

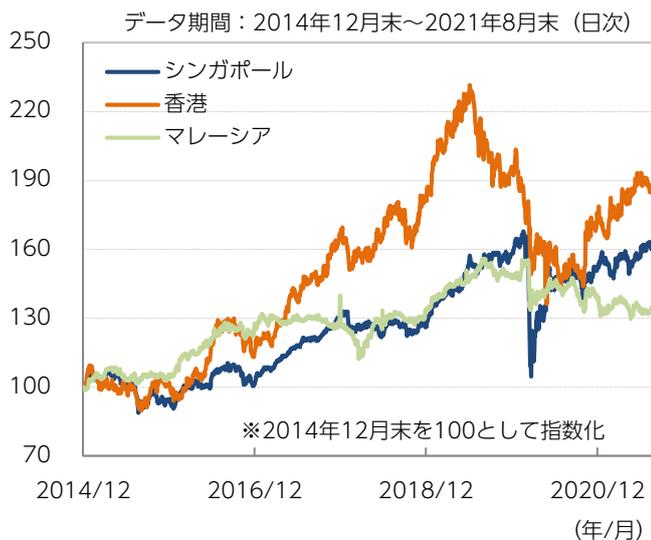
REITレポート

# アジアリート市場動向と見通し (2021年9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

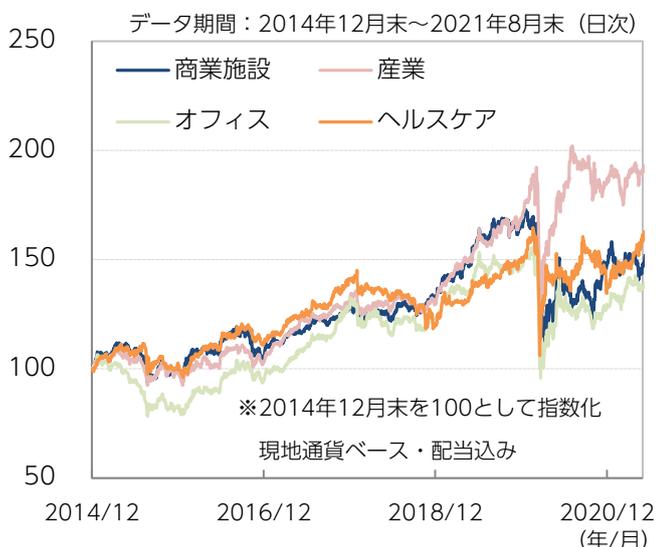
- ▶ 8月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、高安まちまちとなりました。シンガポールは2.1%下落しました。景気回復を示す経済指標の発表で金利が上昇したことや、下旬頃から新型コロナウイルスの新規感染者数が増加傾向となり、再び厳しい規制が実施されるとの懸念が嫌気されました。香港は2.6%下げました。香港政府が観光業界の救済資金として約3.8億香港ドル (約54億円) の追加拠出を発表する等の支援材料もありましたが、中国政府による大手ネット関連企業等に対する規制強化で、香港株式が軟調に推移したことが重荷となりました。マレーシアは、新首相が決まり、政局の先行きに対する不透明感が後退したこと等から3.2%上昇しました【図表1、2、8】。
- ▶ 8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ました。下落率が最も大きかったのがオフィスで、下旬頃から新型コロナウイルスの新規感染者数が増加傾向となり、再び出社制限等の措置が取られるとの懸念が嫌気されました【図表3】。
- ▶ アジアリート市場の8月末の時価総額は前月末比2.3%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



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

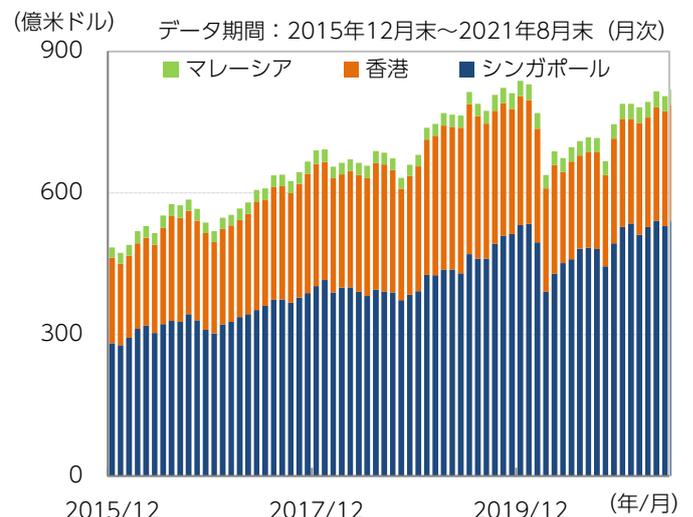
【現地通貨ベース・配当込み (2021年8月)】

	当月	年初来
シンガポール	-2.1%	4.4%
香港	-2.6%	5.6%
マレーシア	3.2%	-0.9%

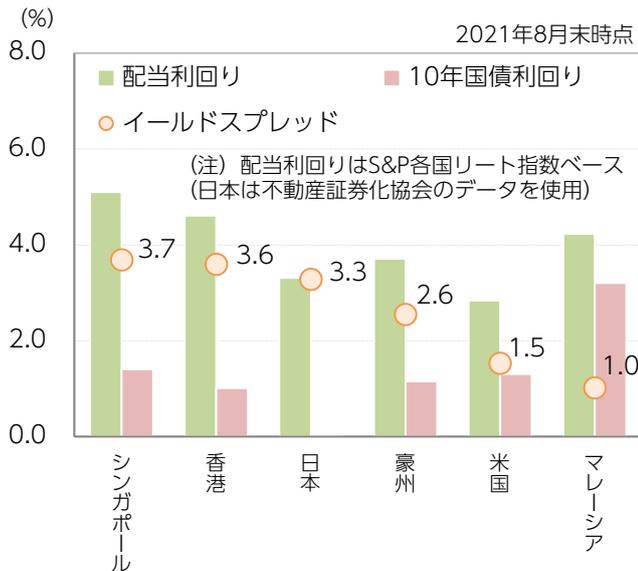
(参考) 【円ベース・配当込み (2021年8月)】

	当月	年初来
シンガポール	-1.4%	9.2%
香港	-2.6%	12.0%
マレーシア	4.8%	2.1%

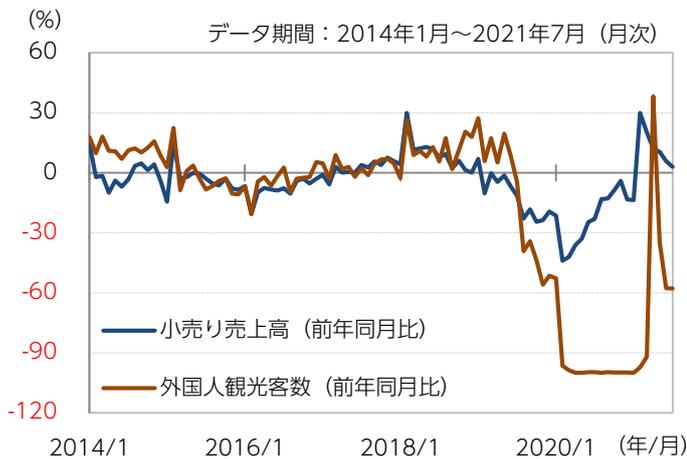
図表4：時価総額(浮動株ベース)の推移



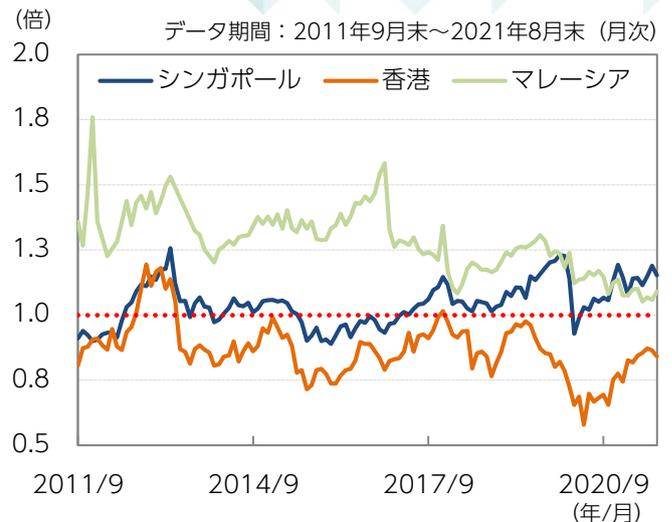
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：香港の小売り売上高と外国人観光客数

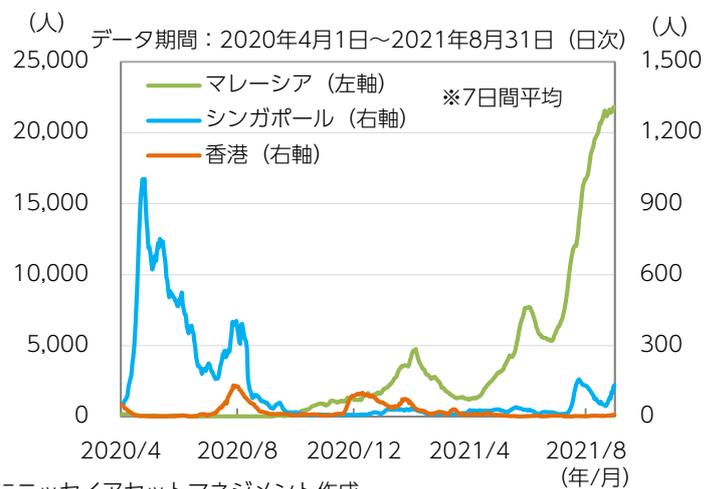


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



(※) 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

- ▶ 9月のアジアリートは、3市場とも以下を支援材料に上昇傾向で推移するものと思われます。尚、足元で1.3%を中心に落ち着いた動きとなっている米10年国債金利が、インフレ懸念の高まり等によって上昇傾向となり、その影響が世界的に広がる場合には、軟調な展開になることも予想されます。
- シンガポール：同国政府は、新型コロナウイルスワクチンを最低1回接種した人の全人口に占める割合が8月末時点で約8割に達したことや、新規感染者の大半が無症状か軽症で済んでいることから、現状の感染対策規制を維持する方針を表明しました。足元の感染再拡大【図表8】を受けて規制が再び強化されるとの懸念が当発表をきっかけに後退するものと思われます。また、同国政府が不動産開発税を改定し、2021年9月1日から22年2月28日まで、商業用地への適用税率を引き下げたことも好感されそうです。
- 香港：中国政府による大手ネット関連企業等への規制強化で下落傾向をたどっていた香港株式が、足元で落ち着きを取り戻しつつあること、また、新型コロナウイルス感染の落ち着き【図表8】を受け、経済活動の正常化に向けた動きが進むとの期待感が支援材料になるものと思われます。
- マレーシア：同国政府が今年6月に打ち出した景気刺激策の一部である「コロナ特別支援金」(新型コロナウイルスで影響を受けた国民が対象)の1回目の給付が9月6日から開始されたこと、また、8月30日に発足したイスマイルサブリ首相の新政権が新たな経済対策を打ち出すとの見方等が上昇のけん引役になりそうです。

## 【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。

## &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/>