

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2020年2月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2020年1月)

- ▶ 2020年1月のグローバルリート市場 (除く日本) (配当込み) (S & P 指数ベース) は前月末比 1.1% 上昇しました。米国とイランの関係悪化や新型コロナウイルスの感染拡大等を背景とする金利低下、2019年12月期決算に対する期待感等が支援材料となりました。
- ▶ 新型コロナウイルスの感染拡大で世界経済の先行き不透明感が増す中、収益の源泉が固定賃料であり相対的に景気変動の影響を受けにくいとされるリートが選好されたこと等から、1月のグローバルリーートのパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベース共にグローバル株式を上回りました。

(参考) 2020年1月グローバル株式 (MSCI - kokusai (除く日本、配当込み)) のパフォーマンス
 【現地通貨ベース】前月末比-0.1% (年初来-0.1%) 【円ベース】同-0.8% (同-0.8%)

【米国 (S & P リート指数 (現地通貨・配当込み) ベース) (前月末比)】

- 約9年間増加を続けるオフィス賃料 (2019年10~12月期時点、前年同期比) 等、好調な不動産市況を背景とする業績拡大観測や金利低下等が支援材料となり、上昇しました。月末値ベースの終値は、2019年10月につけた史上最高値水準をほぼ回復しました。

【フランス (同)】

- マクロン仏大統領が提案した年金改革案を巡るデモや大規模ストライキの影響が懸念され、5% 下落しました。2019年12月末まで5ヵ月連続で上昇し、その間に16.4% 上昇していたこと等から、下落率も比較的大きくなったものと思われます。

【豪州 (同)】

- 金利低下や住宅価格の回復継続等が支援材料となり、上昇しました。月末値ベースの終値は史上最高値を更新しました。

【シンガポール (同)】

- 都市再開発庁 (URA) が発表した2019年10~12月期の不動産統計で、小売り施設の賃料 (前年同期比) が2四半期連続の増加となったこと等が好感され、上昇しました。

図表1：世界リーートの国・地域別構成比やパフォーマンス等 (2020年1月末時点)

(1) 現地通貨ベース

(%)

	時価総額構成比 (米ドルベース)	パフォーマンス	
		当月	年初来
世界	100	1.1	1.1
北米	73	1.3	1.3
米国	71	1.2	1.2
カナダ	2	4.2	4.2
欧州	11	-2.1	-2.1
フランス	4	-5.0	-5.0
イギリス	6	-2.8	-2.8
アジア・パシフィック	13	3.6	3.6
豪州	6	6.7	6.7
シンガポール	4	2.8	2.8
香港	2	-4.2	-4.2
米国優先リート	-	1.7	1.7

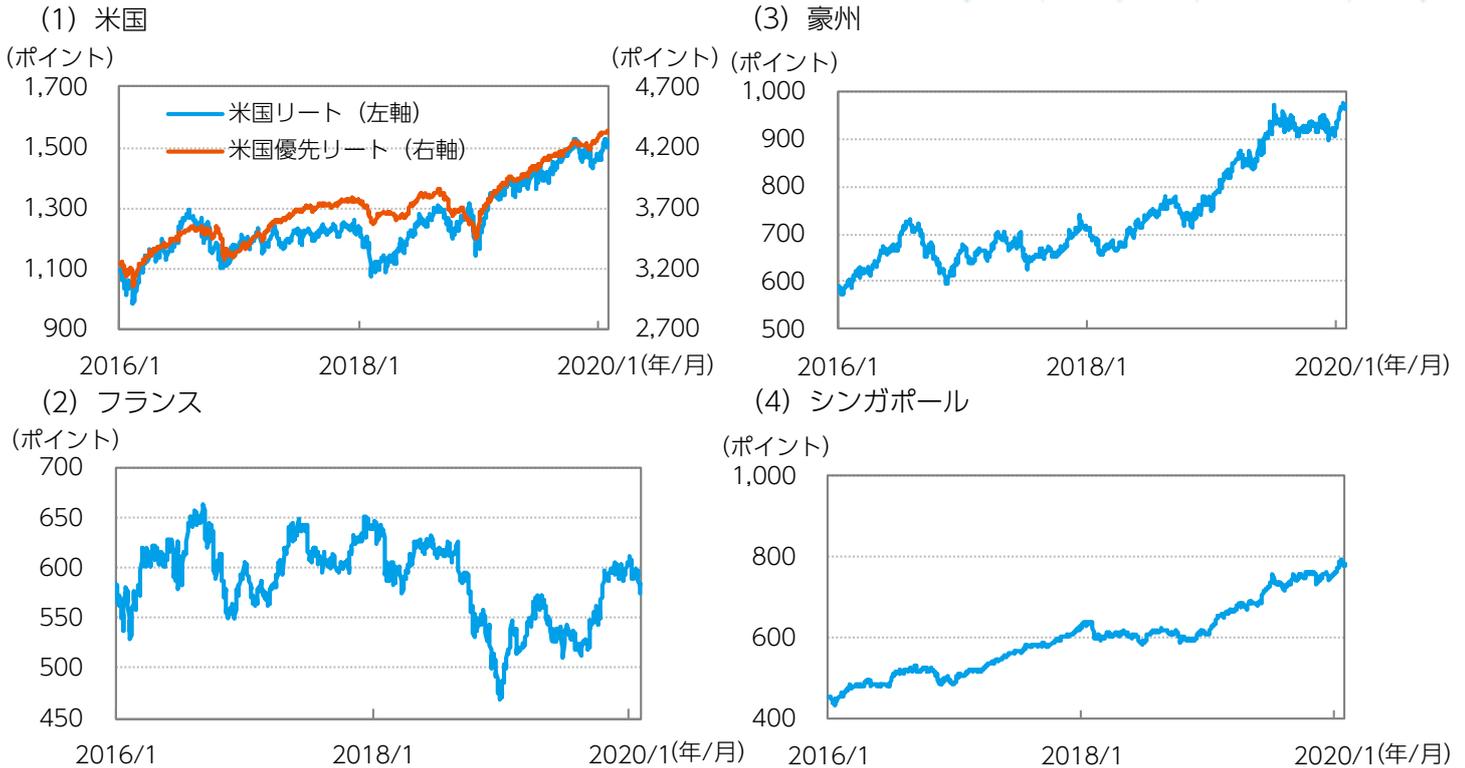
(2) 円ベース

(%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	0.2	0.2
北米	0.9	0.9
米国	0.9	0.9
カナダ	2.0	2.0
欧州	-3.2	-3.2
フランス	-6.5	-6.5
イギリス	-3.6	-3.6
アジア・パシフィック	0.3	0.3
豪州	1.3	1.3
シンガポール	1.1	1.1
香港	-4.2	-4.2

※各国・地域のリート、米国優先リーートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグ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：主要国リート市場及び米国優先リート市場の指数推移

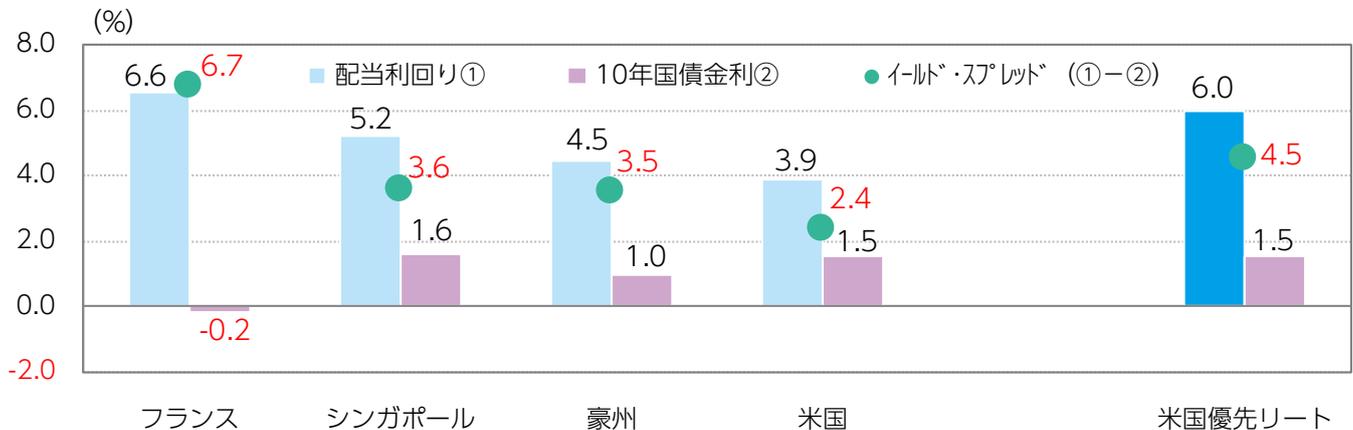


データ期間：2016年1月4日～2020年1月31日（日次）

※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）

出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

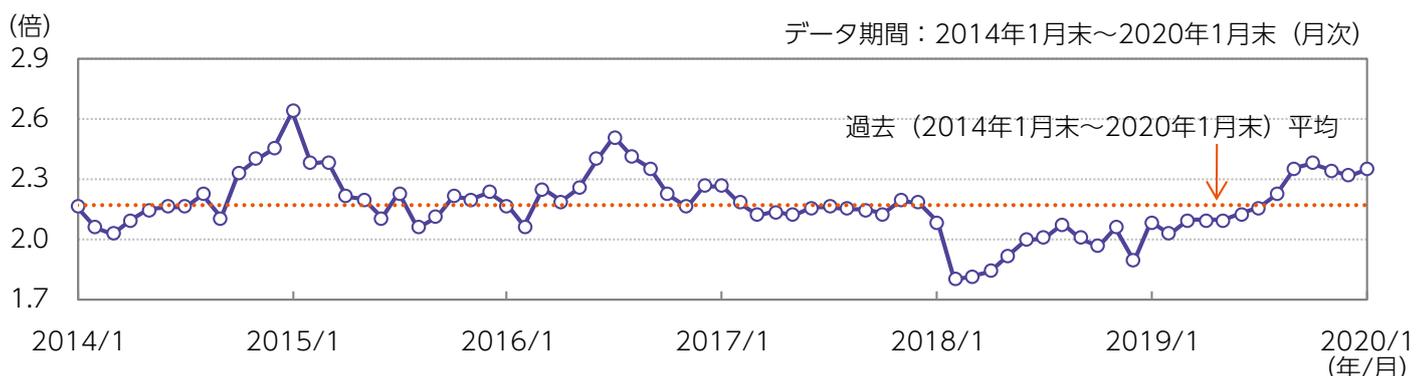
図表3：主要国リーートのイールドスプレッド（配当利回り－10年国債金利）（2020年1月末時点）



※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース

出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

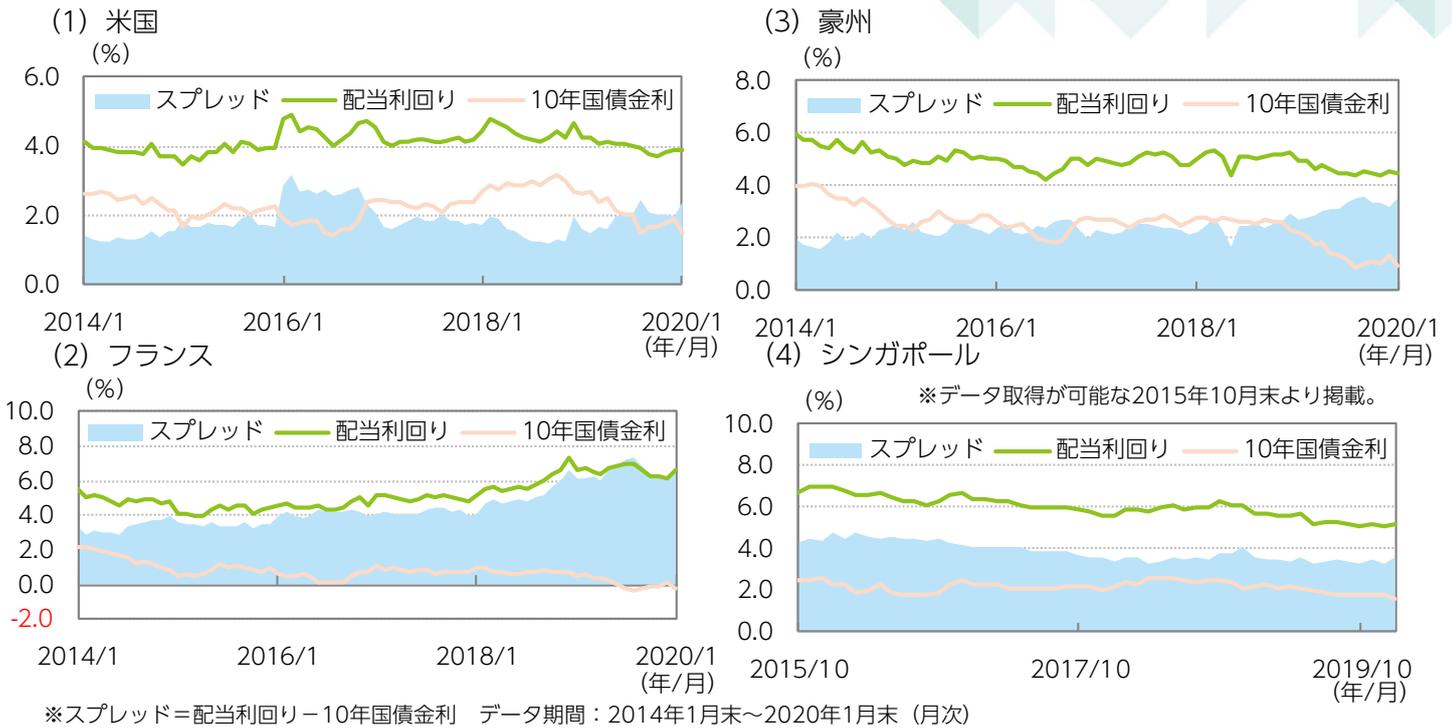
図表4：世界リーートの P B R（株価純資産倍率）の推移



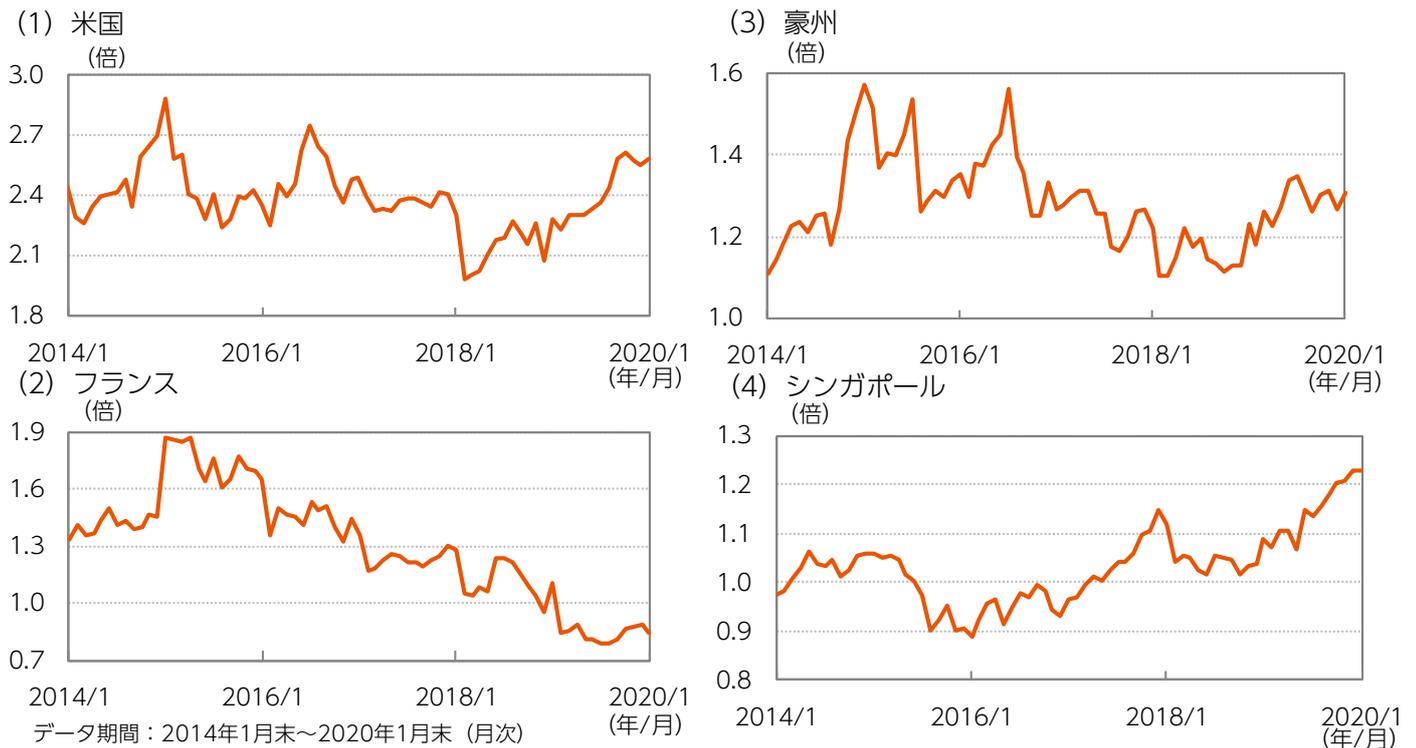
※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）

出所）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

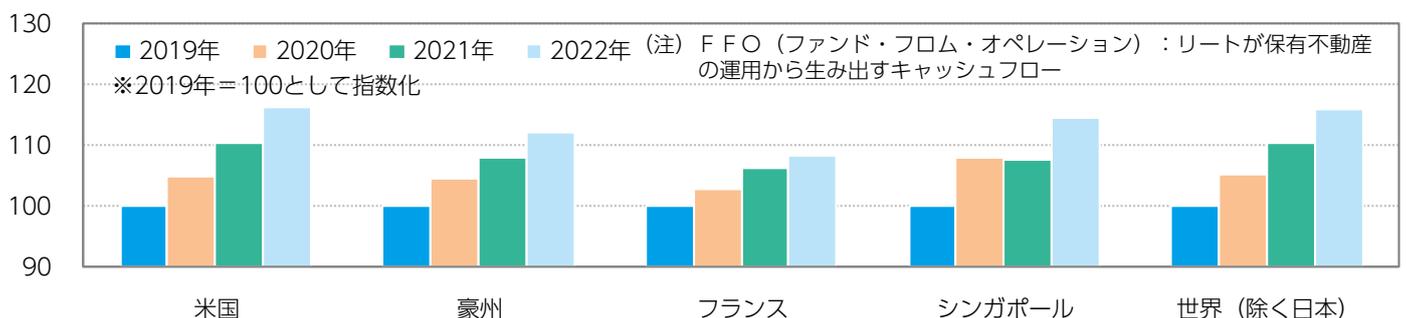
図表5：主要国リートへの配当利回りと10年国債金利推移



図表6：主要国リートへのP B Rの推移



図表7：主要国リートへのFFO (注) の見通し推移 (2020年1月末時点)



※図表5～7の各国リート指数はすべてS & P指数ベース (現地通貨ベース)
出所) 図表5～6はS & P、ブルームバーグ、図表7はアライアンスパートナーズ株式のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

【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いませんので、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

ニッセイアセットマネジメント株式会社
コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）
ホームページ <https://www.nam.co.jp/>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

4/4