

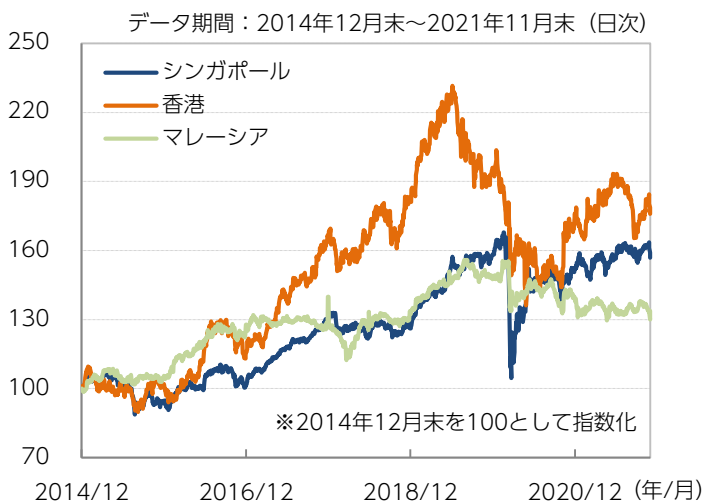
REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2021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

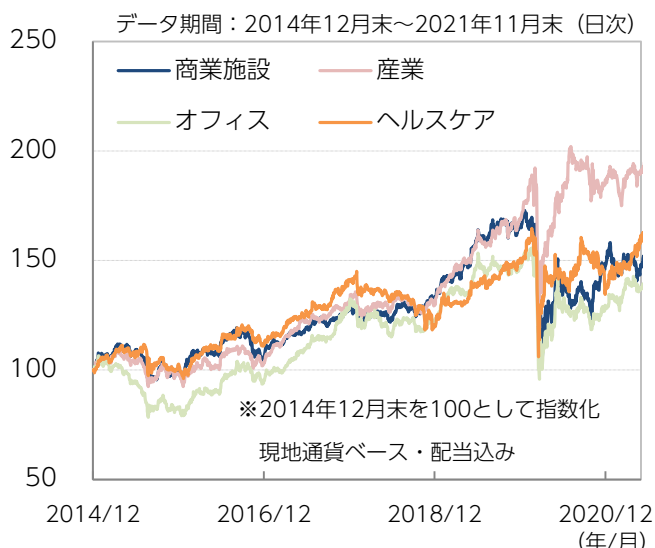
- ▶ 11月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、シンガポールとマレーシアが下落し、香港はほぼ横ばいとなりました。26日に南アフリカで確認された新型コロナウイルスの変異株であるオミクロン株に対する警戒感が3市場の重荷となりました。シンガポールについては、同国政府が新型コロナウイルス禍の影響を受けた企業や個人向けの救済措置を段階的に縮小すると発表したこと、またマレーシアについては8月下旬をピークに減少傾向をたどっていた新規感染者数が11月に入ると横ばいとなり、規制緩和が遅れるとの見方も嫌気されました【図表1、2、8】。
- ▶ 11月のシンガポールリートの主要4セクター(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、ヘルスケアセクターのみ上昇しました。同セクター大手銘柄の2021年7~9月期業績が市場予想を上回ったことを背景に7.4%上昇しました。値下がり率トップは産業セクターで、感染の落ち着いたきで規制が緩和され、ネット通販向け物流施設需要が減るとの見方から4.1%下落しました【図表3、8】。
- ▶ アジアリート市場の11月末の時価総額は前月末比3.9%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



図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

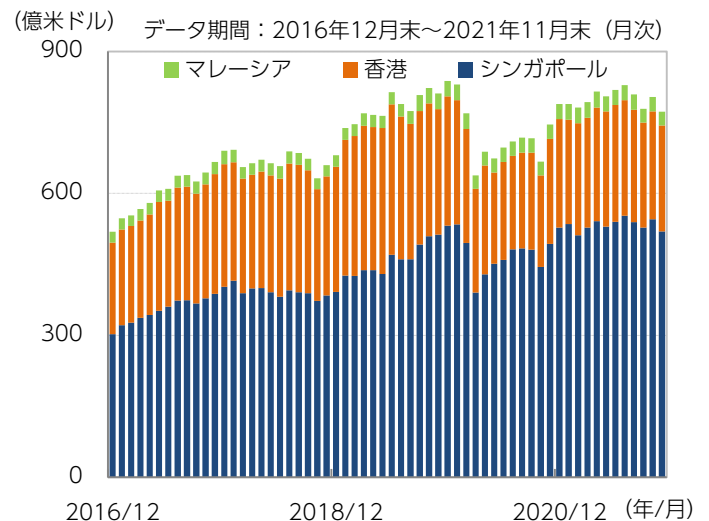
【現地通貨ベース・配当込み (2021年11月)】

	当月	年初来
シンガポール	-2.7%	3.3%
香港	0.0%	1.4%
マレーシア	-2.5%	-2.9%

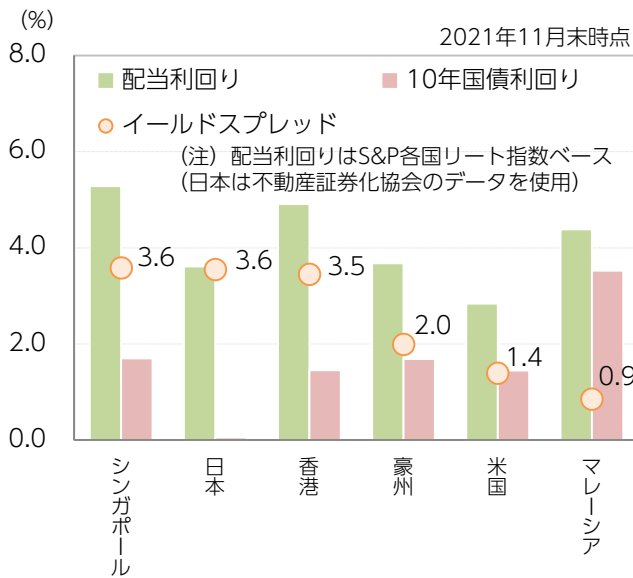
(参考) 【円ベース・配当込み (2021年11月)】

	当月	年初来
シンガポール	-4.7%	9.5%
香港	-0.6%	10.9%
マレーシア	-4.5%	2.0%

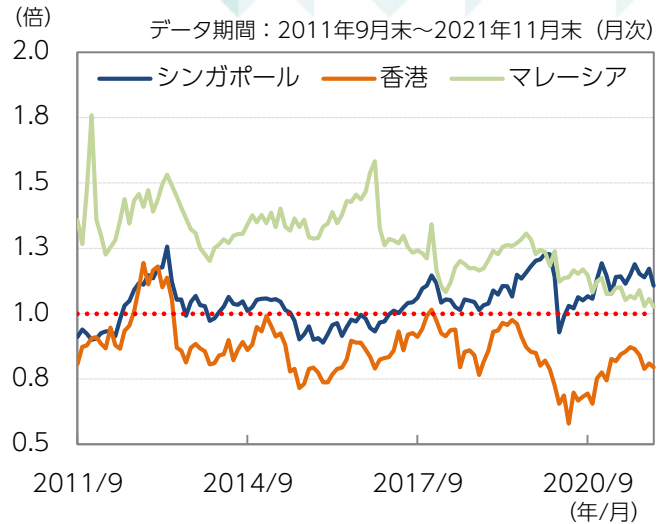
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



図表5：主要国リートのイールドスプレッド

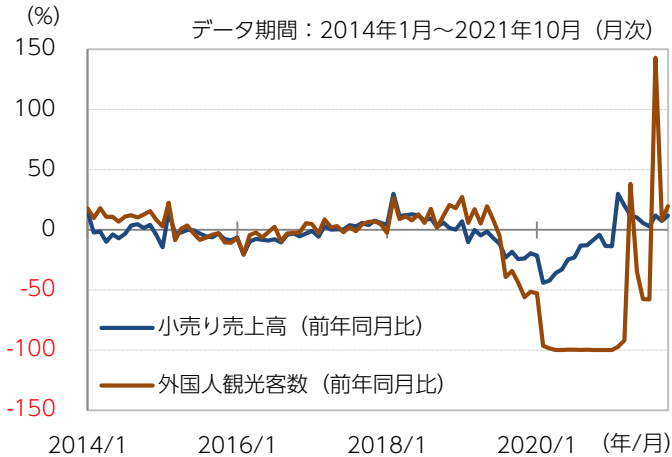


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

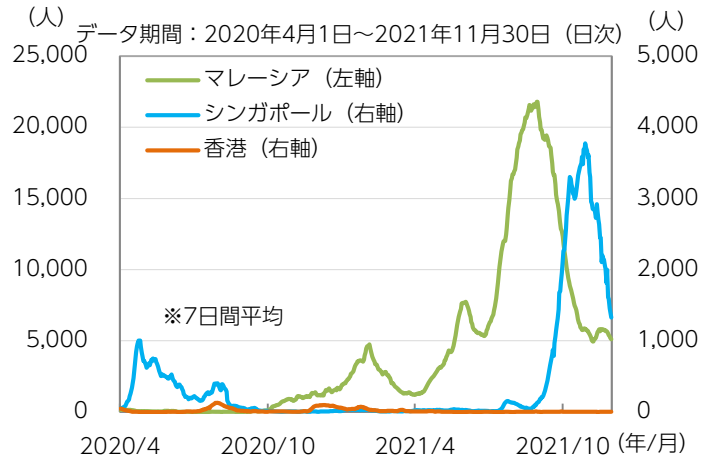


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

図表7：香港の小売り売上高と外国人観光客数



図表8：新型コロナウイルス1日当り新規感染者数



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

- 12月のアジアリートは、オミクロン株の感染力や既存ワクチンの有効性等を巡り、値動きの荒い展開になるものと思われます。
- ヨーロッパ疾病予防管理センター (ECDC) は11月30日、EU (欧州連合) 内でオミクロン株に感染した人の症状に関し、把握している範囲で全員が軽症か無症状であると発表しました。また、米政府のファウチ首席医療顧問は12月5日、断定するには時期尚早と断りつつも重症化率は高い可能性のあるとの見方を示しました。一方、米疾病対策センター (CDC) のワレンスキー所長は5日、オミクロン株は変異により治療薬の効果が下がったり、免疫を回避したりする可能性があるとして述べています。オミクロン株については不明な点も多く、その特性等が解明されるまで市場は神経質な展開になるものと見ています。
- 12月3日時点でシンガポール、香港、マレーシアともにオミクロン株の感染事例が確認されています。今後その感染が広がる可能性もありますが、軽症や無症状の人が多い場合や既存ワクチンの有効性が実証される場合等には、都市封鎖等の規制強化懸念が後退し、アジアリートの支援材料になるものと思われます。一方、感染が急拡大し、重症化するケースも増え、規制が再度強化されるとの懸念が高まる場合には、商業施設リートを中心に業績の先行きに対する不透明感が高まり、アジアリートの重荷になるものと考えます。

## 【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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>