

REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2020年12月号)

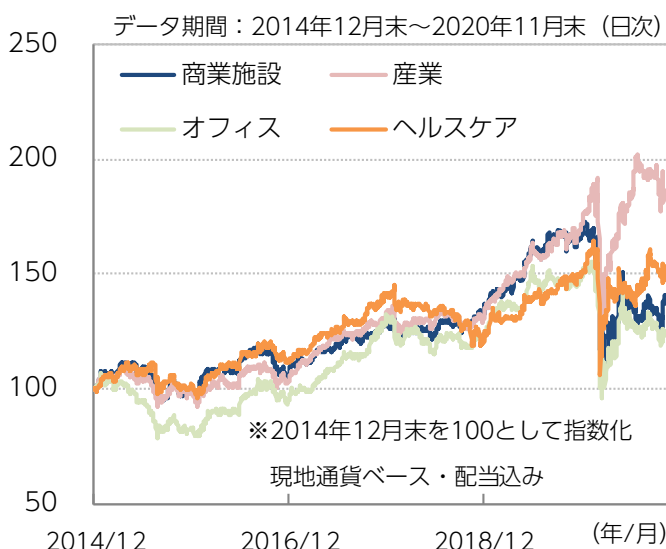
アジアリート市場 (シンガポール・香港・マレーシア) の動向

- ▶ 2020年11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、新型コロナウイルスワクチンの早期実用化期待等を背景に、3市場とも上昇しました。経済活動の正常化による個人消費や宿泊需要回復見通しから、商業施設、ホテル/リゾート等の出遅れセクター物色の流れが強まりました。上昇率トップは香港で、時価総額 (11月末時点) の約8割を占める商業施設セクターが大きく買い直されたことから、16.6%上昇しました。月間の上昇率としては、リーマン・ショック後の安値を付けた2009年3月以降で最大となりました。一方、上昇率が最も小さかったのがマレーシアで、11月末頃まで新型コロナウイルスの感染拡大が続いたこと等が重荷となりました【図表1、2、8】。
- ▶ 11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、すべて上昇しました。商業施設が12.8%上昇する一方、景気変動の影響を相対的に受けにくいとされるヘルスケアの上昇率は0.7%に止まりました【図表3】。
- ▶ 11月末の時価総額は前月末比11.8%増加し、9ヵ月ぶりの高水準となりました【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

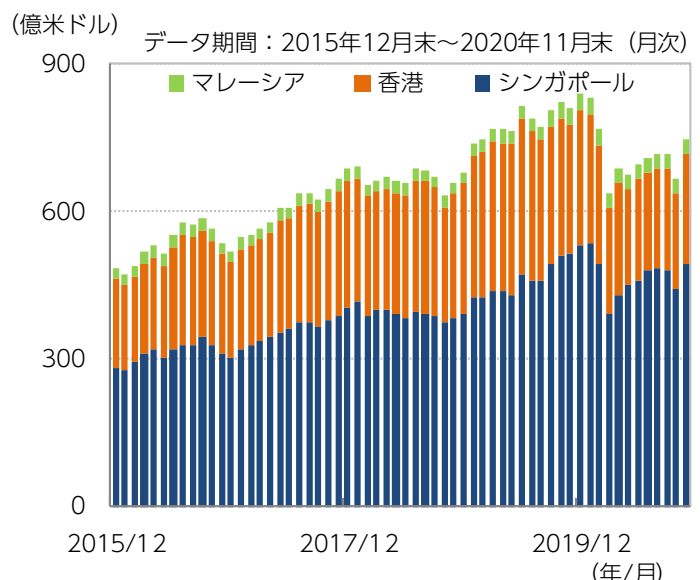
【現地通貨ベース・配当込み (2020年11月)】

	当月	年初来
シンガポール	7.8%	-6.6%
香港	16.6%	-14.3%
マレーシア	4.3%	-4.2%

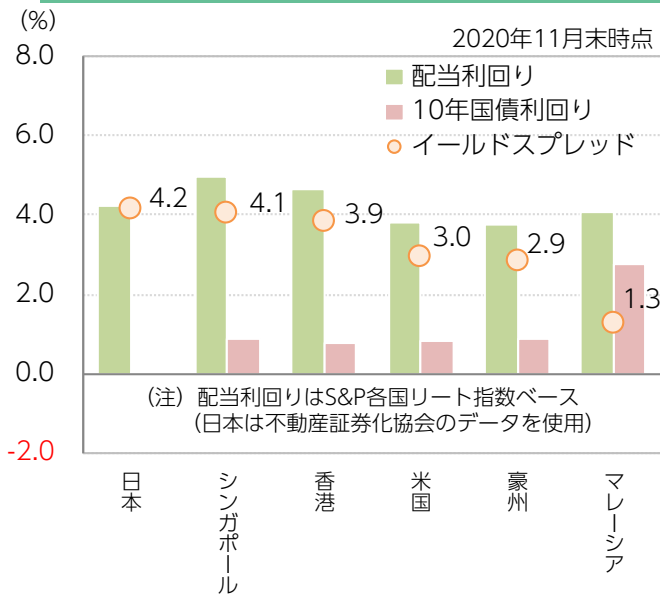
(参考) 【円ベース・配当込み (2020年11月)】

	当月	年初来
シンガポール	9.5%	-10.0%
香港	16.4%	-17.3%
マレーシア	6.1%	-7.7%

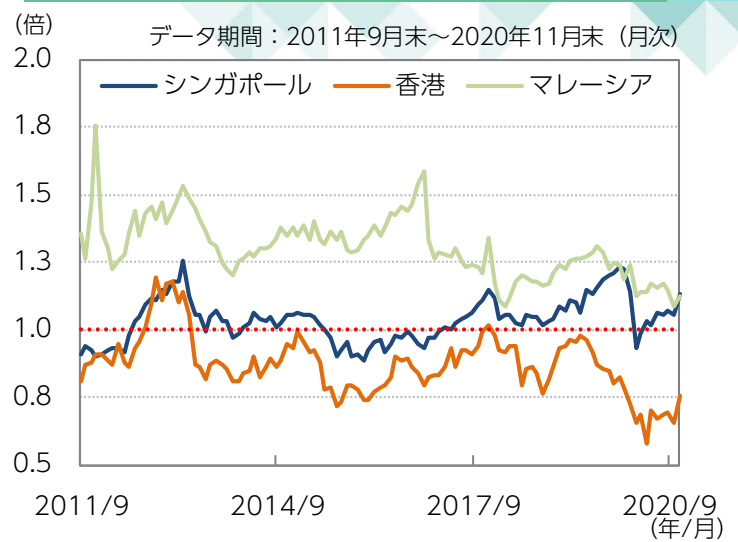
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



図表5：主要国リートのイールドスプレッド

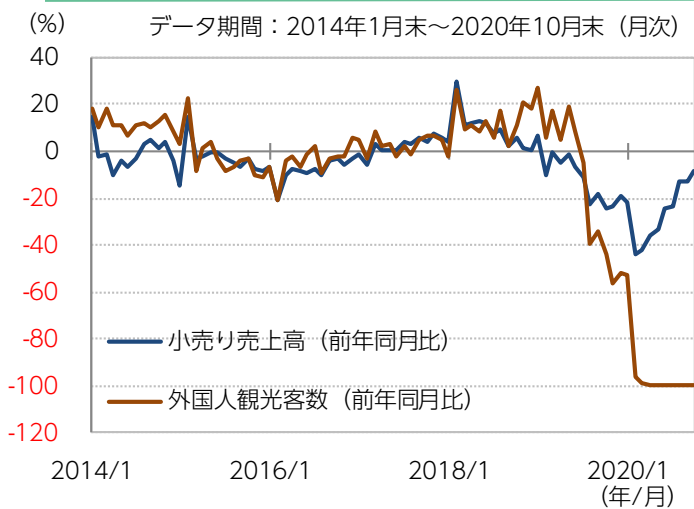


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

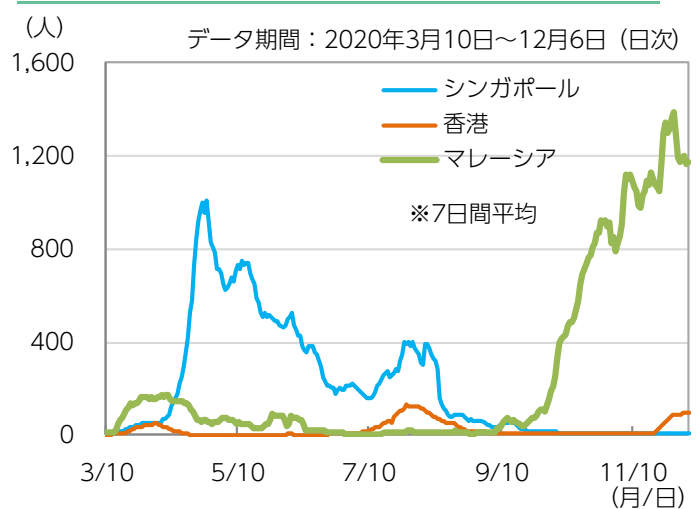


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

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12月のアジアリートは、新型コロナウイルスの感染状況を受けた各国政府の対応の違い等により、シンガポールとマレーシアが続伸する一方、香港は軟調な展開になるものと思われます。
- シンガポール：新型コロナウイルス感染の落ち着き【図表8】を背景に、シンガポール政府は感染対策として実施している経済・社会活動の制限措置の段階的緩和について、早ければ12月中にも最終期となる第3期への移行に踏み切る可能性があります。今年の年末商戦は、制限緩和を背景に、コロナ自粛の反動による「リベンジ消費」と言われる動きが活発化する可能性もあります。小売りの回復は商業施設リートの業績回復見通しにつながるものと思います。
- 香港：同国政府は12月8日、「第4波」と見られる新型コロナウイルスの感染再拡大【図表8】を受け、飲食店の店内飲食の営業時間短縮等、現行の感染防止策を一段と強化すると発表しました。回復傾向を続ける小売り売上高の動向【図表7】に悪影響を与える可能性もあり、商業施設セクターが全体の約8割を占める香港リートの重荷となりそうです。11月の急騰を受け、戻り待ち売りの増加等、需給が悪化することも想定されます。
- マレーシア：同国政府は感染拡大にピークアウトの兆しが出始めたこと【図表8】から、州をまたぐ移動を12月7日から解禁する等、制限措置の緩和を始めました。経済活動の活発化期待に加え、政局の混乱等から一時成立が危ぶまれていた新型コロナウイルス対策費を含む2021年度(21年4月～22年3月)予算案が、11月26日の国会で可決されたこともマレーシアリートの支援材料となりそうです。

【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/>