

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2020年4月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2020年3月)

▶ 2020年3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) は新型コロナウイルス感染拡大防止策として多くの国が人の移動制限措置を発動し、テナントからの減免要求等により収入賃料が減少するとの見方等から、前月末比22.6%下落しました。終値は月末値としては約4年ぶりの低水準となりました。株式に比べて流動性が乏しいとされるグローバルリートを、先行き不安から投資家が売り急いだこと等により、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下回りました。(参考) 2020年3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-13.3% (年初来-20.2%) 【円ベース】同-13.6% (同-21.8%)

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

• NY市など米国国内での新型コロナウイルスの感染拡大や、モーゲージ (不動産担保ローン) やモーゲージを担保とするモーゲージ担保証券に投資するモーゲージリートの資金繰り懸念等から、21.5%下落しました。月間の下落率としては、リーマン・ショック時の2008年11月以来の大きさとなりました。

【フランス (同)】

• スペインやイタリア等欧州での新型コロナウイルスの感染拡大が嫌気され、37.5%下落しました。豪州同様に小売りセクターの占める比率 (時価総額ベース) が相対的に大きいフランスの下落率は、主要国の中では最大となりました。

【豪州 (同)】

• 新型コロナウイルス感染拡大で豪州政府が人の移動制限を行ったこと等により、34.9%下落しました。

【シンガポール (同)】

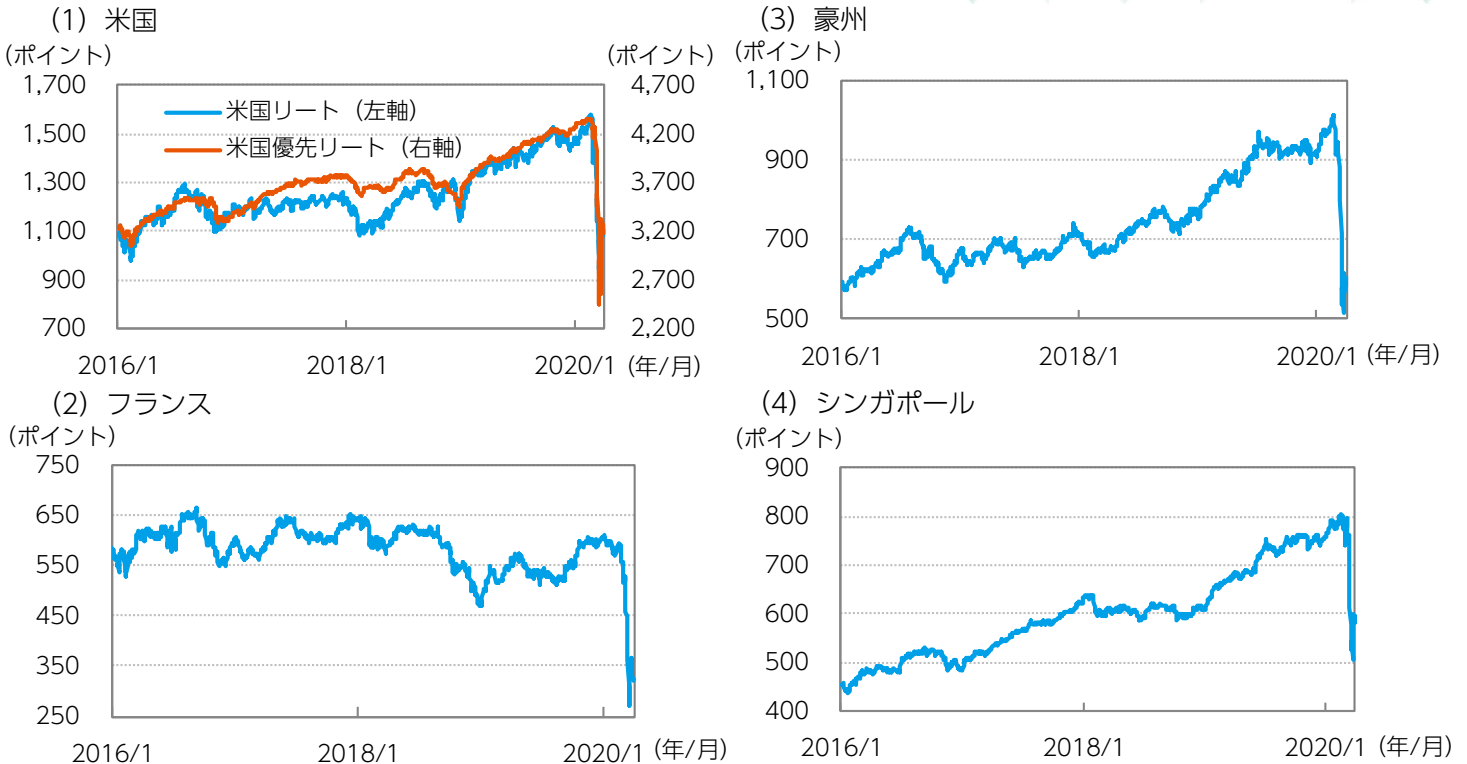
• 新型コロナウイルスの感染拡大の影響等で、2020年1~3月期の実質GDP (国内総生産) 成長率 (前年同期比) が11年ぶりの低水準となったこと等が悪材料となり、19.8%下落しました。

図表1：世界リートの国・地域別構成比やパフォーマンス等 (2020年3月末時点)

(1) 現地通貨ベース		(%)		(2) 円ベース		(%)	
	時価総額構成比 (米ドルベース)	パフォーマンス		パフォーマンス		当月	年初来
		当月	年初来	当月	年初来		
世界	100	-22.6	-27.7	-23.3	-29.8		
北米	76	-21.7	-26.9	-21.8	-27.6		
米国	74	-21.5	-26.9	-21.5	-27.4		
カナダ	2	-28.3	-28.1	-32.2	-34.7		
欧州	10	-24.8	-32.7	-25.9	-36.1		
フランス	3	-37.5	-46.6	-37.5	-48.1		
イギリス	5	-18.8	-28.0	-21.1	-33.1		
アジア・パシフィック	13	-25.7	-26.9	-28.0	-33.6		
豪州	5	-34.9	-33.7	-38.1	-42.6		
シンガポール	4	-19.8	-21.6	-21.2	-26.3		
香港	2	-9.5	-20.0	-9.0	-20.1		
米国優先リート	-	-23.5	-25.5				

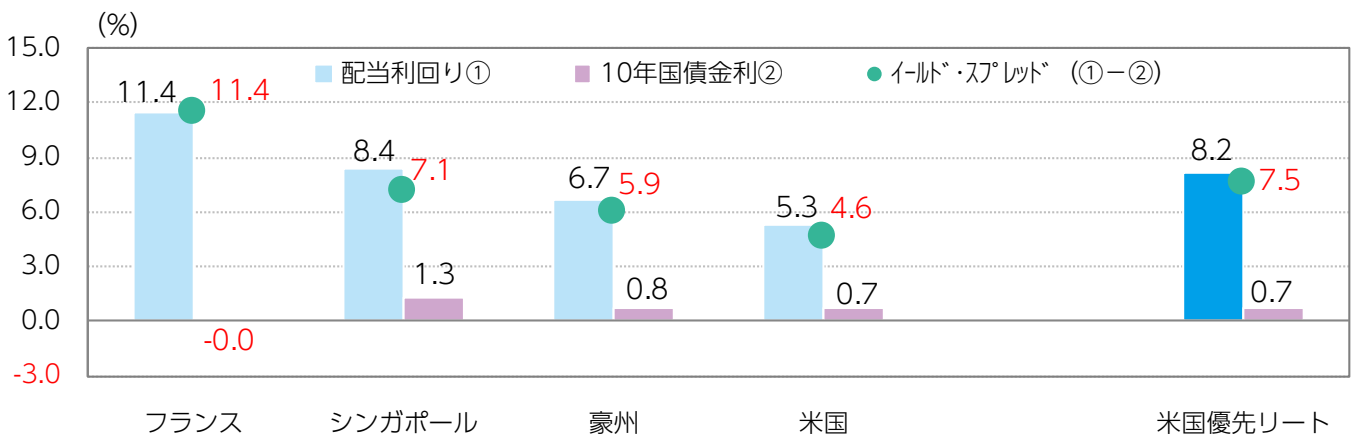
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



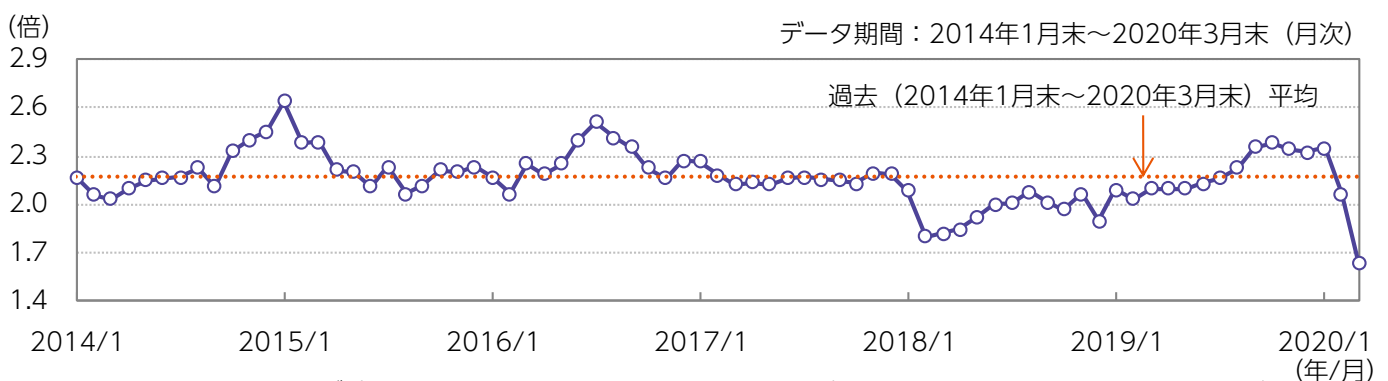
データ期間：2016年1月4日～2020年3月31日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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3月末時点）



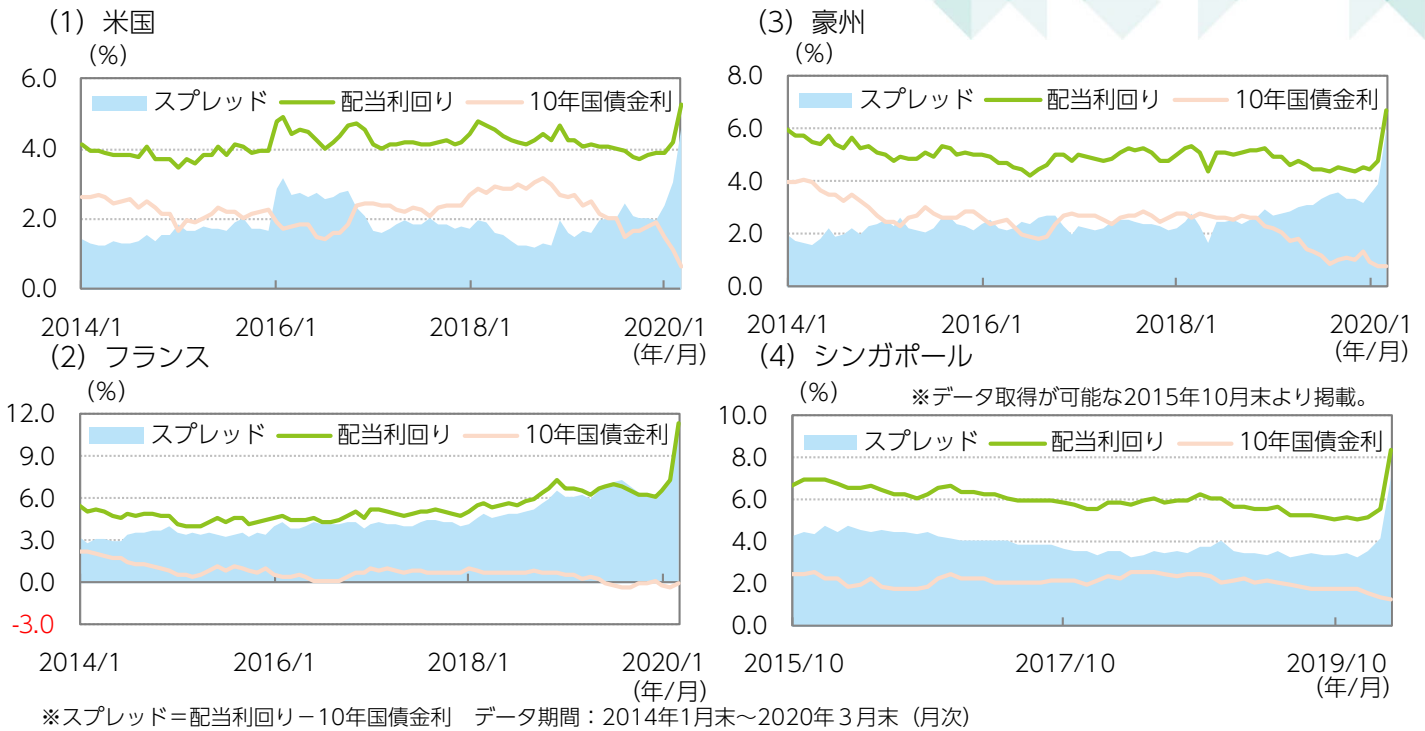
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：世界リーートの P B R（株価純資産倍率）の推移

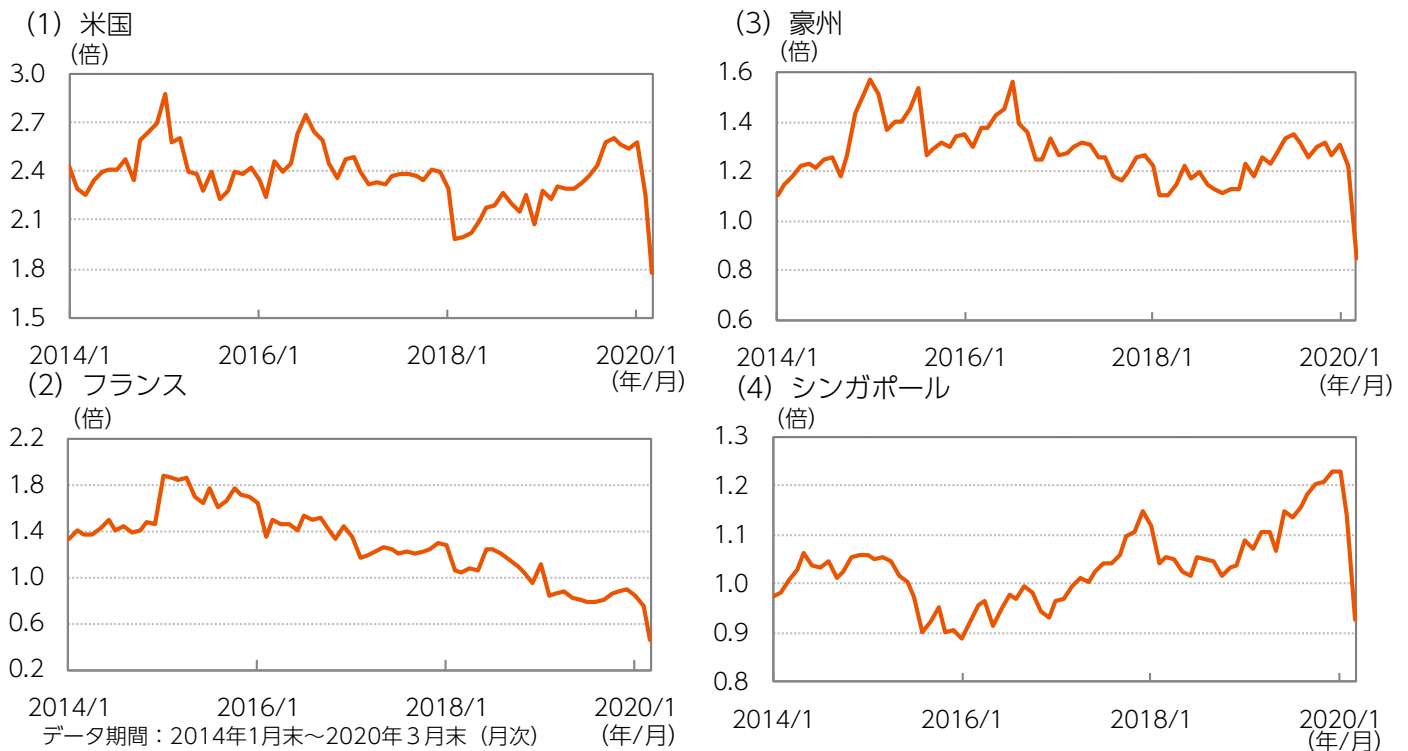


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

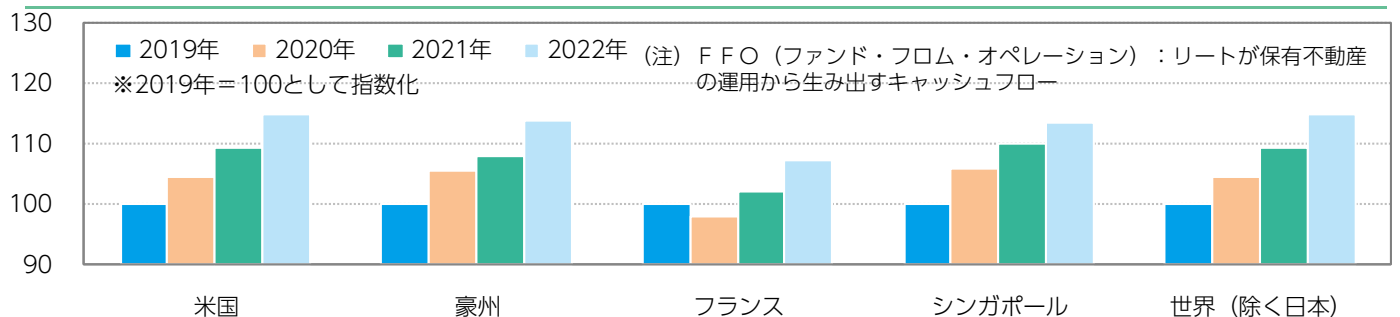
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



図表6：主要国リートのP B Rの推移



図表7：主要国リートのFFO (注) の見通し推移 (2020年3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ン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

【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/>

