

グローバルリート市場レポート (2021年10月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2021年9月)

- 9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) (前月末比) は5.2%下落しました。下げ幅はコロナ禍で急落した2020年3月の22.6%以来の大きさとなりました。月初には一時史上最高値を更新する場面もありましたが、その後は資源価格の高騰等を背景とする金利の上昇、米国の債務上限問題、中国恒大集団の資金繰り懸念等を嫌気した売りに押され、月末にかけて調整色を強めました。主要8セクターの中で上昇したのはホテル・リゾート (前月末比+0.9%) のみで、他は下落しました。コロナ禍による需要拡大の恩恵を受けてきたと見られるデータセンター等に投資する特殊 (前月比-7.5%) や物流施設等に投資する産業 (同-6.9%) の下げが相対的に大きくなりました。
- 9月のパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベース共に、グローバル株式を下回りました。
 (参考) 2021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-4.2% (年初来+15.3%) 【円ベース】同-3.1% (同+23.3%)

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

- 債務上限問題や、FRB (米連邦準備制度理事会) が9月22日にテーパリング (量的緩和縮小) の年内着手と2022年中の利上げ開始を示唆し金利が急騰したこと等が重荷となり、5.5%下落しました。

【フランス (同)】

- 金利の上昇で負債比率 (負債額/総資産額) が相対的に高い大手商業施設リートの業績悪化懸念が強まったこと等を受け、10.5%下落しました。下落幅は主要国リートの中で最大となりました。

【豪州 (同)】

- 金利の上昇や新型コロナウイルスの感染拡大等が嫌気され、1.9%下落しました。

【シンガポール (同)】

- 金利の上昇が重荷となって1.2%下落しました。同国政府が発表した経済対策が下支えし、下落幅は主要国リートの中では最小となりました。

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9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	-5.2	19.6
北米	75	-5.4	22.9
米国	74	-5.5	22.9
カナダ	1	-3.0	24.3
欧州	10	-8.3	12.3
フランス	2	-10.5	2.7
イギリス	6	-7.2	15.7
アジア・パシフィック	13	-2.2	9.3
豪州	7	-1.9	15.7
シンガポール	3	-1.2	3.2
香港	2	-6.5	-1.3
米国優先リート	-	-0.1	7.8

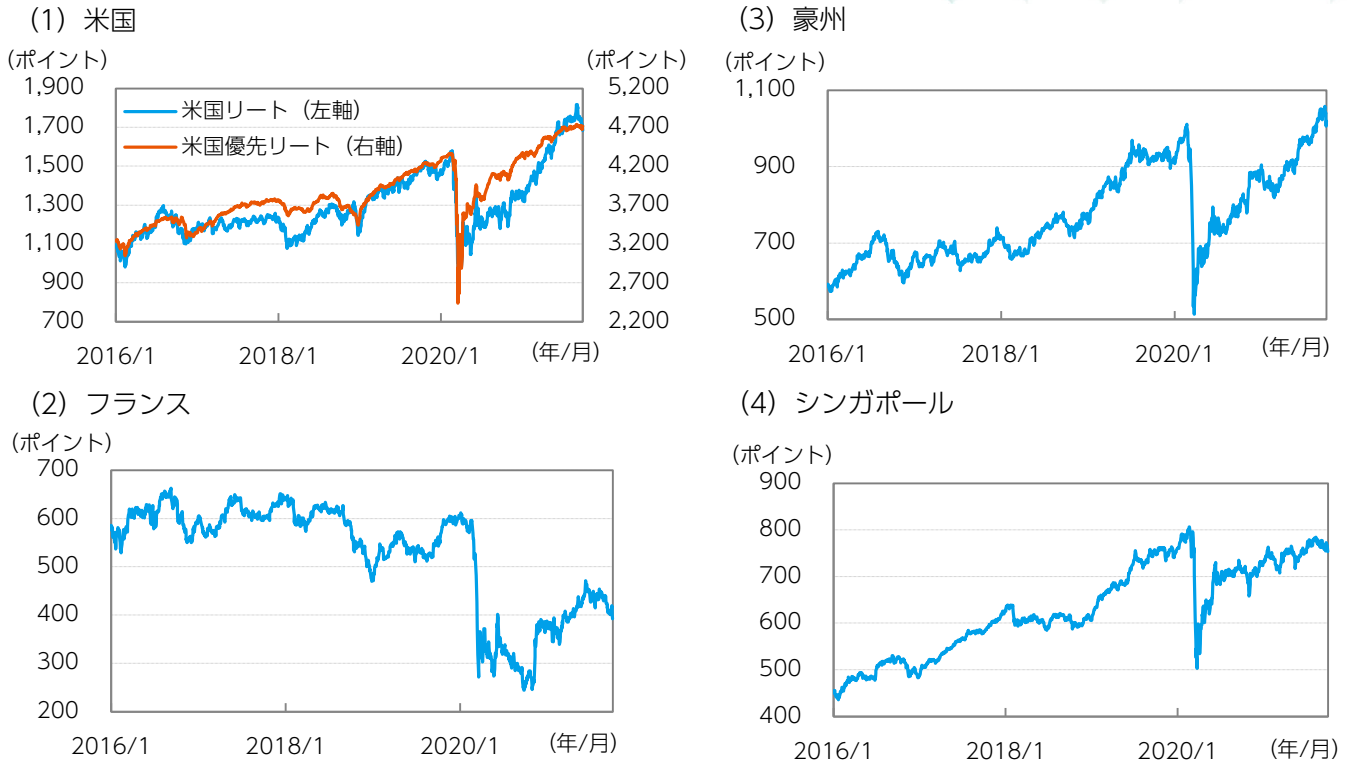
(2) 円ベース

(%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	-4.1	28.0
北米	-3.9	32.9
米国	-4.0	32.8
カナダ	-1.8	35.0
欧州	-8.6	17.5
フランス	-10.7	5.1
イギリス	-7.6	23.4
アジア・パシフィック	-1.7	12.7
豪州	-1.5	17.0
シンガポール	-0.5	8.7
香港	-5.1	6.3

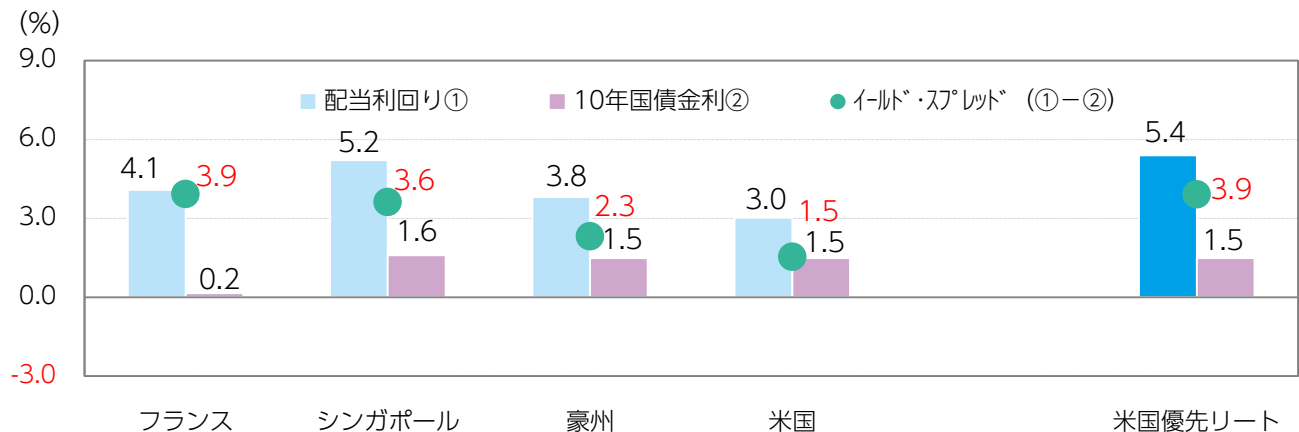
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



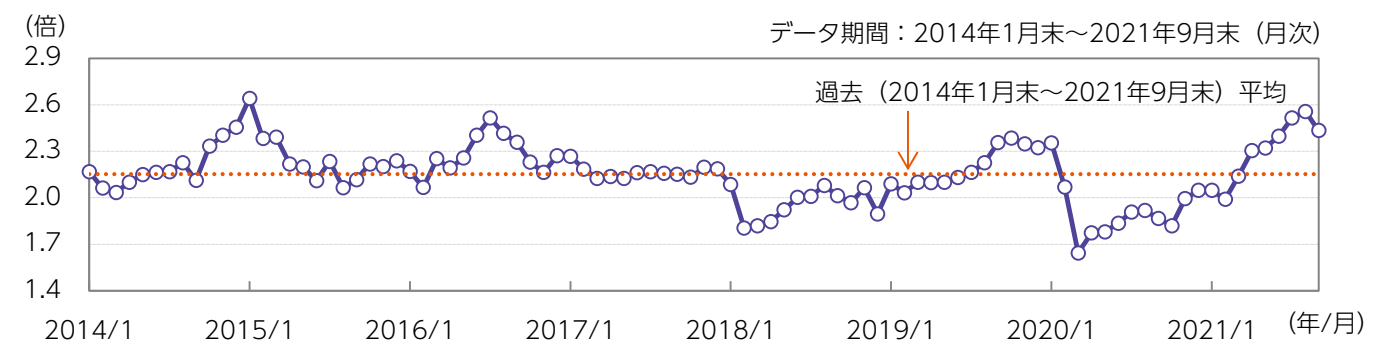
データ期間：2016年1月4日～2021年9月30日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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9月末時点）



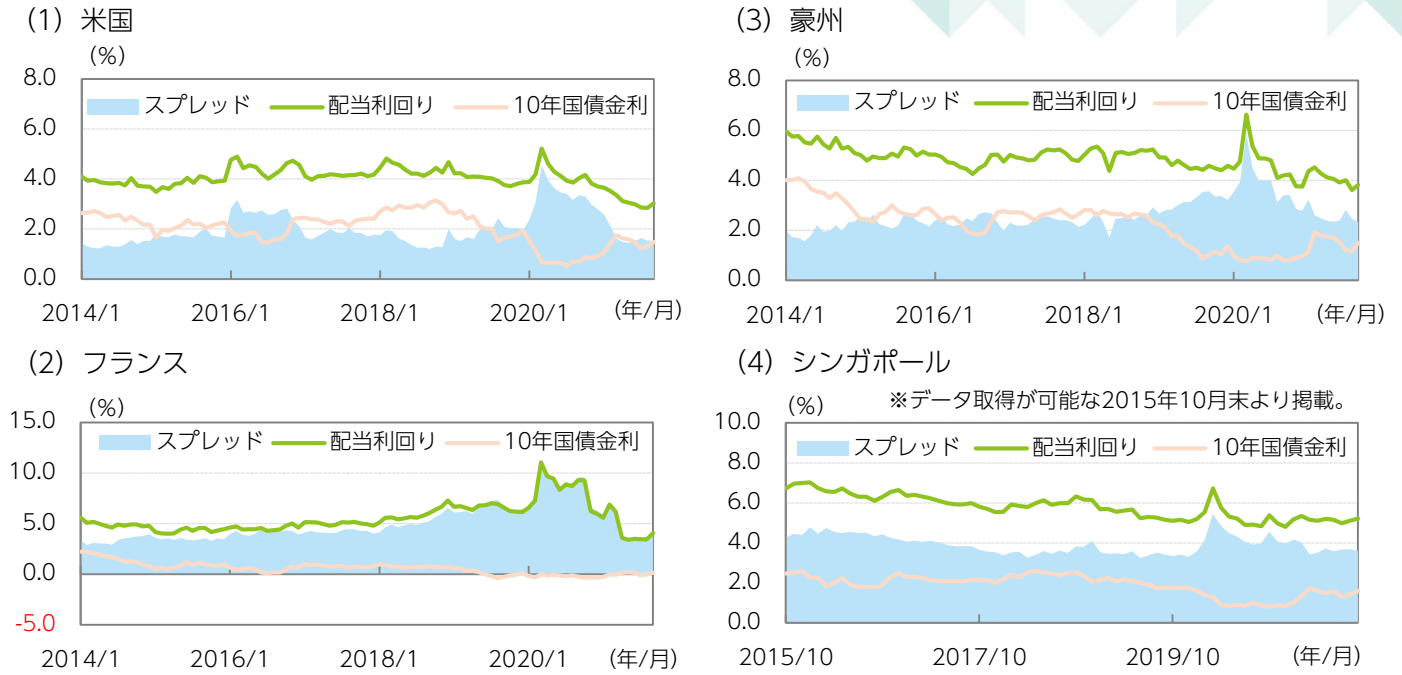
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

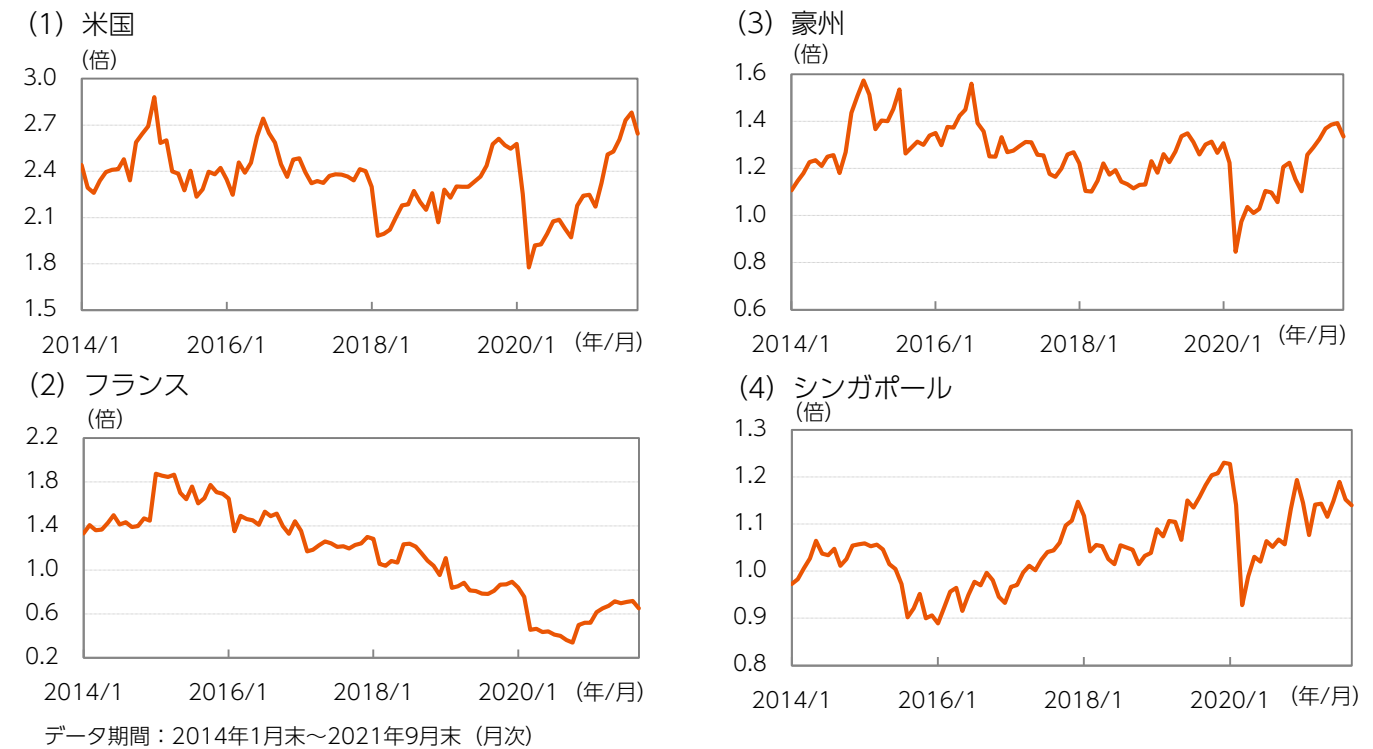


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

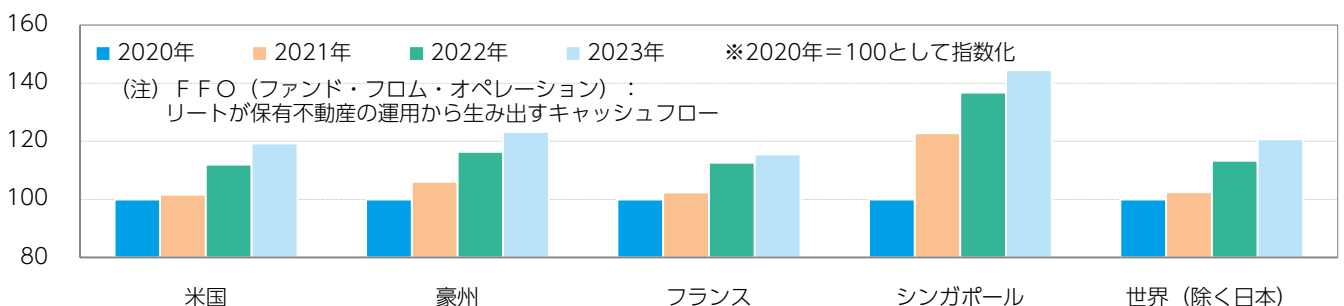
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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 (2021年9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