

REITレポート

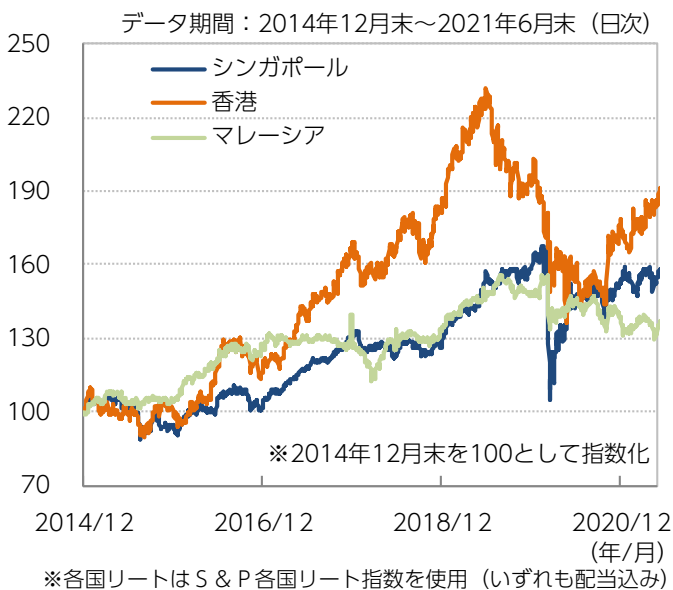
アジアリート市場動向と見通し (2021年7月号)

アジアリート市場 (シンガポール・香港・マレーシア) の動向

- ▶ 6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市場そろって上昇しました。シンガポールは、同国政府が新型コロナウイルス対策の規制を段階的に緩和すると発表したことや、4月の小売り売上高が前年同月比54%増と、統計をさかのぼることが出来る1991年以來、最大の伸び率を記録したこと等が好感されました。香港は、最大手の商業施設リートが発表した2021年3月期 (20年4月~21年3月) の総収入がコロナ禍にも拘わらず前年度を上回ったこと、マレーシアは、同国政府が新型コロナウイルス対策の都市封鎖措置の延長に伴い、1,500億リンギット (約4兆円) 規模の景気刺激策を発表したこと等が支援材料となりました【図表1、2】。
- ▶ 6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。大手銘柄の業績回復期待を背景に、ヘルスケアの上昇率が最も大きくなりました。同セクターの年初来の上昇率は21.9%と、市場全体の同3.3%を大きく上回っています【図表3】。
- ▶ アジアリート市場の6月末の時価総額は前月末比1.7%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)

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6月)】

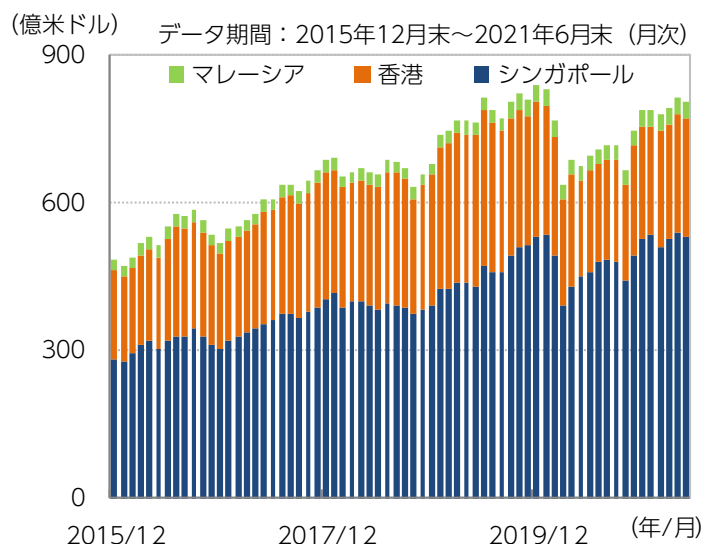
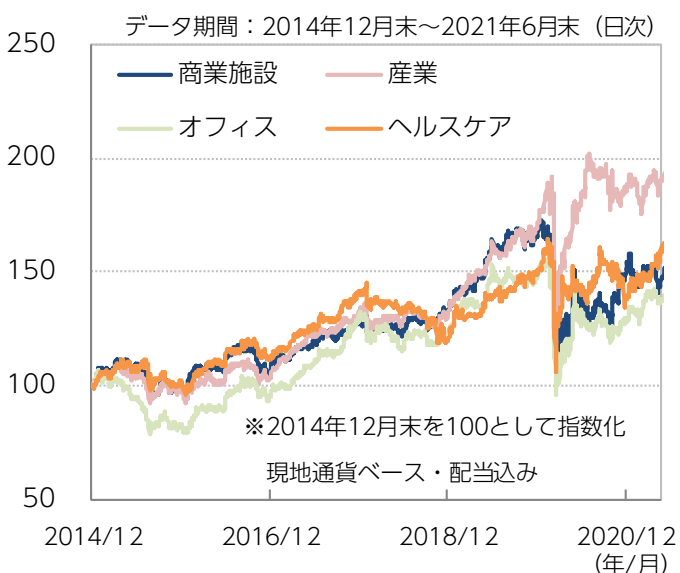
	当月	年初来
シンガポール	1.5%	3.3%
香港	3.0%	9.3%
マレーシア	1.8%	-3.1%

(参考) 【円ベース・配当込み (2021年6月)】

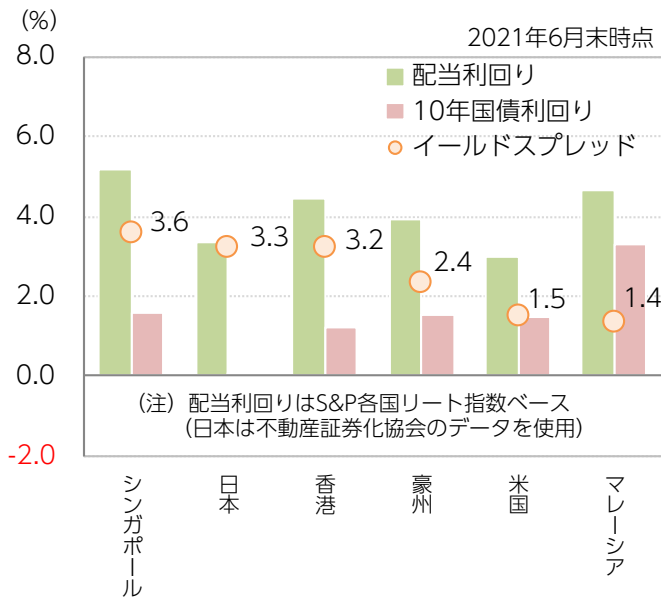
	当月	年初来
シンガポール	1.2%	9.2%
香港	4.5%	17.3%
マレーシア	2.6%	0.9%

図表3：シンガポールリートのセクター別推移

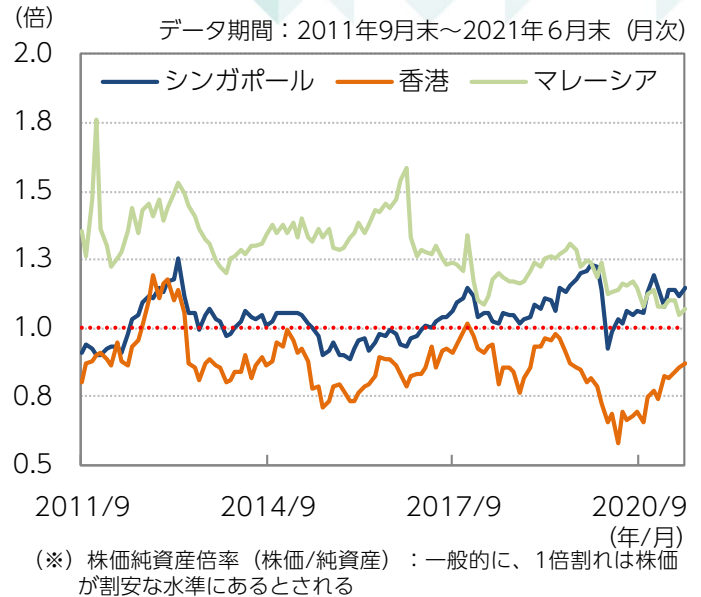
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



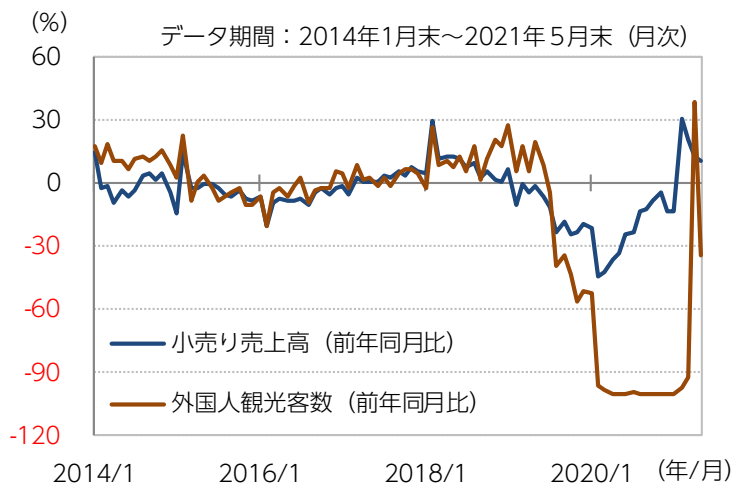
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



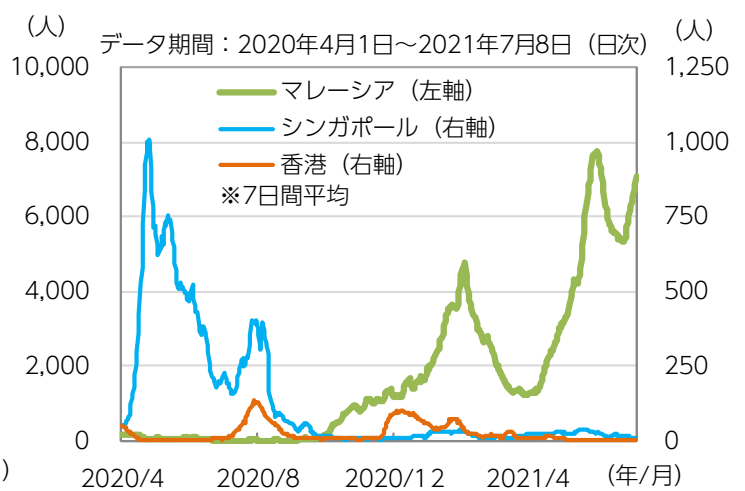
図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



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

- 7月のアジアリートは、シンガポールと香港が上昇を続ける一方、マレーシアは軟調な展開になるものと思われます。足元では、欧州やアジアを中心に新型コロナウイルス変異種 (デルタ株) の感染が拡大傾向となっています。その動向によっては、世界経済の先行きに対する不透明感が強まり、その影響がアジアリートに及ぶことも考えられます。
- シンガポール：同国政府は7月5日、コロナ禍で打撃を受けた経済の正常化に向け、中小企業向け融資制度の延長を含む追加支援策を発表しました。また7日には、感染の落ち着き【図表8】やワクチンの接種普及等を背景に、新型コロナウイルス対策の規制を一段と緩和すると公表しました。追加支援策や規制緩和を受けた経済活動の正常化により、シンガポールリートの業績回復期待が高まるものと思われます。
- 香港：同国政府は7月4日、景気刺激策として2021年度 (21年4月～22年3月) 予算に盛り込んだ、市民1人当たり5,000香港ドル (約7万円) 分の電子消費券配布の受付を開始しました。同対策による個人消費の活発化期待が、香港リート時価総額 (21年6月末時点) の約8割を占める商業施設リートの支援材料となりそうです。
- マレーシア：新型コロナウイルス感染の再拡大【図表8】で、7月3日から規制が最も厳しい「強化された活動制限令」が発令されたこと、与党連合の中核政党がムヒディン首相の即時辞任を求めることで一致したと発表し、政局が混乱する懸念が生じたこと等が重荷にな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。

<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/>