

REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2021年4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

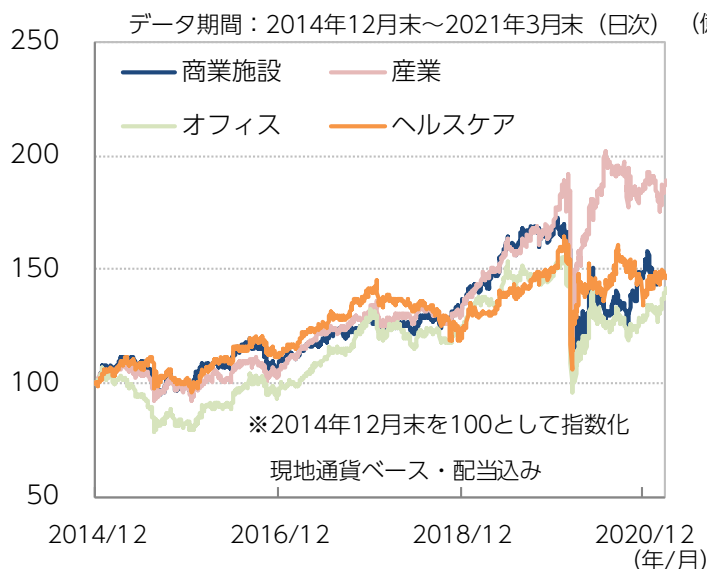
- ▶ 3月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、高安まちまちとなりました。シンガポールは、新型コロナウイルス感染の落ち着きやワクチンの接種普及による経済活動の正常化期待等を背景に、3.9%上昇しました。香港は、2月に8%近く急騰したことによる短期的な過熱感や、同国10年国債金利が1年3カ月ぶりの水準に上昇したこと等が嫌気され、2.3%下落しました。マレーシアは、新型コロナウイルスの1日当たり新規感染者数が、都市や州境の封鎖措置等により2月初旬頃をピークに減少傾向となったこと等が好感され、2.1%上昇しました【図表1、2、8】。
- ▶ 3月のシンガポールリートの主要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。上昇率が最も大きかったのがオフィスセクターで、保健省が新型コロナウイルスの感染対策として実施している出勤制限を4月5日から緩和すると発表したこと等が材料となり、7.2%上昇しました【図表3】。
- ▶ 3月末の時価総額は前月末比1.5%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

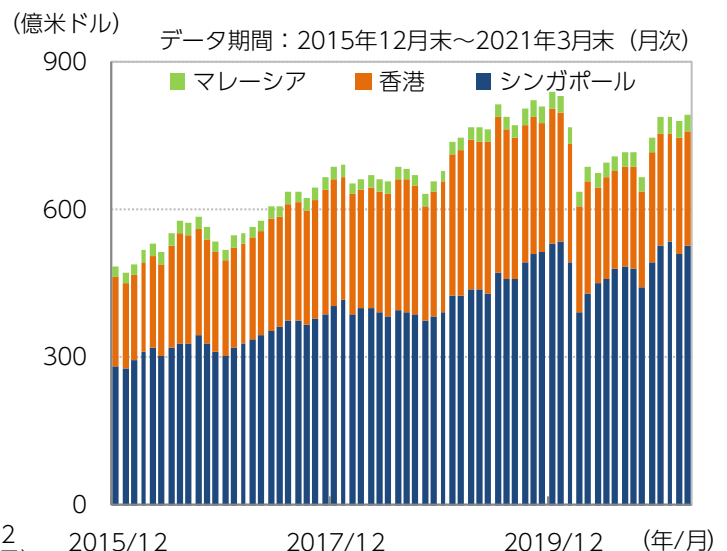
【現地通貨ベース・配当込み (2021年3月)】

	当月	年初来
シンガポール	3.9%	2.2%
香港	-2.3%	1.2%
マレーシア	2.1%	-0.6%

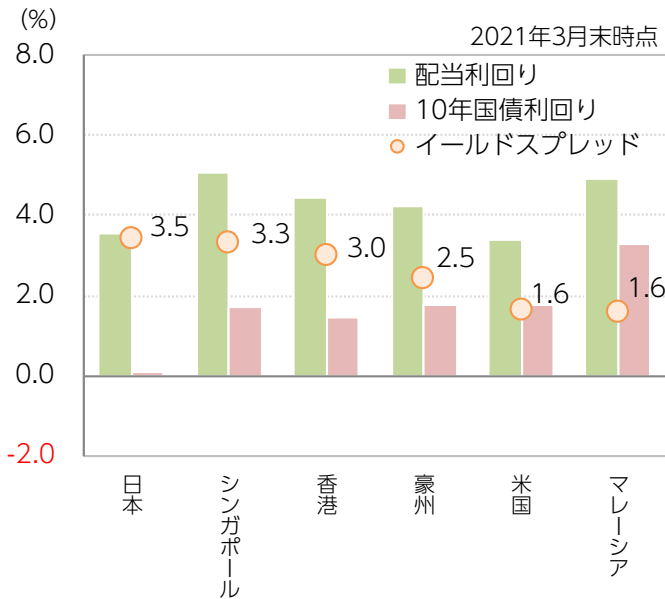
(参考) 【円ベース・配当込み (2021年3月)】

	当月	年初来
シンガポール	6.7%	7.6%
香港	1.2%	8.0%
マレーシア	3.3%	3.2%

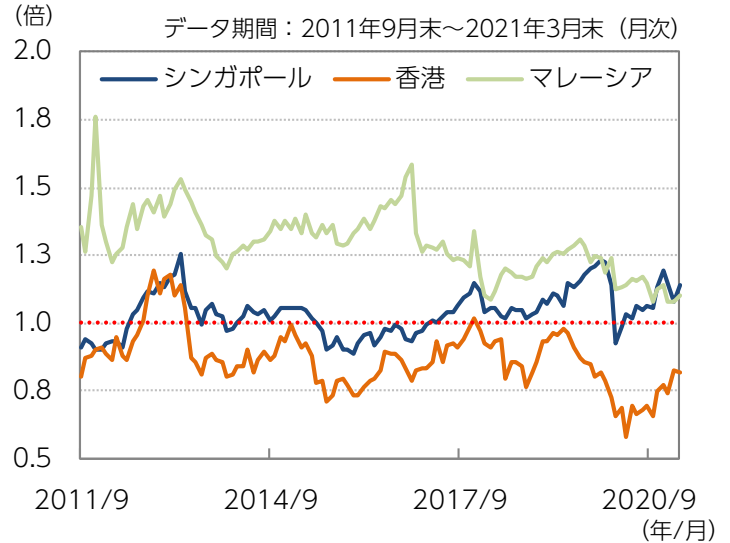
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



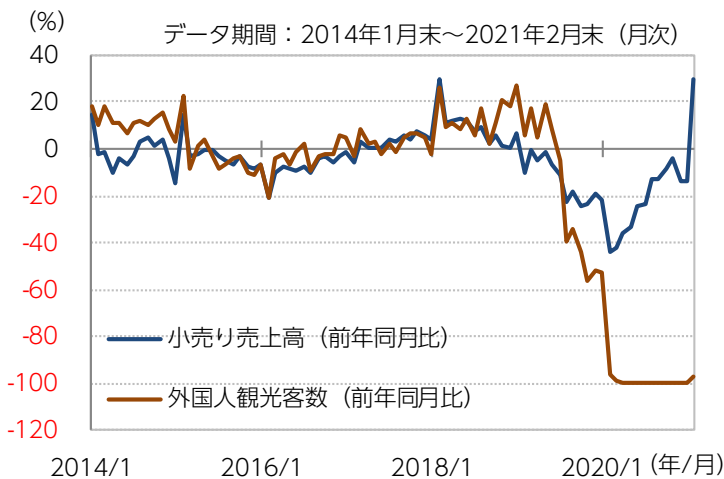
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



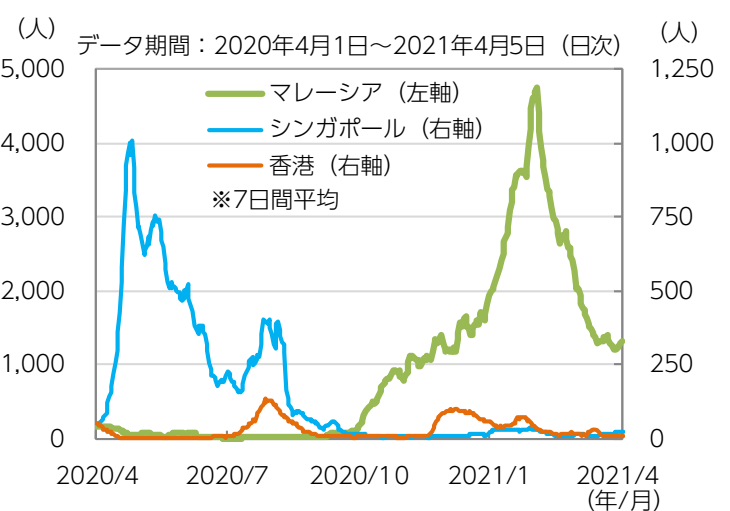
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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

- ▶ 4月のアジアリートは、以下を背景に、3市場とも堅調に推移するものと思われます。但し、足元では落ち着きつつある米10年国債金利が再び上昇の勢いを強める場合には、その影響が波及し、値動きの荒い展開になることも想定されます。
- シンガポール：保健省は、高齢者や45歳以上へのワクチン接種が順調に進んでいるとし、6月から対象を45歳未満に広げる意向を表明しました。財務省は、経済支援策の一環として実施している貸金助成制度を2021年度 (21年4月～22年3月) も継続し、総額30億シンガポールドル (約2,500億円) を支出すると発表しました。ワクチンの接種普及や経済対策等を受けた景気回復期待がシンガポールリート上昇のけん引役となりそうです。
- 香港：新型コロナウイルス感染の落ち着いた【図表8】による移動制限の緩和等を背景に、2月の小売り売上高は前年同月比30%増と急回復し、25ヵ月ぶりにプラスに転じました【図表7】。香港リートの時価総額 (3月末時点) の約8割を占める小売りセクターの業績回復期待が高まるものと考えます。
- マレーシア：活動制限の緩和による経済活動の正常化期待や、同国政府が発表した給与補助金延長等を含む200億リンギ (約5,300億円) 規模の経済対策等が支援材料となりそうです。但し、足元では新型コロナウイルス感染が再拡大する兆しも出始めており【図表8】、その動向によっては活動制限が再び強化される可能性もあります。

【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

コールセンター 0120-762-506
9：00～17：00（土日祝日・年末年始を除く）
ホームページ <https://www.nam.co.jp/>