

## REITレポート

# グローバルリート市場レポート (2020年9月号)

## グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2020年8月)

- ▶ 2020年8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ワクチン開発期待を背景とする商業施設やホテル/リゾートセクター買戻しの動き等に支えられ、前月末比1.1%上昇しました。5カ月連続で上昇したものの、テレワークの拡大によるオフィス市況の悪化懸念等が重荷となり、上値は限られました。
- ▶ 8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続伸した世界株式を下回りました。

(参考) 2020年8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+6.2% (年初来+5.1%) 【円ベース】 同+7.0% (同+3.8%)

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

- ・ 経済活動の再開に伴う景気回復期待が支援材料となる一方、金利上昇やテレワーク拡大によるオフィス市況悪化懸念等が嫌気され、前月末比ほぼ横ばいとなりました。

### 【フランス (同)】

- ・ 1日当りの新型コロナウイルス新規感染者数 (7日間平均) の増加傾向が続いたことや、大手商業施設リートの業績悪化懸念等が重荷となり、3.0%下落しました。年初からの下落率は50%を超えています。

### 【豪州 (同)】

- ・ 1日当りの新規感染者数 (7日間平均) が7月末頃をピークに減少傾向をたどったことや、8月中旬から本格化した2020年6月期決算発表を受けて業績の先行きに対する懸念が後退したこと等を材料に、8.2%上昇しました。

### 【シンガポール・香港 (同)】

- ・ シンガポールは、景気対策期待が支援材料となる一方、金利上昇が嫌気され、ほぼ横ばいとなりました。香港は、大手商業施設リート業績に対する先行き不安の後退等を材料に、2.7%上昇しました。

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8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	-16.3
北米	75	0.7	-14.5
米国	73	0.8	-14.3
カナダ	2	-1.4	-22.3
欧州	10	0.5	-30.5
フランス	2	-3.0	-51.8
イギリス	6	0.5	-22.7
アジア・パシフィック	14	4.5	-12.2
豪州	7	8.2	-12.9
シンガポール	4	-0.1	-6.4
香港	2	2.7	-23.2
米国優先リート	-	3.3	-4.0

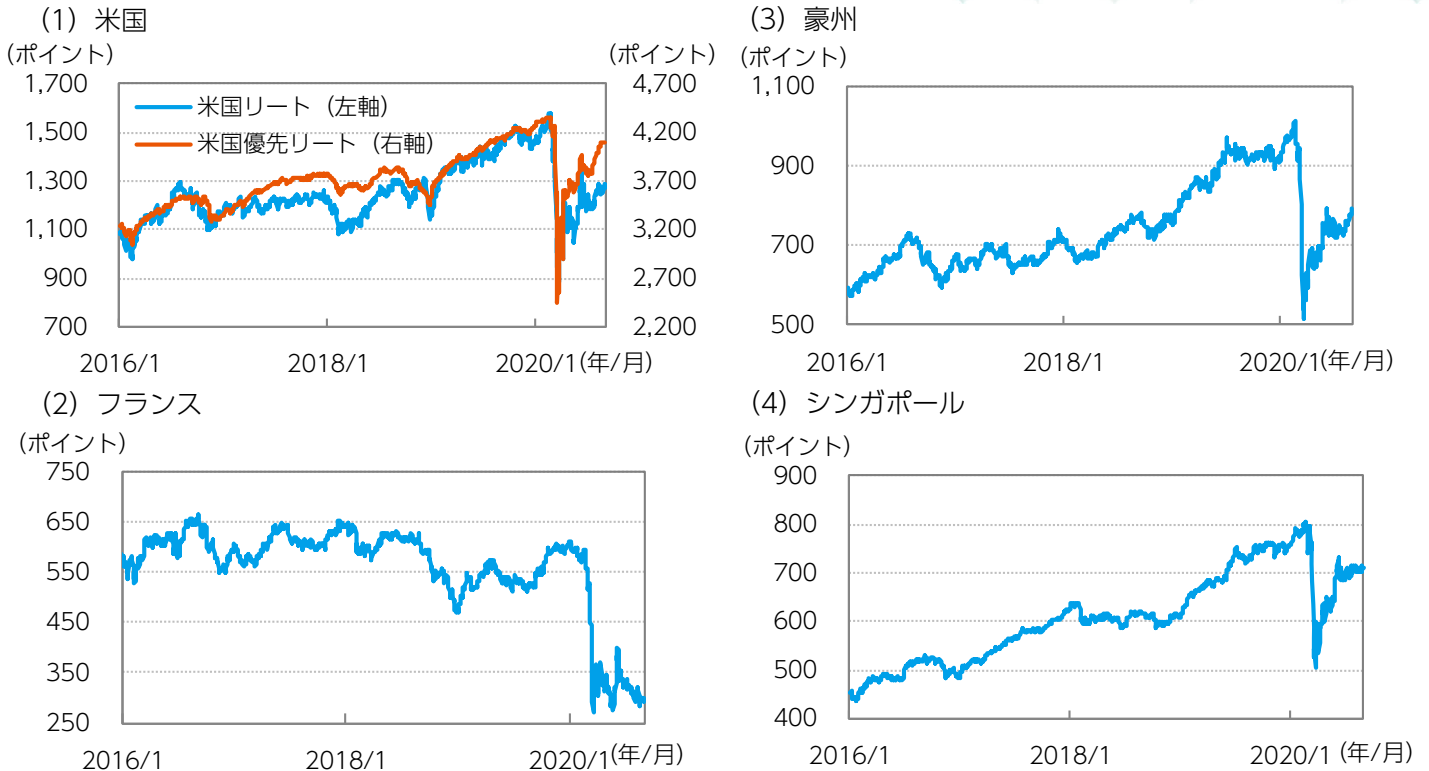
(2) 円ベース

(%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	1.7	-20.3
北米	1.1	-16.6
米国	1.1	-16.4
カナダ	1.6	-24.5
欧州	2.4	-29.6
フランス	-1.6	-49.9
イギリス	2.8	-23.8
アジア・パシフィック	6.8	-12.4
豪州	11.9	-10.6
シンガポール	1.0	-9.6
香港	3.0	-24.6

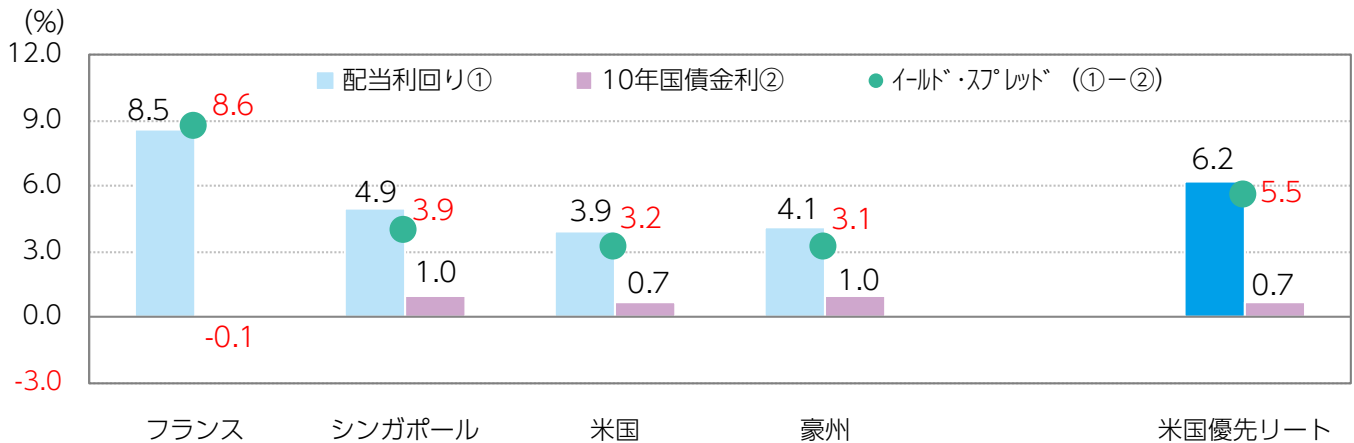
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



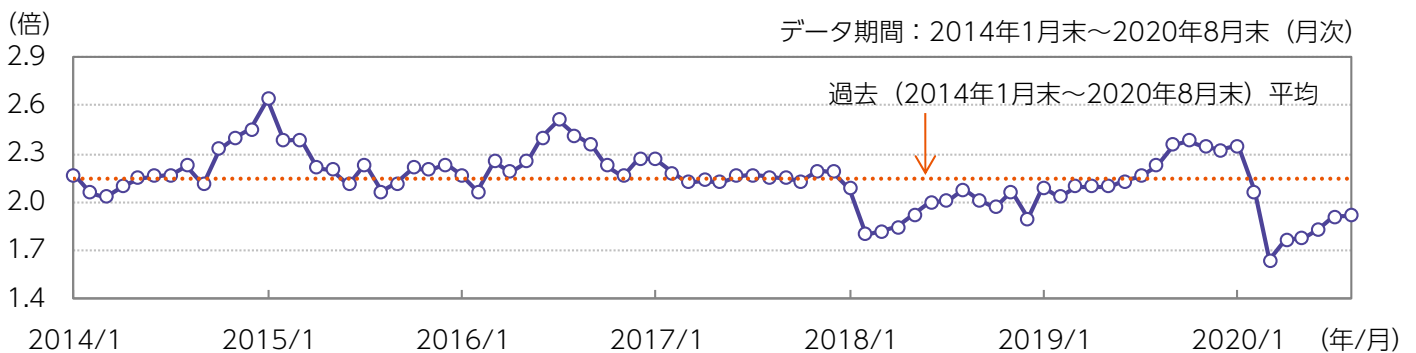
データ期間：2016年1月4日～2020年8月31日（日次）  
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）  
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表3：主要国リートのイールドスプレッド（配当利回り－10年国債金利）（2020年8月末時点）



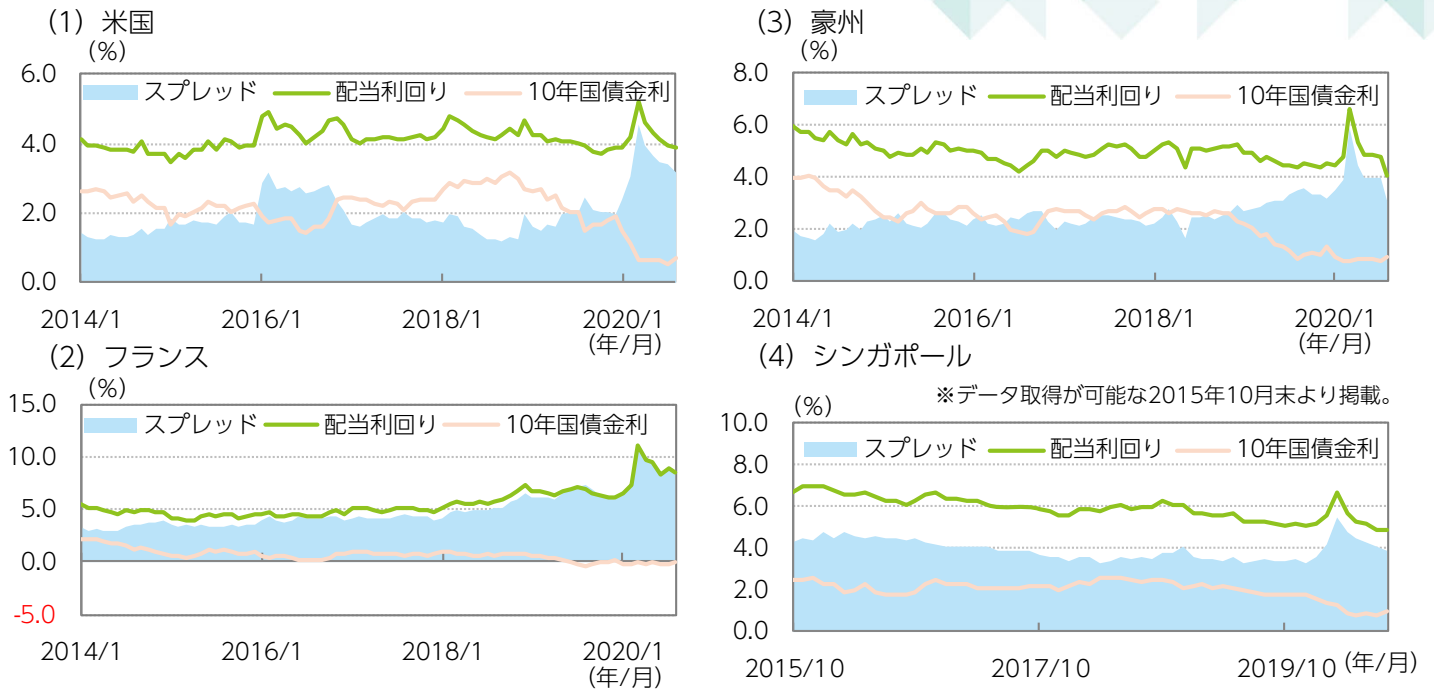
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース  
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：グローバルリートの P B R（株価純資産倍率）の推移

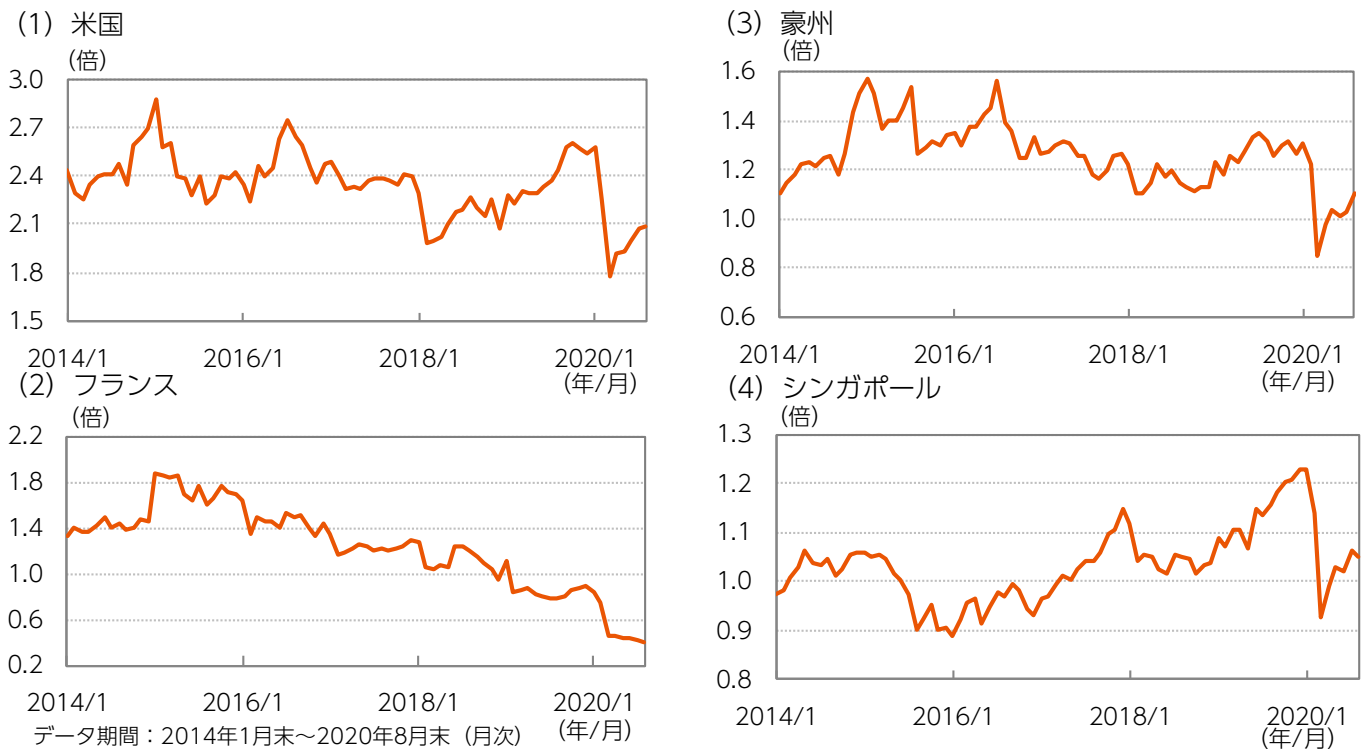


※米国・フランス・豪州・シンガポールリートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）  
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

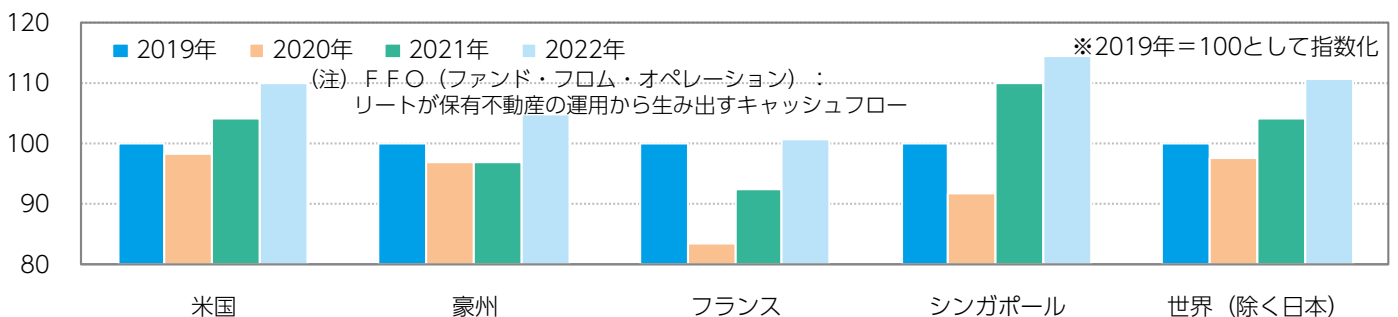
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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8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。

## &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

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/>

