

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2021年2月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2021年1月)

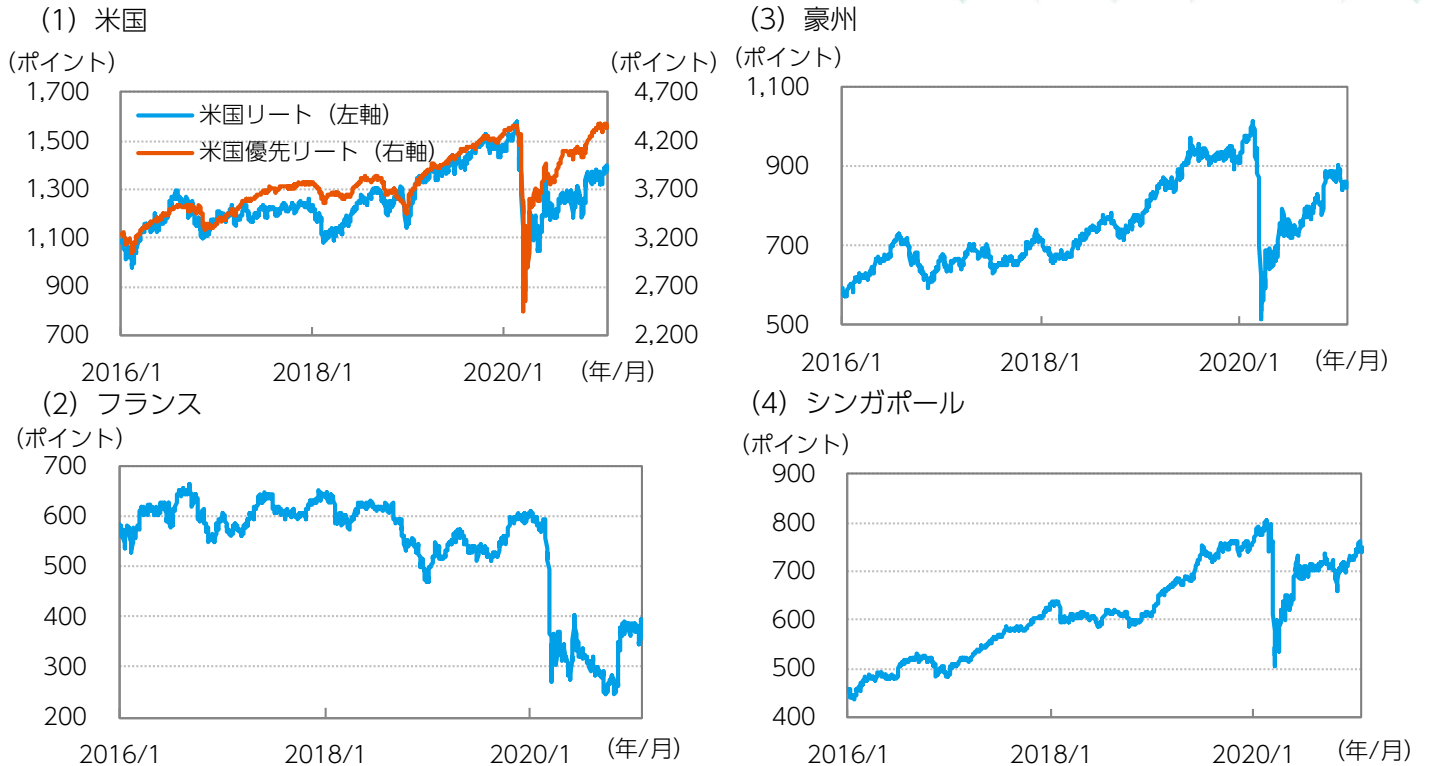
- 2021年1月のグローバルリート市場 (除く日本) (配当込み) (S & P 指数ベース) は、新型コロナウイルスのワクチン接種普及による経済活動正常化期待等を背景に、月央にかけて回復基調をたどり、コロナ禍による急落後の戻り高値を更新する場面もありました。しかしその後は、バイデン政権が掲げる1.9兆ドル (約200兆円) 規模の追加経済対策を巡る長期金利の上昇が嫌気されて軟調に推移し、結局、前月末比0.3%下落して引けました。
 - グローバル株式のパフォーマンスを、現地通貨ベース、円ベース共に小幅に上回りました。
 (参考) 2021年1月グローバル株式 (MSCI - kokusai (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-0.8% (年初来-0.8%) 【円ベース】同+0.4% (同+0.4%)
- 【米国 (S & P リート指数 (現地通貨・配当込み) ベース) (前月末比)】**
- ワクチンの接種普及による経済活動の正常化期待が支援材料となる一方、長期金利の上昇が重荷となり、前月末とほぼ同水準で引けました。
- 【フランス (同)】**
- 新型コロナウイルスの1日当り新規感染者数 (7日間平均) が増加傾向を続けたこと等が嫌気され、10%近く下落する場面もありましたが、月末にかけて買い戻され、前月末とほぼ同水準で引けました。
- 【豪州 (同)】**
- RBA (豪州準備銀行) が国債等を1,000億豪ドル (約8兆円) 規模で買い入れる現行の量的緩和策を終了させるとの懸念等を背景に長期金利が上昇したことが嫌気され、4.1%下落しました。
- 【シンガポール (同)】**
- URA (都市再開発庁) が1月15日発表した2020年12月の新築民間住宅販売戸数が、12月としては8年ぶりの高水準となり、不動産市況の先行きに対する懸念が後退したこと等から1.8%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 (2021年1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	当月	年初来	当月	年初来	
世界	100	-0.3	-0.3	1.0	1.0	
北米	73	0.2	0.2	1.6	1.6	
米国	71	0.1	0.1	1.6	1.6	
カナダ	2	0.6	0.6	1.8	1.8	
欧州	11	-0.6	-0.6	0.7	0.7	
フランス	3	0.0	0.0	0.7	0.7	
イギリス	6	-1.7	-1.7	0.2	0.2	
アジア・パシフィック	15	-2.2	-2.2	-1.3	-1.3	
豪州	7	-4.1	-4.1	-3.3	-3.3	
シンガポール	4	1.8	1.8	2.9	2.9	
香港	2	-3.8	-3.8	-2.5	-2.5	
米国優先リート	-	-0.4	-0.4	-	-	

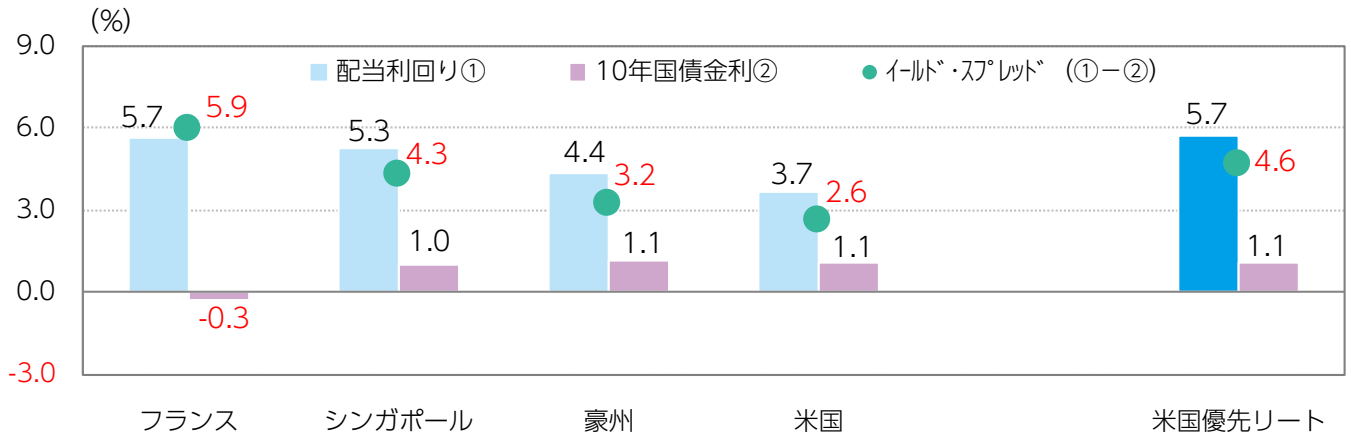
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



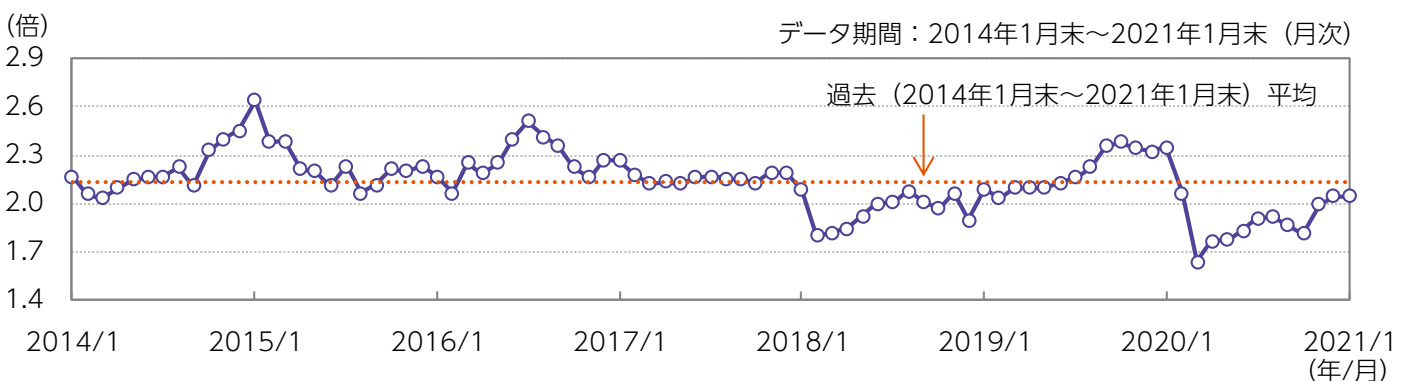
データ期間：2016年1月4日～2021年1月29日 (日次)
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース (現地通貨ベース・配当込み)
 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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) (2021年1月末時点)



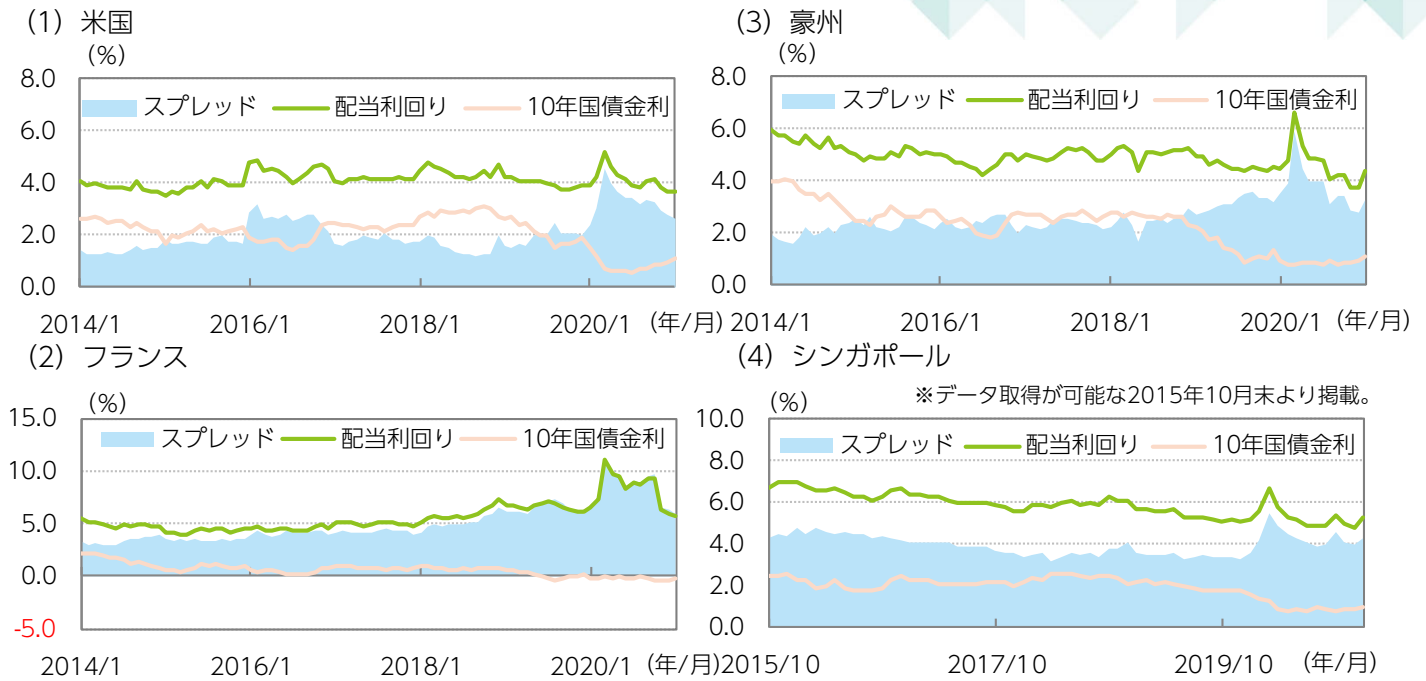
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所) S & P、ブルームバーグ、アライアンスバーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

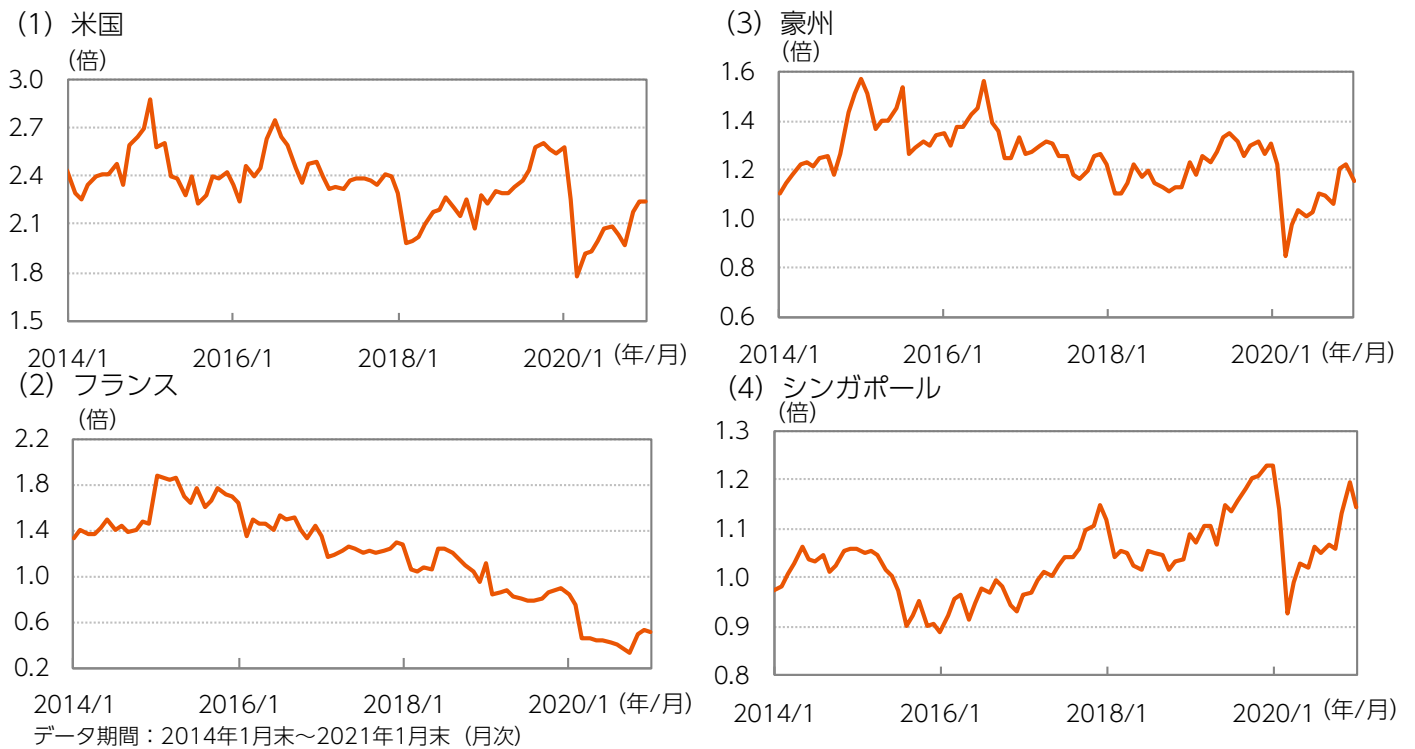


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均 (S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース)
 出所) S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

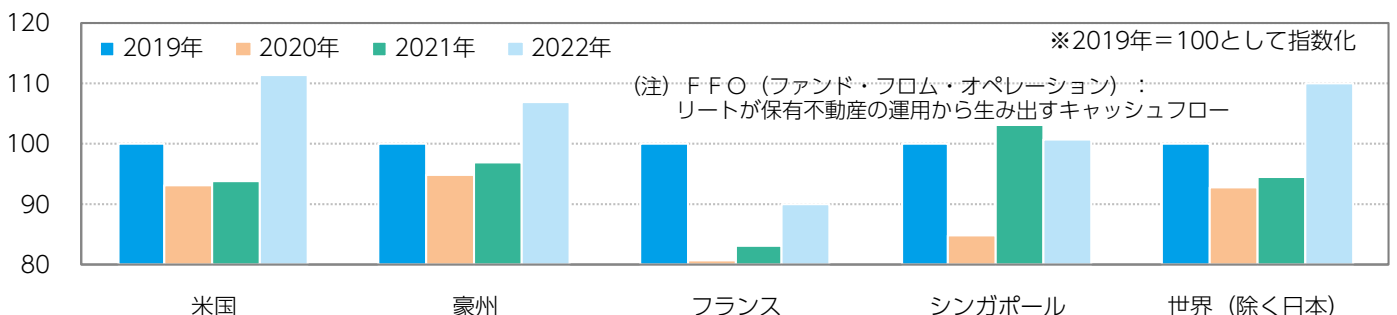
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



図表6：主要国リートのPBRの推移



図表7：主要国リートのFFO^(注)の見通し推移 (2021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/>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

4/4