

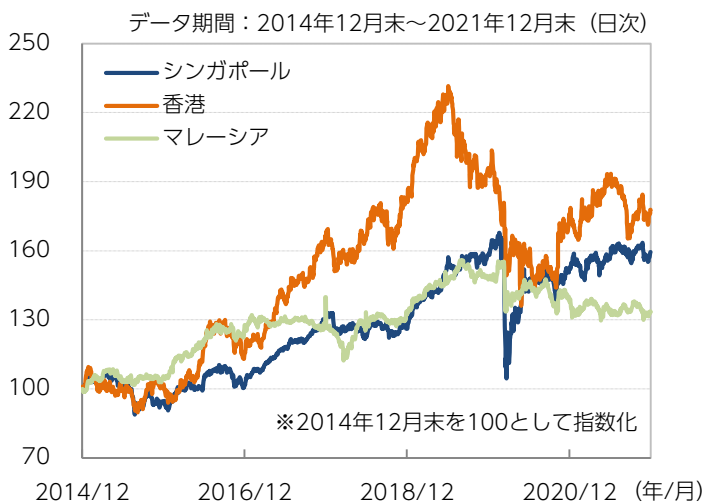
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2022年1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

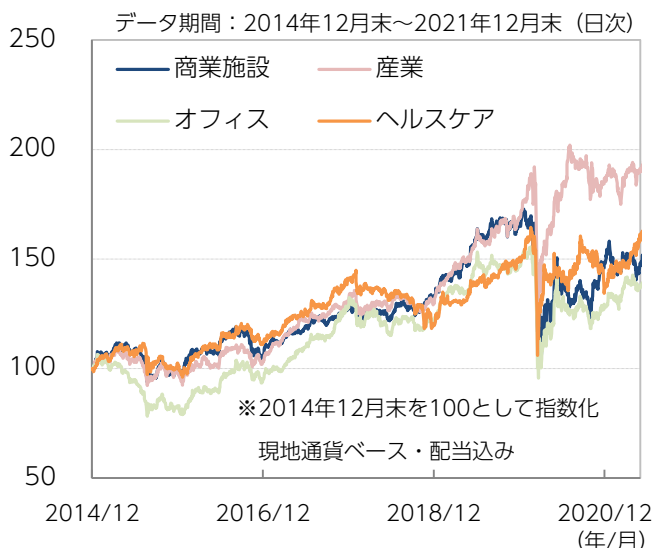
- ▶ 12月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、シンガポールと香港が上昇し、マレーシアはほぼ横ばいとなりました。シンガポールは、政府が新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けている企業を支援する貸金助成制度の支給額増額を発表したこと等が好感されました。香港は、11月の商業施設賃料が8ヵ月連続で前年同月を上回ったことやクリスマス商戦が好調であるとの報道等を受け、時価総額 (12月末) の約8割を占める商業施設セクターを中心に上昇しました。マレーシアは、12月中旬にマレー半島中央部を襲った大規模水害で景気回復が遅れるとの懸念が重荷となりました【図表1、2】。
- ▶ 12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、商業施設セクターのみ下落しました。月末頃から感染再拡大の兆しが見え始めたことが影響しました。上昇率トップはヘルスケアセクターでした。当セクターは2021年年間で40%近く上昇し、同国リート指数の上げ幅を大きく上回りました【図表3、8】。
- ▶ アジアリート市場の12月末の時価総額は前月末比3.0%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

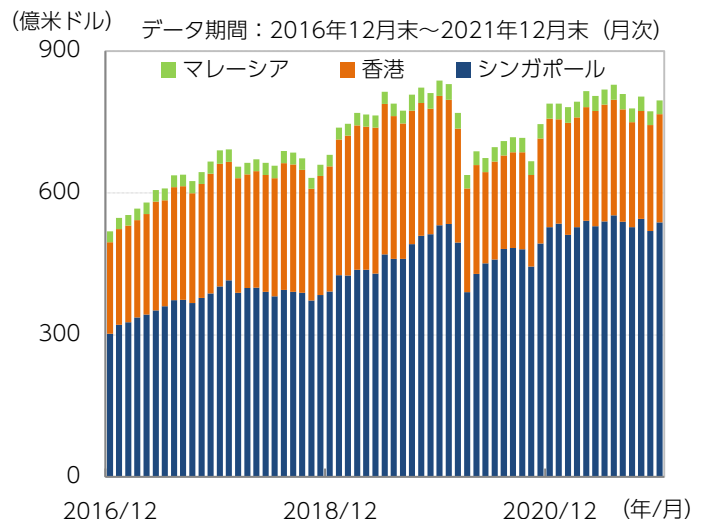
【現地通貨ベース・配当込み (2021年12月)】

	当月	年初来
シンガポール	1.6%	5.0%
香港	1.1%	2.5%
マレーシア	-0.1%	-3.0%

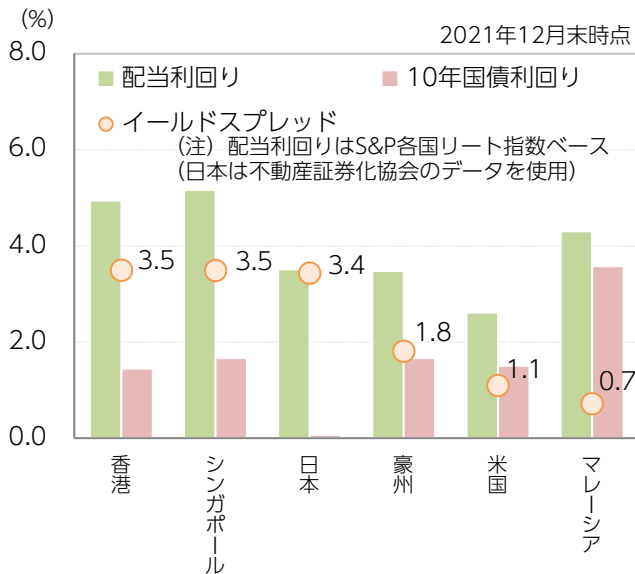
(参考) 【円ベース・配当込み (2021年12月)】

	当月	年初来
シンガポール	4.8%	14.7%
香港	2.5%	13.7%
マレーシア	2.4%	4.4%

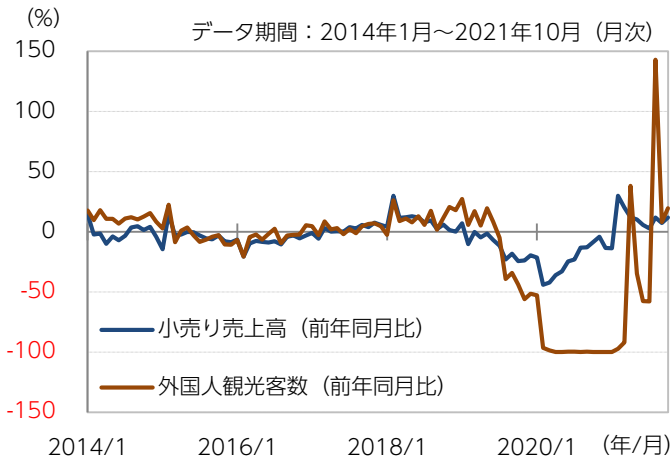
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



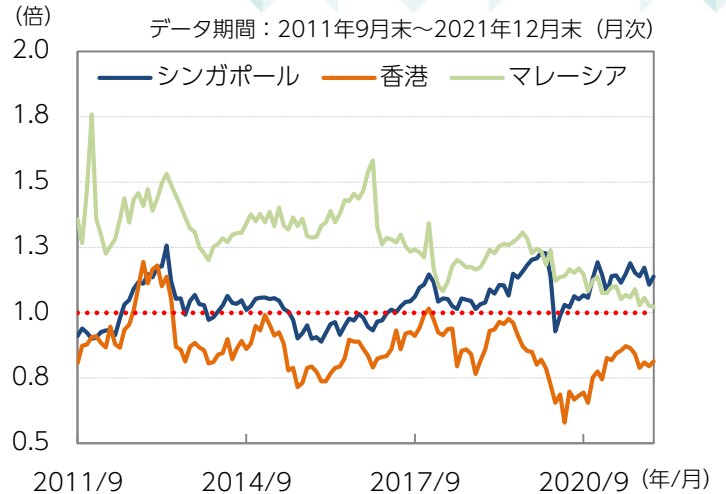
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：香港の小売り売上高と外国人観光客数

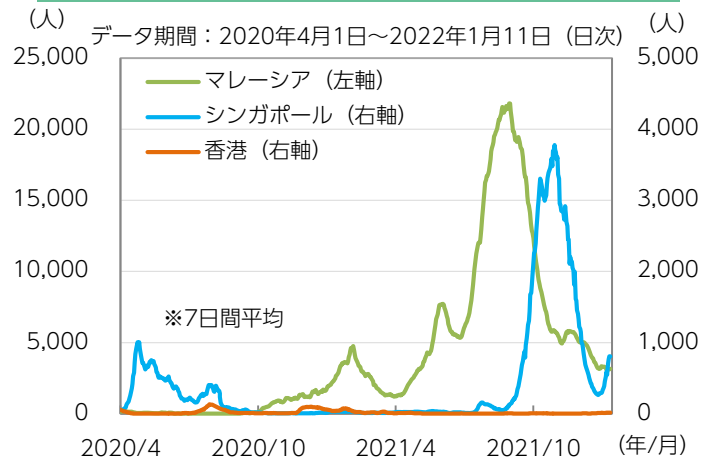


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



(※) 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

- 2022年1月のアジアリートは、オミクロン株に対する警戒感やインフレ懸念の高まり等を背景に、軟調な展開になるものと思われます。
- 12月末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っています。現時点ではピーク時に比べると比較的低下水準にとどまってはいるものの、シンガポールで11日に新たに感染が確認された846人の内、オミクロン株の感染者が約半数を占める等、その割合が高まりつつあり、欧米のように感染者数が急増することも考えられます【図表8】。香港政府は感染拡大の「第5波」に入ったとの認識の下、飲食店について1月7日から2週間の営業規制を開始しました。シンガポール政府は12月下旬、オミクロン株のリスクがあってもコロナウイルスとの共存戦略を維持すると発表しましたが、感染状況によっては外出制限等の措置に踏み切ることも考えられます。規制により景気回復が遅れるとの懸念がアジアリートの重荷となりそうです。
- オミクロン株はデルタ株に比べて重症化率は低いと見られているものの、感染が広がれば重症者数が増え、医療現場がひっ迫する事態となることも想定されます。また、自主隔離等で勤務できない従業員が増えれば、人手不足による供給制約で物価が上昇し、インフレ懸念が高まることも想定されます。新型コロナウイルスの感染状況によってはアジアリートが調整色を強める場面も想定されます。

【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。
- ファンドは、多量の換金の申込みが発生し換金代金を短期間で手当てする必要が生じた場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等には、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引ができないリスク、取引量が限定されるリスク等が顕在します。これらにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性、換金の申込みの受け付けを中止する、また既に受け付けた換金の申込みの受け付けを取消する可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性などがあります。

<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/>