊急時などの令状なしの捜索や資産差し押さえなど広範囲に及ぶ新たな権限を警察に与えました。今後、米国政府が反発を強めて貿易摩擦が再燃することも考えられ、アジアリート市場等の波乱要因となりそうです。

【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/>