

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2020年8月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2020年7月)

➤ 2020年7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の感染再拡大による経済活動停滞懸念が重荷となったものの、金利が低下したことや、ネット通販の普及による需要増加期待から物流施設リートが堅調に推移したこと等が支援材料となり、前月末比3.2%上昇しました。2020年3月末を底に回復傾向が続いています。

➤ 7月のパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベースともに、IT (情報技術) 関連銘柄にけん引されて上昇した世界株式を下回りました。

(参考) 2020年7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+4.0% (年初来-1.0%) 【円ベース】同+3.3% (同-3.0%)

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

・ 物流施設リートや、データセンター等特殊な用途の物件に投資するリートに支えられ、4.1%上昇しました。尚、経済活動の停滞懸念から、商業施設リートやホテルリートは下落しました。

【フランス (同)】

・ 時価総額 (2020年7月末) の約30%を占める大手商業施設リートの2020年6月期決算が市場の予測を下回ったこと等が嫌気され、6.6%下落しました。年初来の下落率は50%を超えています。

【豪州 (同)】

・ 金利低下や追加経済対策期待等が支援材料となる一方、ビクトリア州等での新型コロナウイルスの感染再拡大による経済活動の停滞懸念等が重荷となり、前月末とほぼ同水準で引けました。

【シンガポール・香港 (同)】

・ シンガポールは、大手物流施設リートが2020年4~6月期の好決算を発表したこと等が好感され、4.1%上昇しました。香港は、中国が統制強化のために施行した「香港国家安全維持法」を巡り、海外からの不動産投資が減少するとの懸念等から4.4%下落しました。

図表1：グローバルリートの国・地域別構成比やパフォーマンス等 (2020年7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	3.2	-17.2
北米	75	4.1	-15.1
米国	73	4.1	-15.0
カナダ	2	1.5	-21.2
欧州	10	-0.2	-30.8
フランス	2	-6.6	-50.4
イギリス	5	2.5	-23.1
アジア・パシフィック	13	1.3	-16.0
豪州	6	0.7	-19.5
シンガポール	4	4.1	-6.4
香港	2	-4.4	-25.2
米国優先リート	-	5.5	-7.0

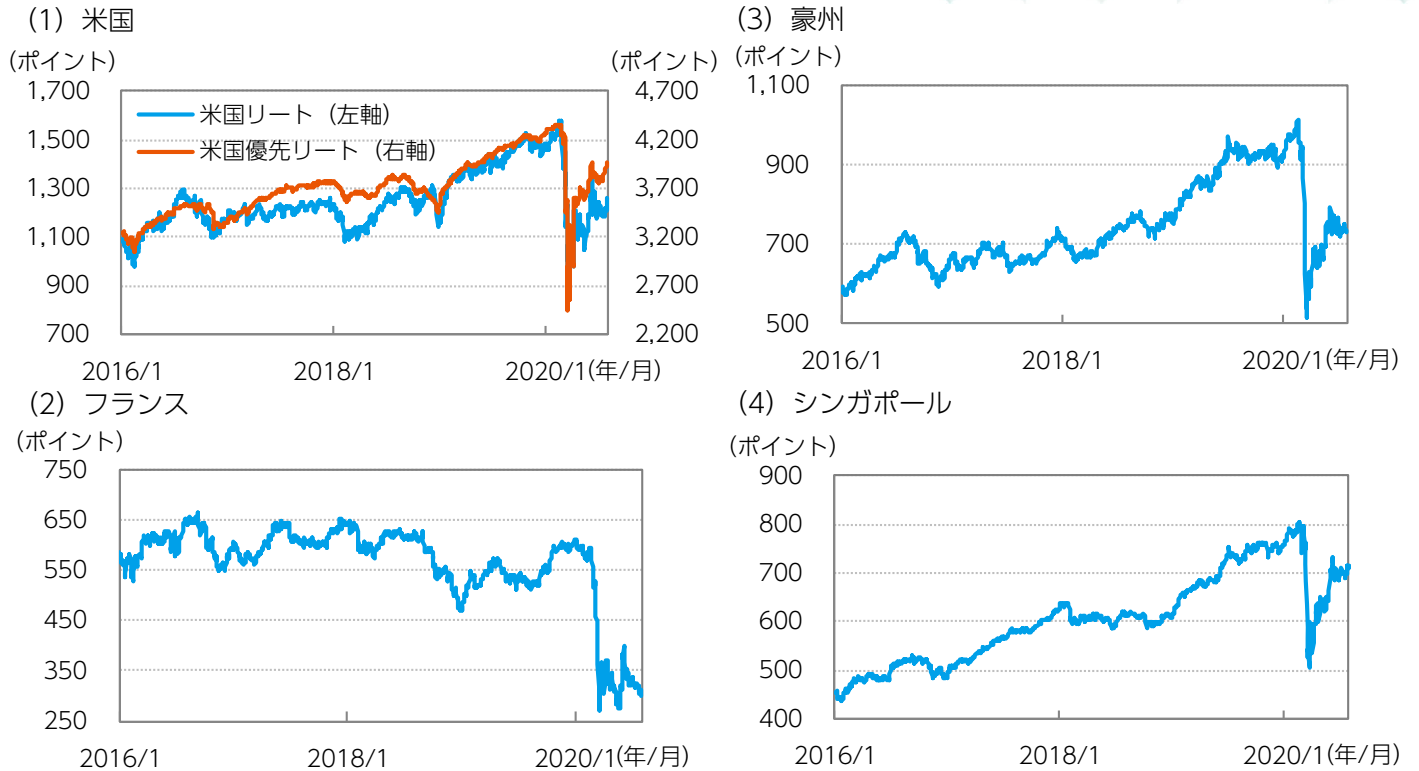
(2) 円ベース

(%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	1.8	-21.6
北米	2.0	-17.5
米国	2.1	-17.3
カナダ	1.1	-25.7
欧州	3.5	-31.3
フランス	-3.6	-49.1
イギリス	6.8	-25.9
アジア・パシフィック	2.0	-18.0
豪州	2.8	-20.1
シンガポール	3.8	-10.5
香港	-6.3	-26.8

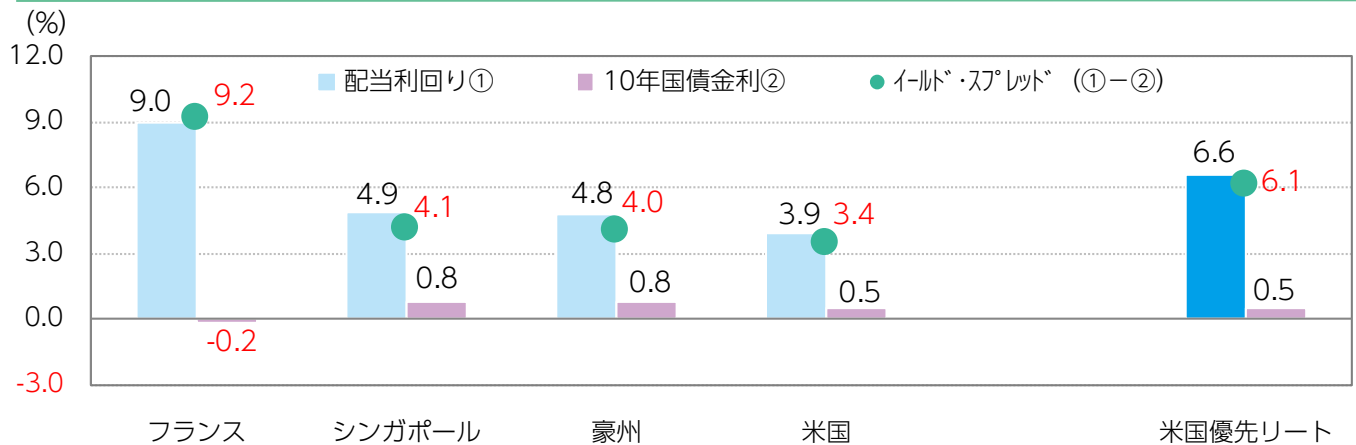
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



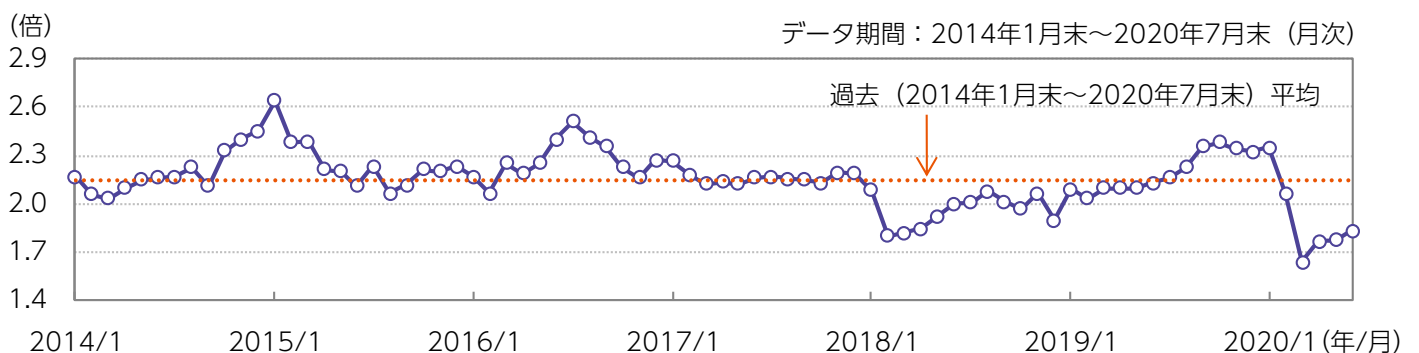
データ期間：2016年1月4日～2020年7月31日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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7月末時点）



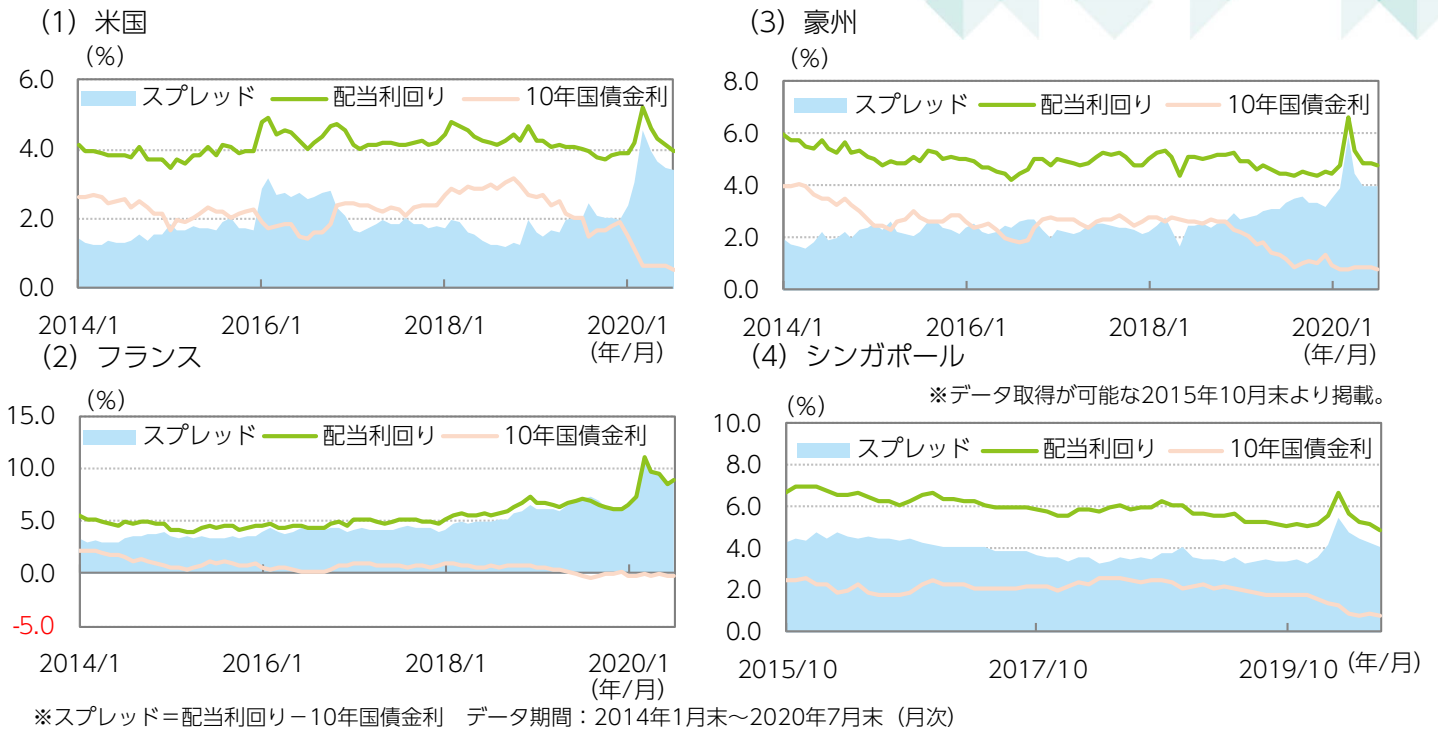
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：グローバルリーートのP B R（株価純資産倍率）の推移

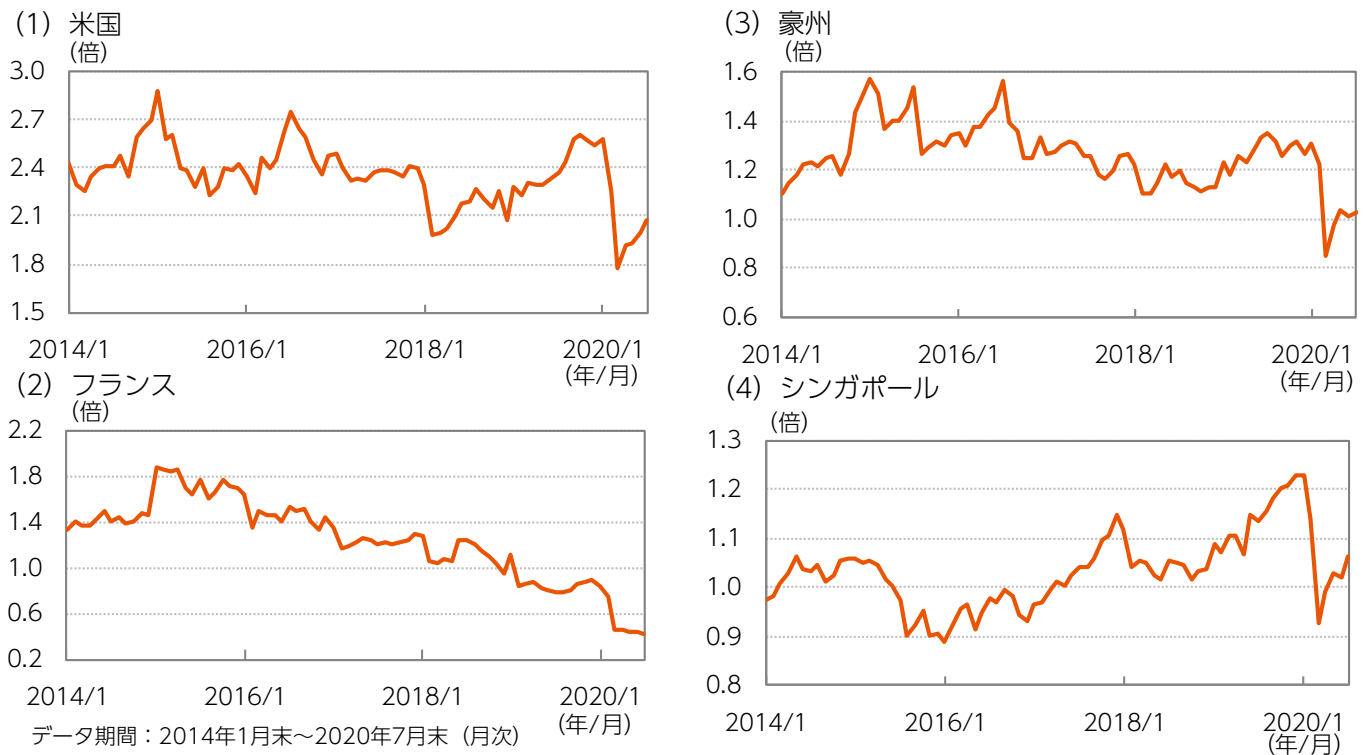


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

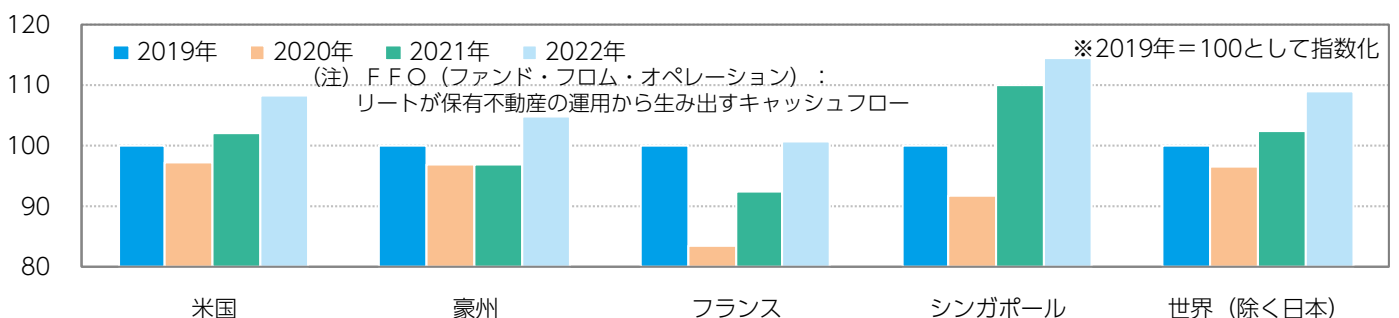
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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7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/>

