

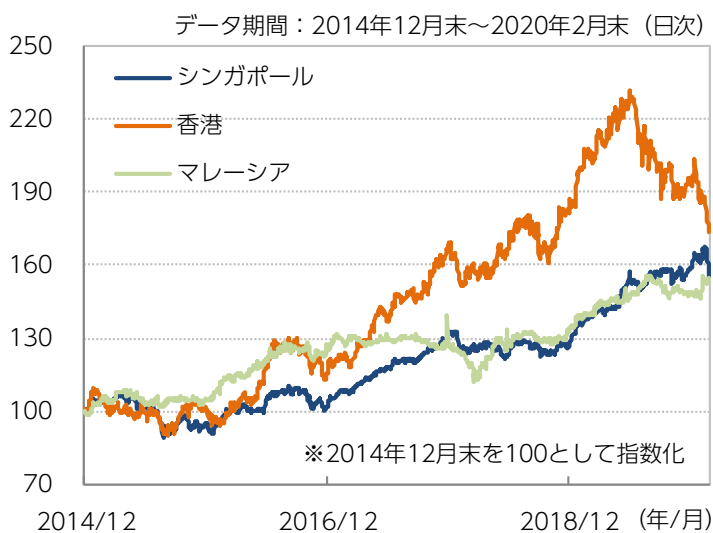
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2020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

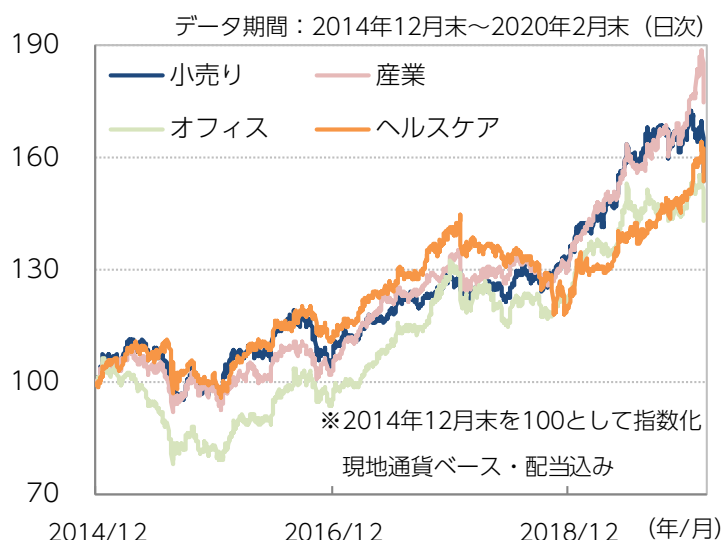
- 2020年2月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み)は、高安まちまちとなりました。シンガポールは、同国観光庁 (S T B) が、2020年の外国人来訪者数 (ビジネス目的含む) が新型コロナウイルスの感染拡大で前年比20~30%も大幅に減少するとの予測を発表したこと等が嫌気されて反落しました。香港は、昨年末にかけて過激化した中国本土への容疑者引き渡しを可能にする「逃亡犯条例」の改正案を巡るデモの影響が懸念される中、新型コロナウイルスの感染拡大という経済の下押し要因が加わり、続落しました。米不動産サービス大手が1月末時点の香港島・セントラル地区高級オフィス空室率が約5年ぶりの高さになったと発表したこともマイナス材料となりました。マレーシアは、追加利下げ期待や2月27日に政府が発表することとなっていた経済対策を巡る期待感から続伸しました【図表1、2】。
- 2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) は全て下落しました。中でも、小売りセクターの下落率が8.3%と、最も大きくなりました。一方、ネット通販拡大による需要増加が期待される物流セクターは1.4%の下落率に留まりました【図表3】。2月末の3市場の時価総額 (米ドルベース) は前月末比7.3%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



出所) 図表1~4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

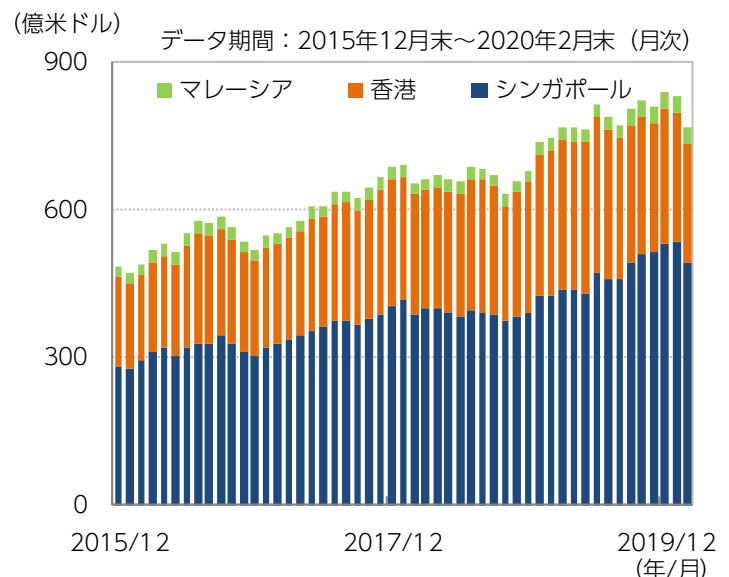
【現地通貨ベース・配当込み (2020年2月)】

	当月	年初来
シンガポール	-4.9%	-2.3%
香港	-7.6%	-11.5%
マレーシア	5.1%	5.1%

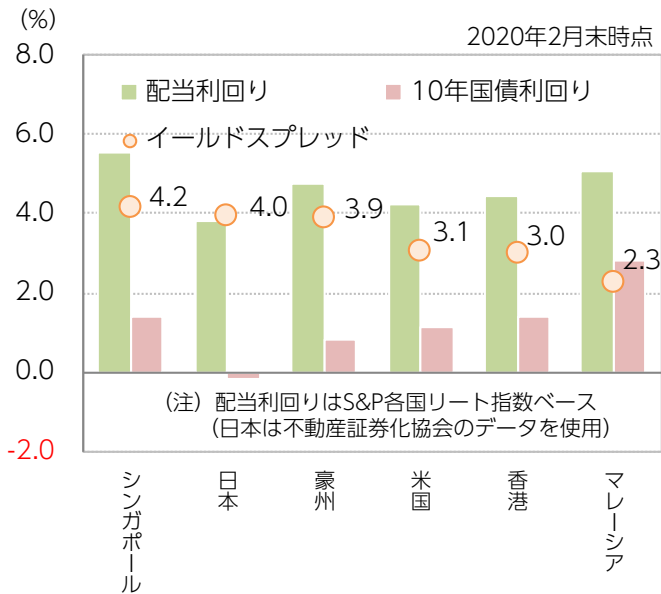
(参考) 【円ベース・配当込み (2020年2月)】

	当月	年初来
シンガポール	-7.4%	-6.4%
香港	-8.4%	-12.2%
マレーシア	1.7%	1.3%

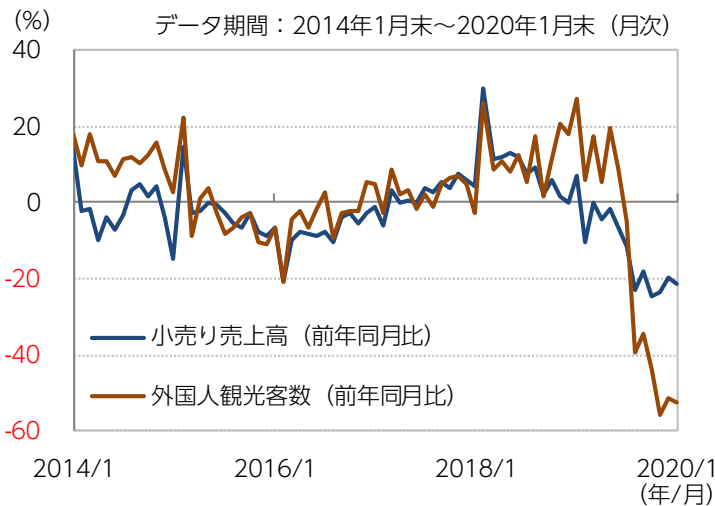
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



図表5：主要国リートのイールドスプレッド

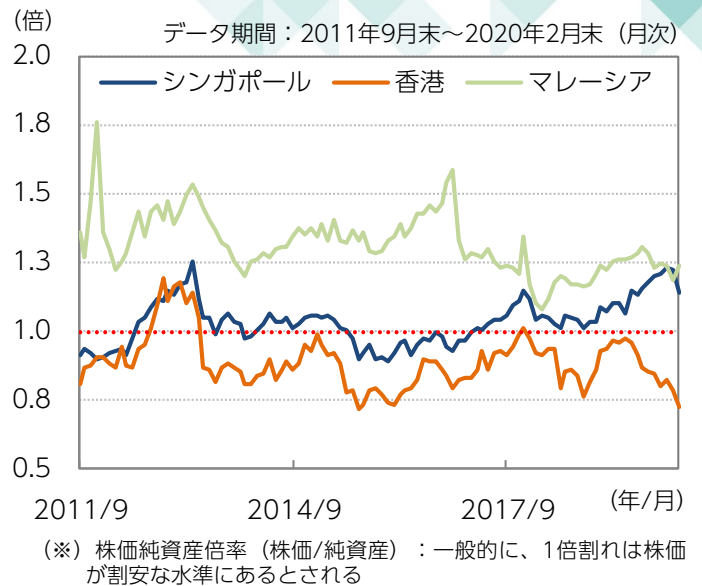


図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数

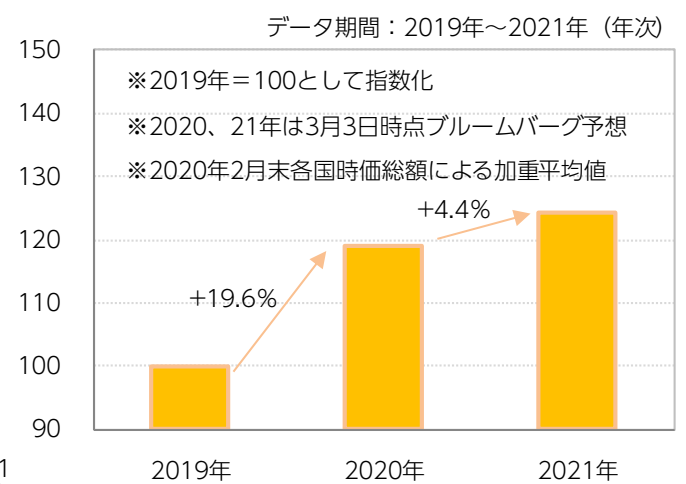


出所) 図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



図表8：アジアリートの1株当たり配当額



今後の見通しについて

- 2020年3月のアジアリート市場は、新型コロナウイルスの感染拡大が経済や金融市場に与える悪影響を軽減させるべく、主要国の政府・中央銀行が協調姿勢を強めていること等を支援材料に、徐々に落ち着きを取り戻すものと見ています。
- 米国や日本、ドイツ等G7 (主要7カ国) の財務相・中央銀行総裁は3月3日、緊急の電話会議を開き、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う景気下振れリスクに対応するため「あらゆる適切な政策手段を用いる」とする共同声明を発表しました。シンガポール政府は2月18日、2020年度 (20年4月～21年3月) 予算1,060億シンガポールドルのうち、64億シンガポールドル (約5,000億円) を新型コロナウイルス対策と景気への影響を和らげる経済対策に充てると発表しました。香港政府は2月26日、1,200億香港ドル (約1.6兆円) 規模の景気対策を盛り込んだ2020年度 (20年4月～21年3月) 予算案を発表しました。マレーシア政府は2月27日、新型コロナウイルス対策として合計で200億リンギ (約5,000億円) を投じることを表明しました。また同国中央銀行は3月3日の金融政策委員会で、政策金利を年率2.75%から約10年ぶりの低水準となる2.5%に引き下げることを決めました。利下げの決定は前回1月に続いて2会合連続です。こうしたG7の協調姿勢やシンガポール政府の対応等が投資家心理の改善をもたらし、アジアリートは徐々に落ち着きを取り戻すものと見ています。シンガポールや香港の2020年2月末時点のイールド・スプレッドが2016年11月末以来の高水準に拡大する【図表5】等、足元のアジアリート市場は売られ過ぎ感の強い状態にあると思われます。世界的な株安の流れに歯止めがかかれれば、反発のタイミングをうかがっていた投資家の資金流入が本格化し、アジアリート市場は大きく上昇す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/>