

REITレポート

回復傾向をたどるグローバルリート

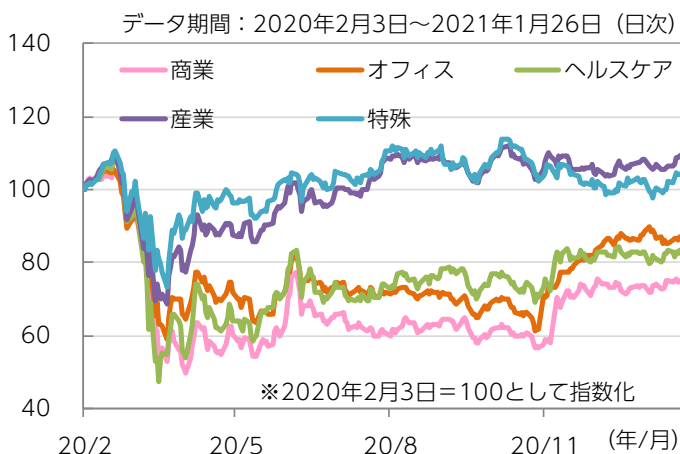
グローバルリートの動向

- ▶ 新型コロナウイルスの影響で急落したグローバルリートが、2020年3月を底値に回復傾向をたどっています。1月26日時点では、コロナ禍前の2020年2月高値から3月安値までの下げ幅の半値戻しを超える水準まで回復しています（図表1）。ただし、グローバル株式に比べると回復は遅れています（図表2）。
- ▶ （主要セクターの動向）2020年10月頃までは、巣籠もり消費やテレワークの拡大、5G（第5世代移動通信システム）普及等による賃貸ニーズの増加見通しを背景に、データセンター等に投資する特殊セクターや物流施設等に投資する産業セクターがグローバルリート回復のけん引役となっていました。しかし、2020年11月に入ると、上記2セクターの上昇が一服する一方、出遅れていた商業やオフィス、ヘルスケアセクターが回復基調入りしました（図表3）。新型コロナウイルスワクチンの普及による経済活動の正常化期待から、業績悪化懸念が後退したことが主な要因であると思われます。オフィスセクターについては、テレワークが広がる中でも、世界主要都市のオフィス市況がリーマン・ショック時ほど悪化していないことも材料視されているものと思われます（図表4）。
- ▶ （主要国・地域リートの動向）グローバルリート時価総額（2020年12月末時点、ドルベース）の約65%を占める米国リートや同約10%の豪州リートに続き、2020年11月からは出遅れていた同約10%の欧州リートも回復傾向となっています（図表5）。

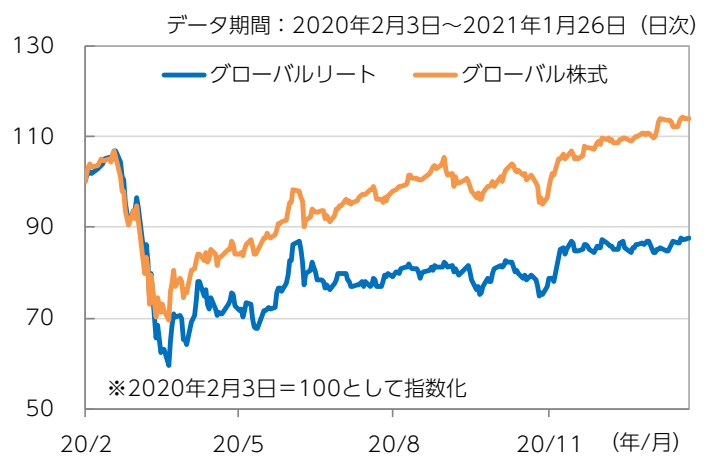
図表1：グローバルリートの動向



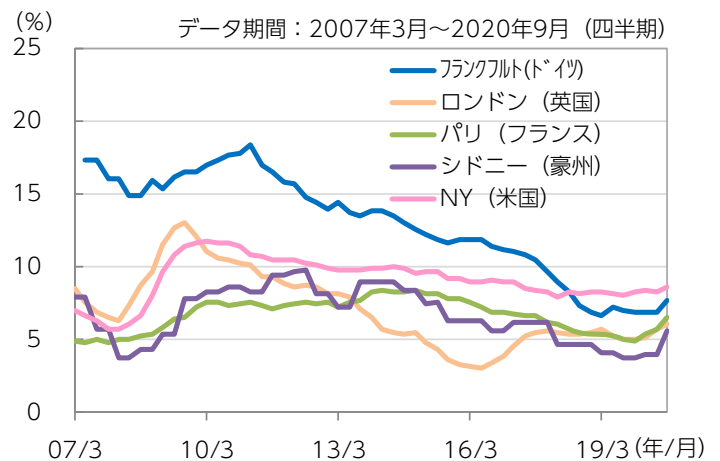
図表3：グローバルリート主要セクターの動向



図表2：グローバルリート及びグローバル株式の動向



図表4：主要都市オフィス空室率の動向

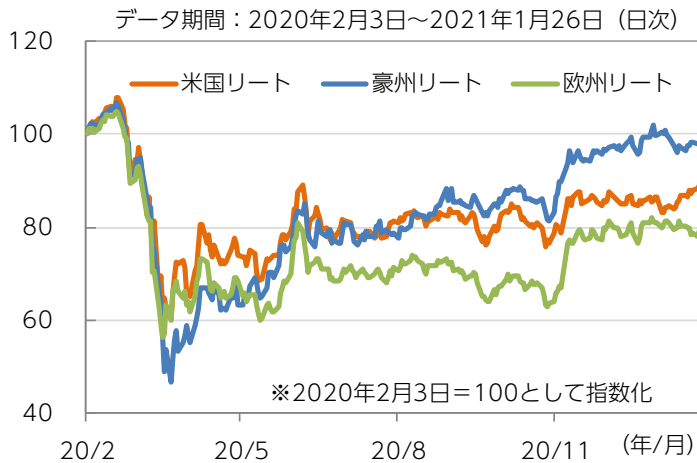


※ グローバルリート及び主要セクター指数はSPリート指数（除く日本、配当込み、円ベース）を使用

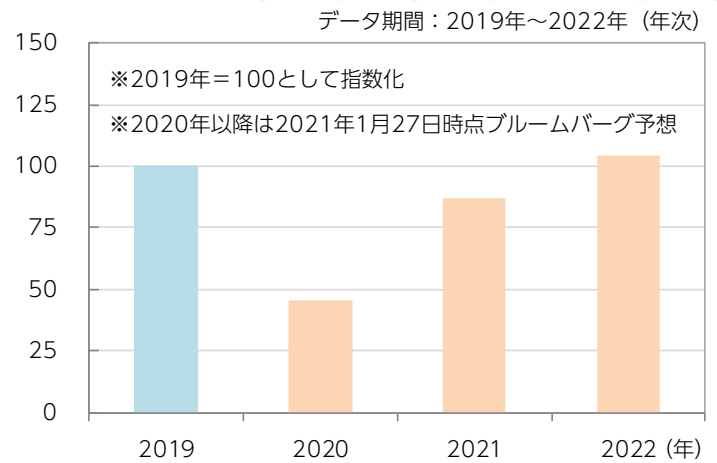
※ グローバル株式はMSCI-kokusai指数（除く日本、配当込み、円ベース）を使用

出所）図表1～4はSP社及びブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

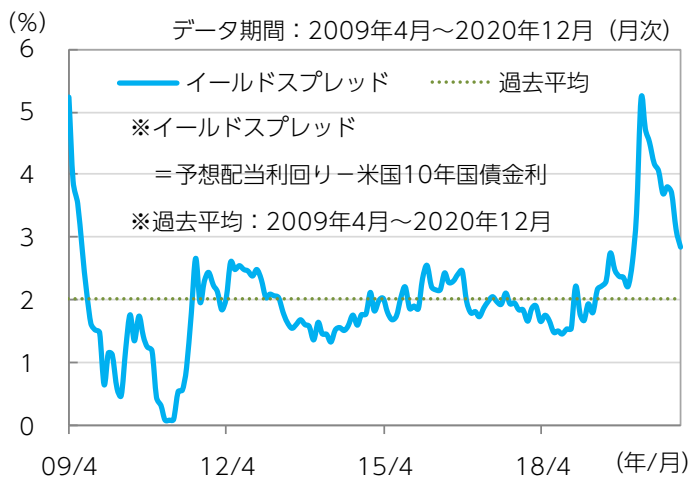
図表5：主要国・地域リートの動向



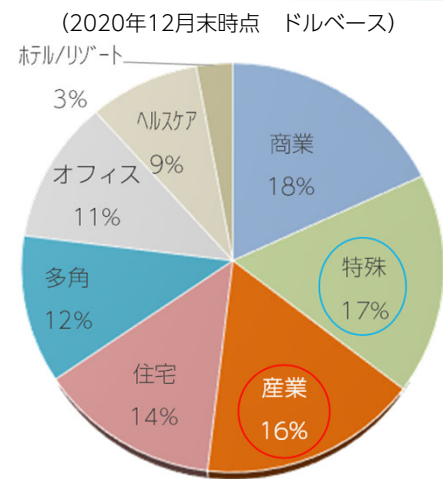
図表6：グローバルリートのEPS予想



図表7：グローバルリートのイールドスプレッド推移



図表8：グローバルリートのセクター構成



※図表6は、米国、豪州等グローバルリート時価総額（2020年12月末時点）の約9割を占める上位5カ国の時価総額加重平均出所）図表5～8は、S P社及び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

今後の見通し

- グローバルリートは、戻り待ちの売りを消化しながら、以下を支援材料に回復基調を続けるものと思われます。新型コロナウイルスのワクチン接種の効果が確認され、経済活動の正常化期待が大きく高まる場合には、コロナ禍前2020年2月の高値回復を目指す動きになることも想定されます。
 - ① ワクチン普及による経済活動の正常化期待と、グローバルリート業績の回復見通し
 - ・グローバルリートの業績（1株当たり利益：EPS）は、2020年を底に回復し、2022年にはコロナ禍前の2019年を上回る予想となっています（図表6）。
 - ② グローバルリートの割安感
 - ・2020年12月末のグローバルリートのイールドスプレッドは、一時期より縮小しているものの、依然、過去平均の2.0%を上回っています（図表7）。同水準に照らして、足元のグローバルリートは割安な水準にあるものと思われます。
 - ③ グローバル株式に比べた出遅れ感
 - ・上昇スピードの速さ等から、一部ではグローバル株式に対する高値警戒感が強まり始めているようです（図表2）。出遅れ感のあるグローバルリートが選好される局面が増えることが想定されます。
- データセンター等に投資する特殊セクターや、物流施設等に投資する産業セクターのウエイトが拡大しています。1年前は26%であった両セクターの合計ウエイトは、2020年12月末時点で33%に増えています（図表8）。1年前に比べて、社会のデジタル化やネット通販拡大の恩恵を受けやすいセクター構成となっていることも、グローバルリート回復の支援材料となりそうです。

【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。

<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/>