

REITレポート

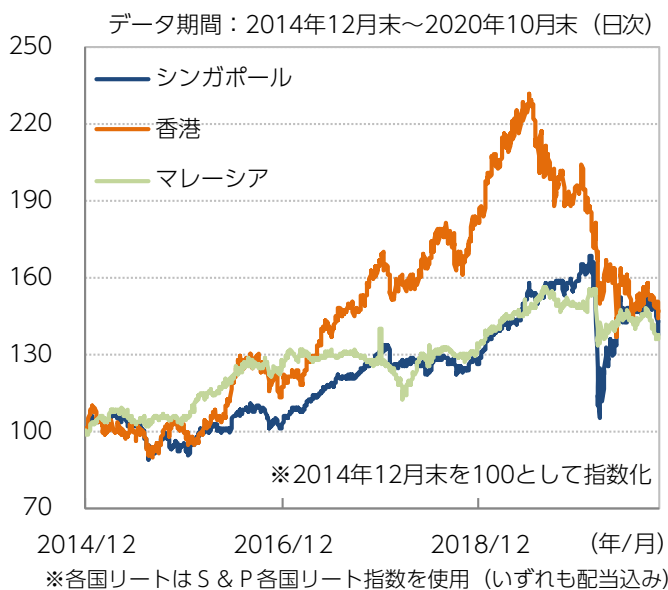
アジアリート市場動向と見通し (2020年11月号)

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10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。シンガポールリート下落率が最も大きくなりました。欧米での新型コロナウイルスの感染再拡大や米追加経済対策協議の遅れによる投資家心理の悪化に加え、2020年7～9月期の商業施設賃料が前期比4.5%低下と、4～6月期より下げ幅が拡大したこと等が嫌気されました。香港リートについては、9月の香港島・中環(セントラル)のオフィス空室率が7.2%と、リーマン・ショック以降で最高となったこと、マレーシアリートについては、新型コロナウイルスの感染拡大が続いていること【図表8】等も重荷となりました【図表1、2】。
- ▶ 10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。時価総額(10月末)の約3割を占める商業施設セクターの下落率が最も大きく、上記賃料のマイナス幅拡大等が嫌気されて8.2%安となりました【図表3】。
- ▶ 10月末の時価総額は前月末比6.9%減少しました。7ヵ月ぶりの低水準となりました【図表4】。

図表1：アジアリート市場の推移 (現地通貨ベース)

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10月)】

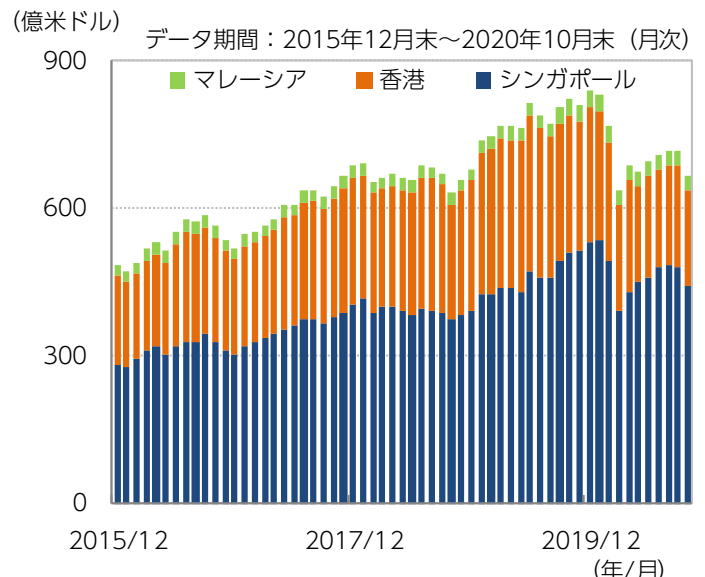
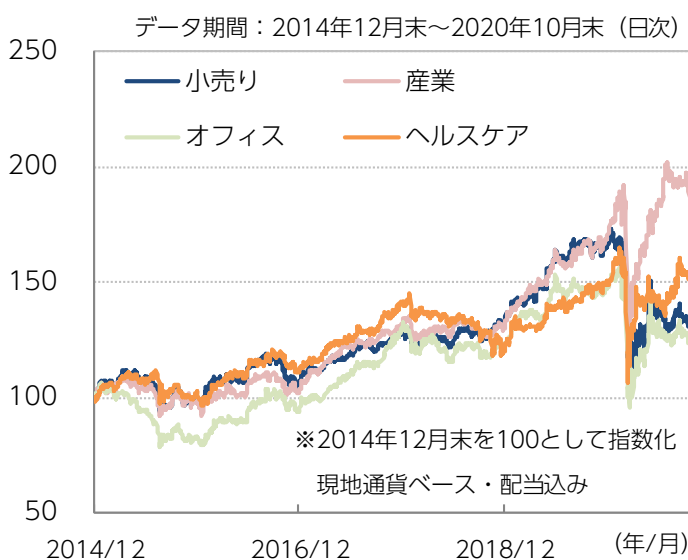
	当月	年初来
シンガポール	-7.0%	-13.3%
香港	-5.5%	-26.5%
マレーシア	-5.2%	-8.2%

(参考) 【円ベース・配当込み (2020年10月)】

	当月	年初来
シンガポール	-7.9%	-17.8%
香港	-6.4%	-29.0%
マレーシア	-6.1%	-13.0%

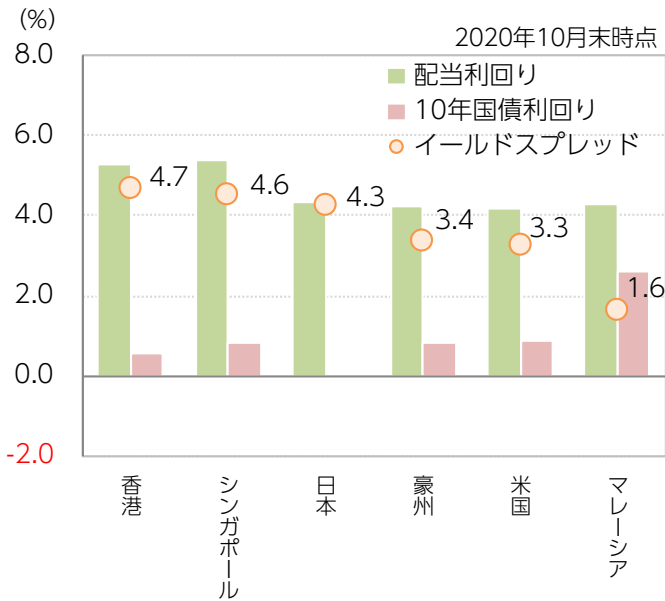
図表3：シンガポールリートのセクター別推移

図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移

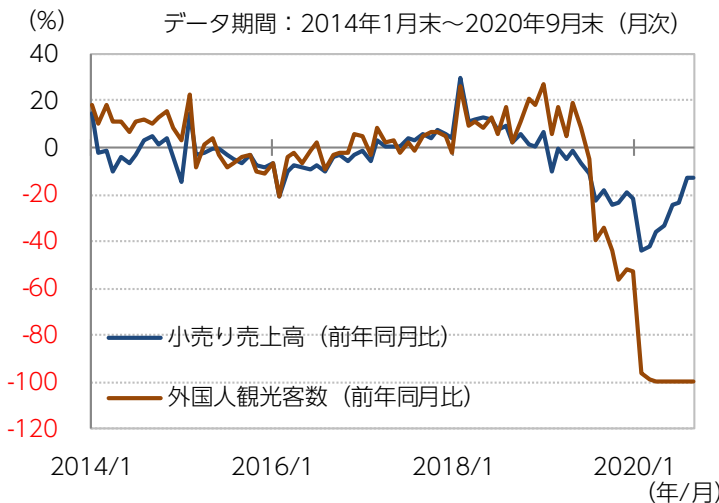


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

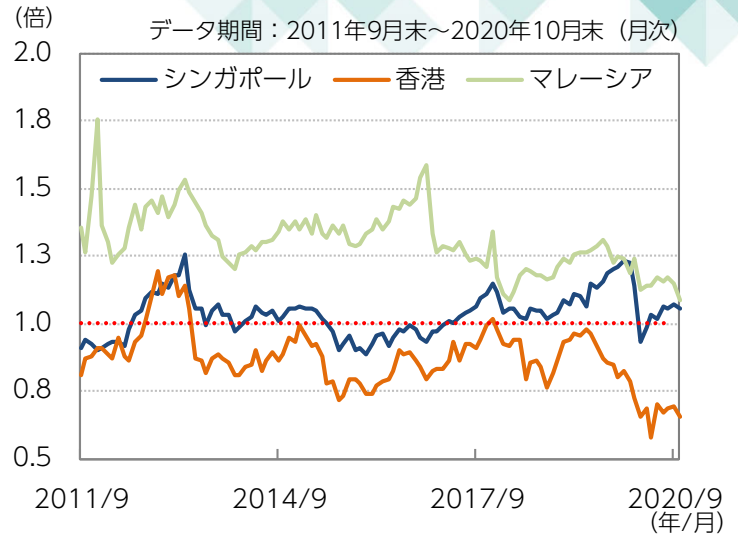
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数

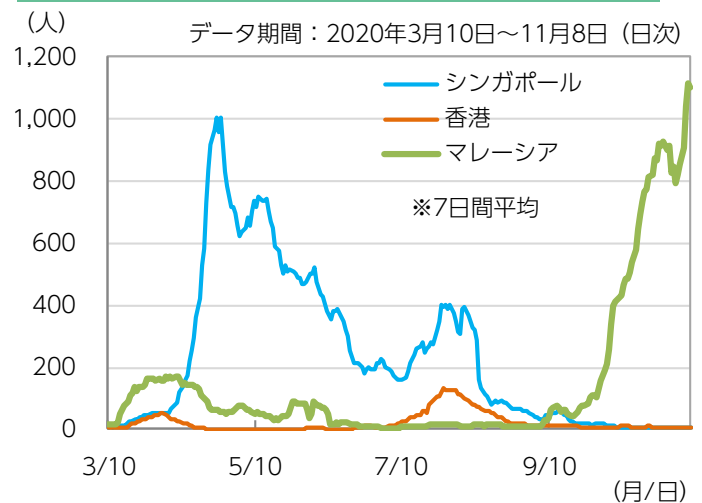


図表6：アジアリートのPBR（※）推移



（※）株価純資産倍率（株価/純資産）：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

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

- 2020年11月のアジアリートは、米大統領選の結果を受けた投資家のリスク選好姿勢の強まり等を支援材料に、大きく反発するものと思われます。
- 米大統領選で民主党バイデン氏の勝利がほぼ確実となる中、上院では共和党が優勢となっています。下院は民主党が、上院は共和党が過半数を占める「ねじれ議会」の状態が続く可能性が強まりつつあるようです。「ねじれ議会」の影響で、バイデン氏の公約である大規模な法人税増税等といった企業利益を損ないかねない政策への変更が困難になるとの見方等から、投資家が運用リスクをとる姿勢を強めることがアジアリート反発を支えることとなりそうです。
- シンガポールや香港では、1日当りの新型コロナウイルス新規感染者数が低水準で推移しています【図表8】。感染の落ち着きを背景に、シンガポール政府は10月20日、経済活動再開の最終段階の第3段階に向けたロードマップ（行程表）を発表しました。感染の落ち着き状況を見ながら、2020年内にも経済活動制限をより緩和する方針です。香港政府は10月30日、飲食店やバーなどで実施している制限を一段と緩和しました。経済活動の活発化による個人消費の回復期待も、商業施設リートが時価総額（10月末）の約30%を占めるシンガポールリートや、約90%を占める香港リートの支援材料になるものと思われます。マレーシアリートについては、感染拡大が続いているものの【図表8】、政府が11月6日に景気刺激型の来年度予算案を発表したことが追い風となりそうです。

【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/>