

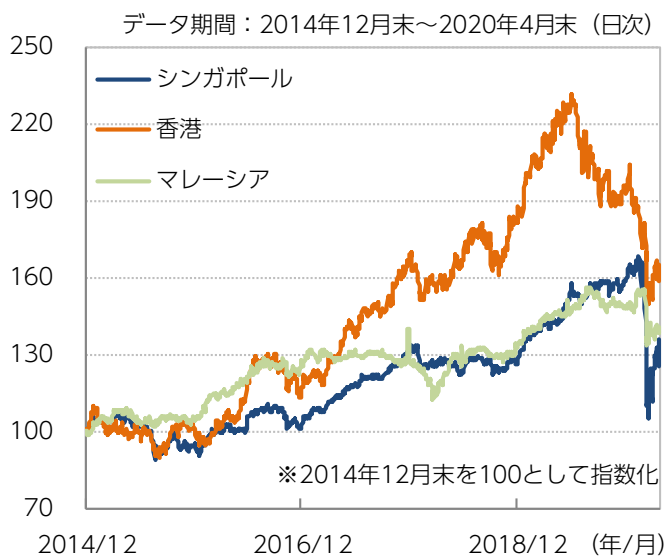
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2020年5月号)

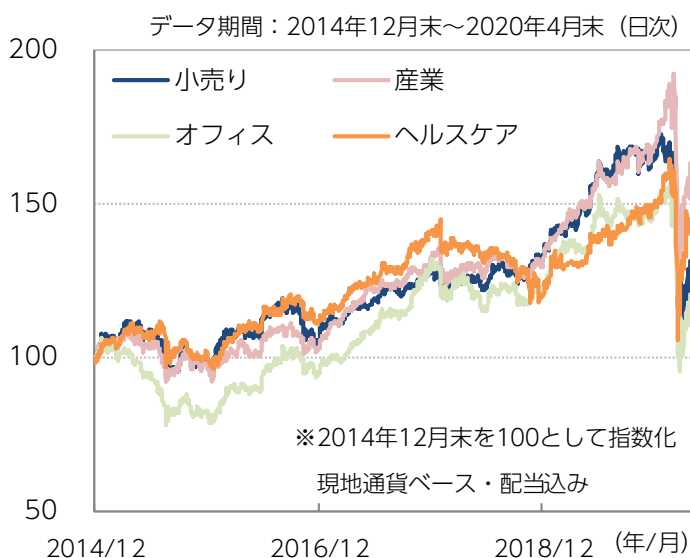
アジアリート市場 (シンガポール・香港・マレーシア) の動向

- 2020年4月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み)は、政府の経済対策や中央銀行の金融緩和策、新型コロナウイルス感染者増加数の減少、中国や欧米での経済活動再開の動き等が支援材料となり、3市場とも前月末比で上昇しました。シンガポールが9.2%と、月間の上昇率としては2009年9月の10.9%以来の大きさとなりました【図表1、2】。
- 4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)は全て上昇しました。中でも病院や介護施設等に投資するヘルスケアが堅調で、前月末比10.2%と二桁の上昇率となりました。一方、ロックダウン(都市封鎖)によるテナントの退去、空室率の上昇懸念等から小売りの上昇率は6.5%に留まりました。年初来では、主要4セクターともにマイナスとなっています。ネット通販拡大による需要増加が見込まれる産業(物流)の下落率が3.0%であるのに対し、店頭での営業を主体とする小売りは20.9%と、セクター間のパフォーマンス格差が広がっています【図表3】。
- 4月末の3市場の時価総額(米ドルベース)は前月末比7.9%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)



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

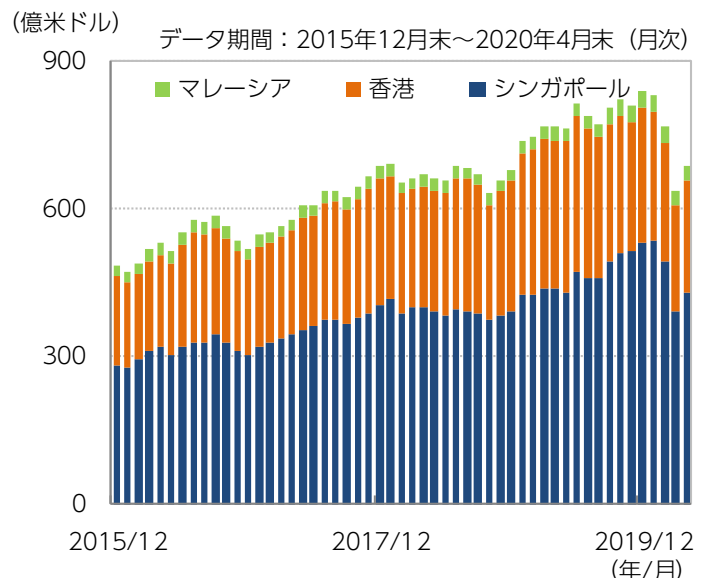
【現地通貨ベース・配当込み (2020年4月)】

	当月	年初来
シンガポール	9.2%	-14.4%
香港	5.2%	-15.9%
マレーシア	2.3%	-4.7%

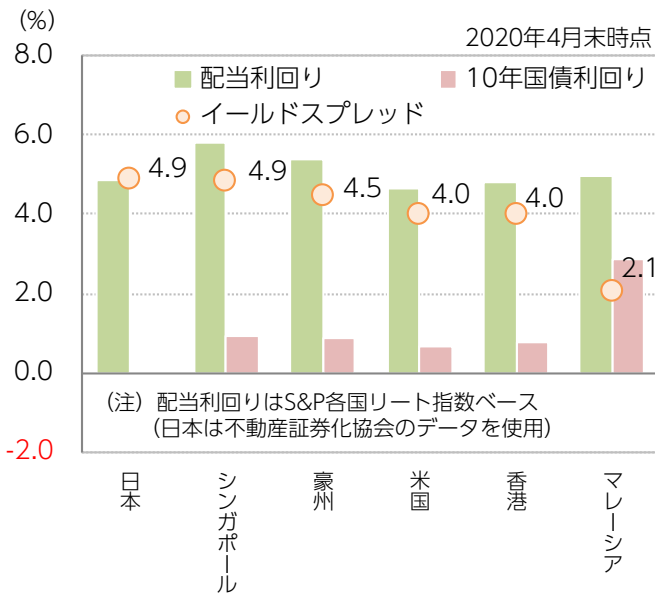
(参考) 【円ベース・配当込み (2020年4月)】

	当月	年初来
シンガポール	9.4%	-19.4%
香港	4.1%	-16.8%
マレーシア	1.8%	-10.8%

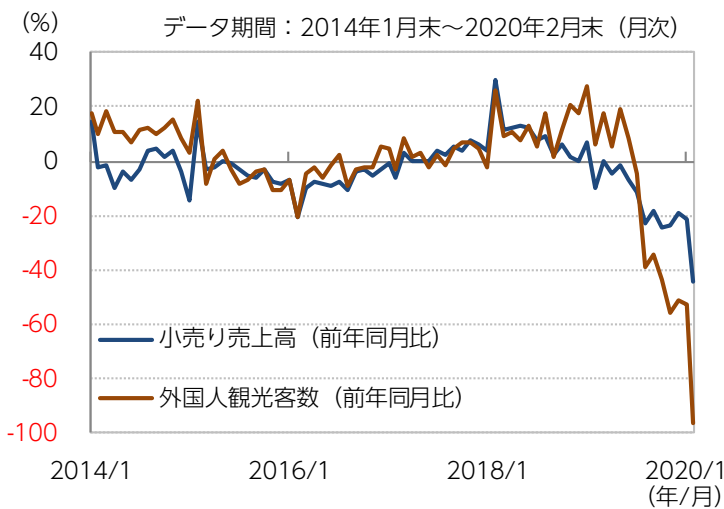
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



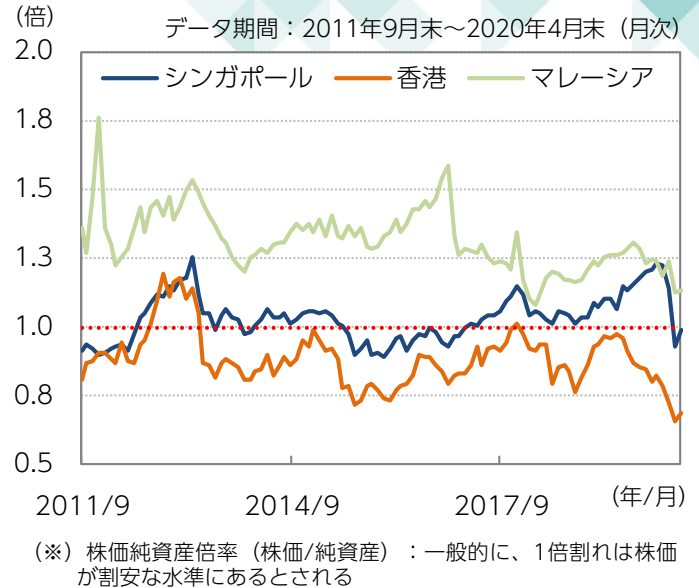
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



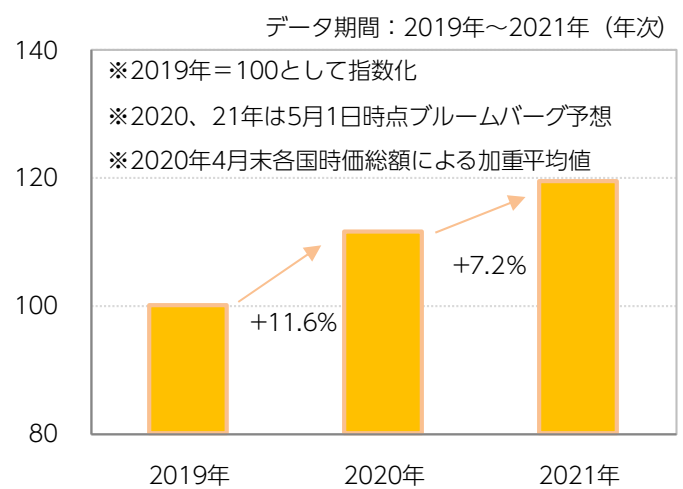
図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数



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



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5月のアジアリート市場は、下値を切り上げていく展開になるものと見ています。
- ① 中国や欧米に続き、東南アジアでも経済活動再開の動きが出始めています。シンガポールは5月12日からロックダウン規制を緩和しました。重要な製造業の生産能力を段階的に引き上げていく方針です。香港は、域内の新型コロナウイルスの新規感染者数がゼロから1桁台に落ち着いてきたこと等を受け、1月末から休校していた小中高校を5月末から順次再開する予定です。また、公共の場で集まることの出来る人数の制限を緩和します。マレーシアは5月4日から大半の企業の操業再開を認めました。
- ② 香港政府は5月に入り、新たに企業への現金給付等を盛り込んだ総額4兆円規模の経済対策を策定しました。シンガポール金融管理庁 (中央銀行に相当) は4月30日、新型コロナウイルス感染拡大の影響で借入返済に遅延が生じている個人に対する返済猶予等の追加支援策を発表しました。マレーシア中央銀行は5月5日の金融政策委員会で、政策金利を年率2.5%から約10年ぶりの低水準となる2.0%に引き下げることを決めました。
- ③ 2020年4月末時点のシンガポールやマレーシアのイールド・スプレッドは、過去2番目の大きさとなっています (シンガポールは2015年10月末、マレーシアは2013年7月末以降) 【図表5】。4月末時点のシンガポールや香港のPBR (株価純資産倍率) は解散価値水準とされる1.0倍を下回っています 【図表6】。足元のアジアリート市場は、依然割安感や売られ過ぎ感の強い状態にあるものと思われます。
- こうした経済活動再開の動き、政府の経済対策や中央銀行の金融緩和策、割安感等がアジアリート市場のけん引役にな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/>