

REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2021年6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

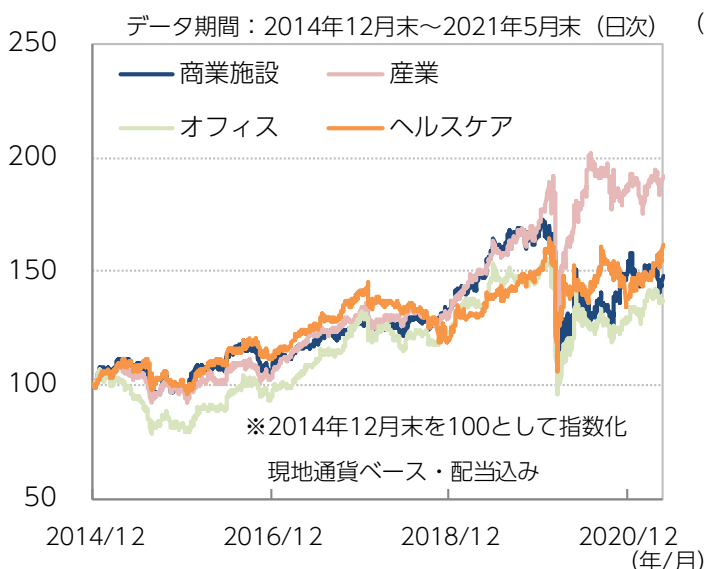
- ▶ 5月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、高安まちまちとなりました。シンガポールは、封じ込めに成功したと見られていた新型コロナウイルスの感染が再拡大する兆しを見せ始め、5月16日から6月13日まで外食制限等の措置が発令されたこと等が嫌気され、2.4%下落しました。香港は、証券先物委員会 (SFC) が5月10日、リート等を対象とする資金支援策を発表したことや、新型コロナウイルス感染の落ち着きで活動制限の緩和が進んだこと等を材料に1.2%上昇しました。マレーシアは、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、政府が6月1日から14日まで全土で都市封鎖を実施すると発表したことが嫌気され、4.3%下落しました【図表1、2、8】。
- ▶ 5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、ヘルスケアのみ上昇し、他は下落しました。ヘルスケアの上昇率は5.7%と4月の4.6%を上回りました。下落率が最も大きかったのがオフィスで、出社規制の緩和が遅れるとの懸念等から、4.2%値下がりしました【図表3】。
- ▶ アジアリート市場の5月末の時価総額は前月末比1.2%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

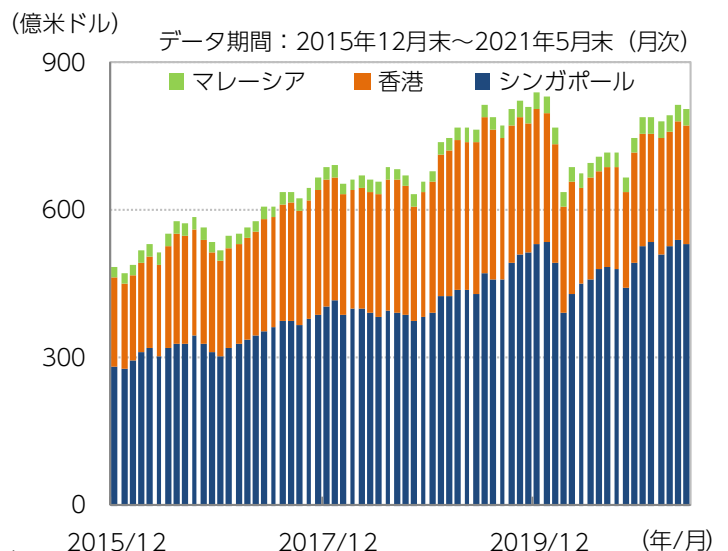
【現地通貨ベース・配当込み (2021年5月)】

	当月	年初来
シンガポール	-2.4%	1.8%
香港	1.2%	6.0%
マレーシア	-4.3%	-4.8%

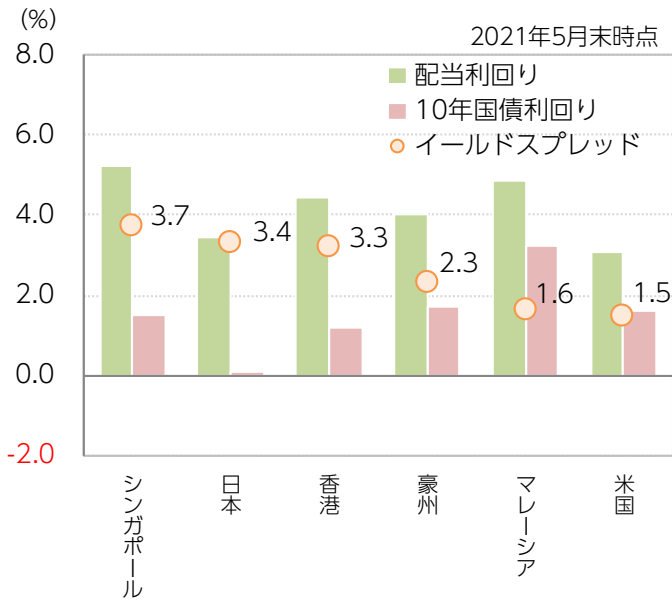
(参考) 【円ベース・配当込み (2021年5月)】

	当月	年初来
シンガポール	-1.6%	7.9%
香港	1.4%	12.3%
マレーシア	-4.8%	-1.6%

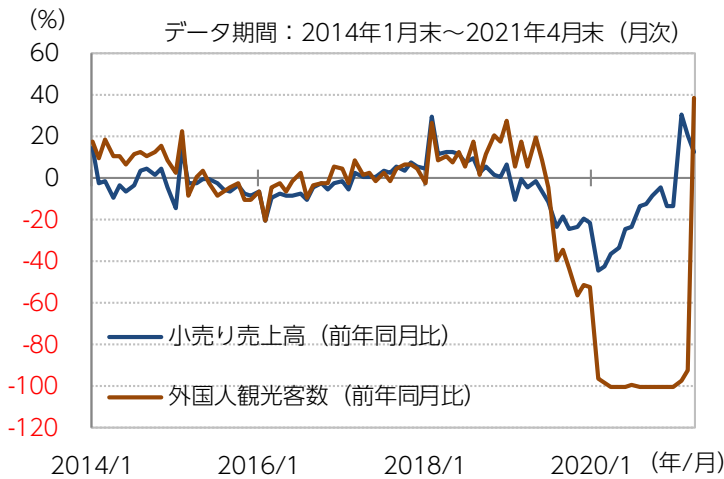
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



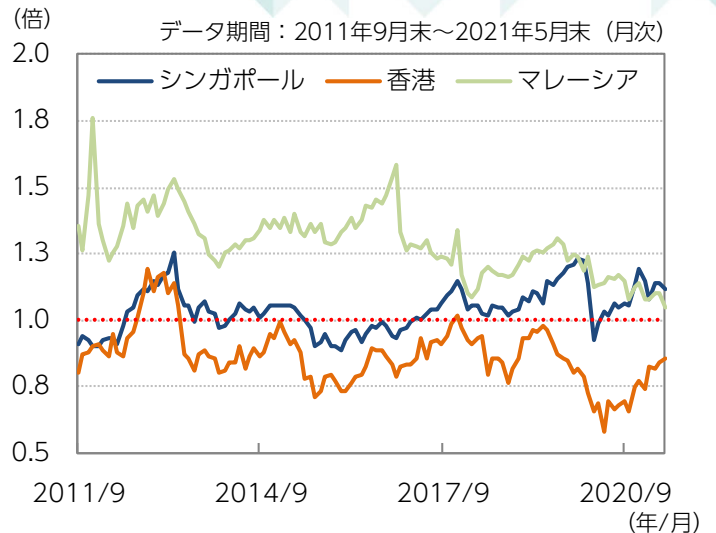
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数

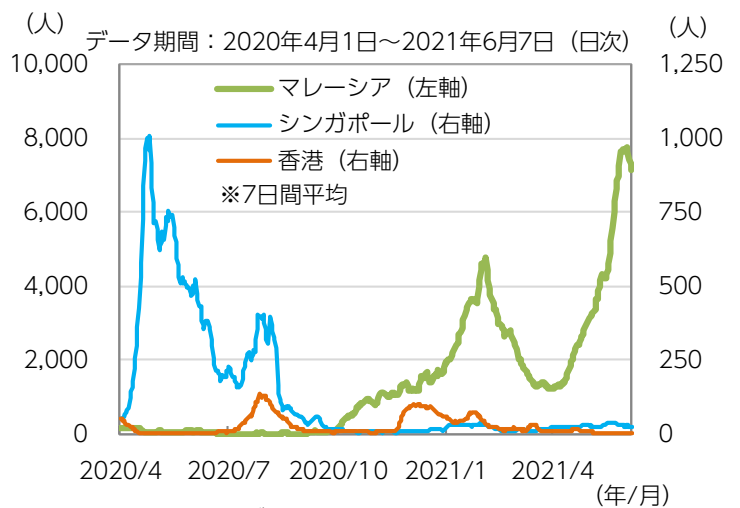


図表6：アジアリートのPBR（※）推移



（※）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

- 6月のアジアリートは、以下を主な支援材料として、3市場とも上昇するものと思われます。ワクチンの接種ペースが速まる場合には、商業施設リートを中心にアジアリートが騰勢を強めることも想定されます。
- ・ シンガポール：同国政府は5月28日、5月16日から6月13日まで営業制限等の措置を発令したことによる経済への悪影響を緩和するため、追加で8億シンガポールドル（約660億円）を拠出し、経済支援策を拡充すると公表しました。また、31日には8月までに希望者全員へのワクチン接種を完了させる予定であることを発表しました。追加の経済対策やワクチンの接種普及による景気回復期待が、シンガポールリートの上昇を支えるものと思われます。
- ・ 香港：6月1日に発表された4月の小売り売上高が前年同月比12.1%増と3ヵ月連続のプラスとなり、同国リート時価総額（2021年5月末）の約8割を占める商業施設リートの業績回復期待が高まるものと思われます。英金融大手が6月7日から香港の従業員全員に出勤を認めたことによるオフィス市況の改善期待も支援材料となりそうです。
- ・ マレーシア：同国政府は5月31日、都市封鎖措置の悪影響を軽減する目的で総額400億リンギット（約1.1兆円）の追加経済対策を発表しました。当発表で景気悪化懸念が後退するものと思われます。一部では、政府の対策を支援するために同国中央銀行が追加利下げに踏み切るとの見方も出始めています。追加利下げ期待もマレーシアリートの上昇をけん引するものと思われます。

## 【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/>