

REITレポート

# 史上最高値回復をうかがうグローバルリート

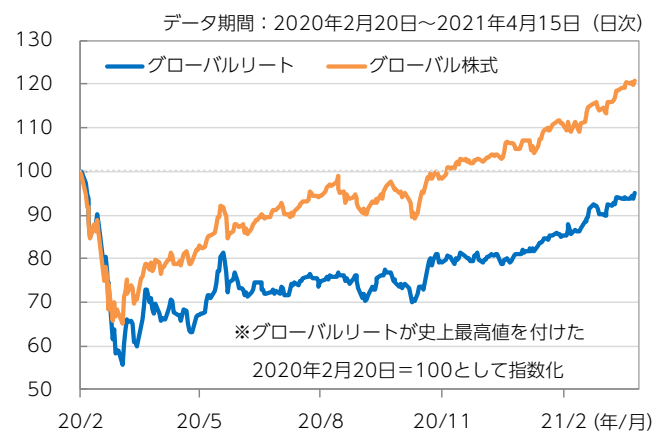
## ワクチンの接種普及による経済活動の正常化期待等が支援材料に

- 4月15日時点のグローバルリートは、2020年2月20日の史上最高値まであと約5%に迫る。
- 小売り等出遅れセクターの回復に加え、2月頃からは上昇一服となっていた産業や特殊セクターも動意付く。
- グローバル株式に比べた出遅れ感や、経済活動の正常化による業績回復期待等を背景に、グローバルリートは史上最高値を更新するものと思われる。

### (1) 史上最高値に迫るグローバルリート

- ・ グローバルリートが史上最高値に迫りつつあります。2020年3月を底値に回復傾向を辿っていたグローバルリートですが、今年に入るとその勢いを強め、4月15日時点ではコロナ禍前の2020年2月20日につけた史上最高値まであと約5%の水準まで上昇しています(図表1)。新型コロナウイルスワクチンの接種普及やバイデン政権の1.9兆ドル(約210兆円)規模の追加経済対策等を背景とする景気回復期待、また足元ではパウエルFRB(米連邦準備制度理事会)議長発言等を受けた米長期金利の落ち着き等が支援材料になっているものと思われます。但し、グローバル株式に比べると回復は遅れ気味となっています(図表1)。

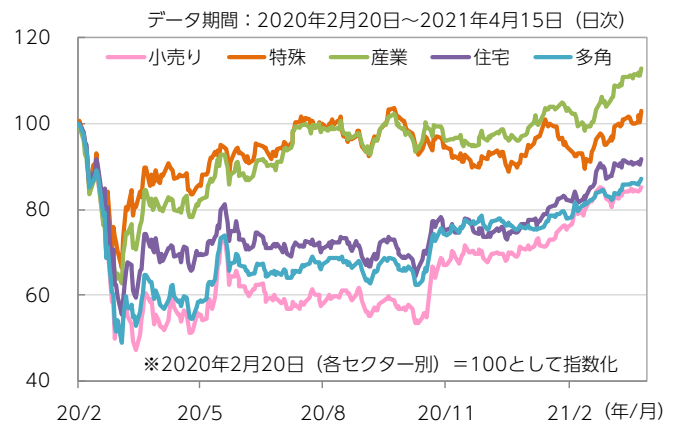
図表1: グローバルリートとグローバル株式の動向



### (2) 出遅れセクターの回復進む

- ・ グローバルリートのセクター別構成比(3月末、米ドルベース)は、小売り(20%)、データセンター等に投資する特殊(17%)、物流施設等に投資する産業(16%)、住宅(14%)、複数の用途物件に投資する多角(11%)等となっています。多角までの上位5セクターが全体の約8割を占めています。
- ・ ワクチンの接種普及による経済活動の正常化期待により業績の先行きに対する懸念が後退したこと等から、今年に入り、小売り等出遅れセクターの回復が進んでいます。また、2月頃からは、上昇一服となっていた特殊セクターや産業セクターも、コロナ後でも賃貸需要は拡大するとの見方等を材料に動意付いています(図表2)。足元のグローバルリートは上位5セクターにけん引され、回復基調を続けています。

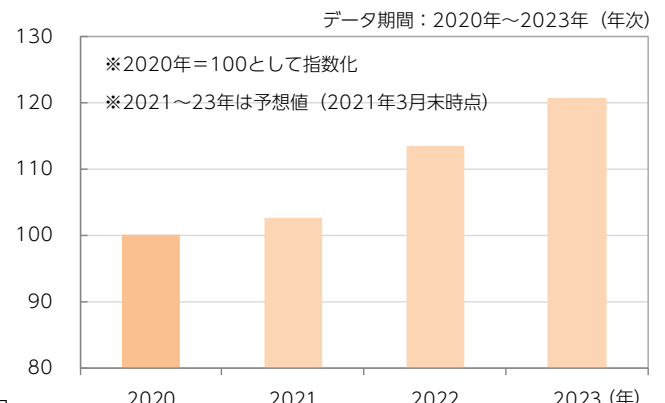
図表2: グローバルリート上位5セクターの動向



### (3) 今後の見通し

- ・ グローバル株式に比べた出遅れ感(図表1)や、経済活動の正常化による業績回復期待(図表3)等を支援材料に、グローバルリートは史上最高値を更新するものと考えています。尚、インフレ懸念等から米長期金利が騰勢を強める場合や、欧州で新型コロナウイルスの感染拡大が続くようなケースでは、調整局面入りすることも想定されます。

図表3: グローバルリート業績(FFO注)予想



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

出所) 図表1~3はS&P社、アライアンスパースタイン、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

注) FFO(ファンド・フロム・オペレーション): リートが保有不動産の運用から生み出すキャッシュフロー

## 【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。

## &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/>