

REITレポート

# 史上最高値圏で推移する世界リート（除く日本）

## ワクチンの接種普及等を背景に業績の先行きに対する懸念が後退

- 2021年の世界リートは年初から上昇基調をたどり、足元は史上最高値圏で推移。
- 11月8日時点の上昇率は前年末比+40.9%と、世界株式の同+35.6%を上回る。
- 世界リーートの業績は2021年に急回復した後、2022年も拡大する見込み。
- 新型コロナウイルス感染症の経口薬が実用化されれば、業績の上方修正期待が高まる可能性も。

### (1) 世界リートが史上最高値圏で推移

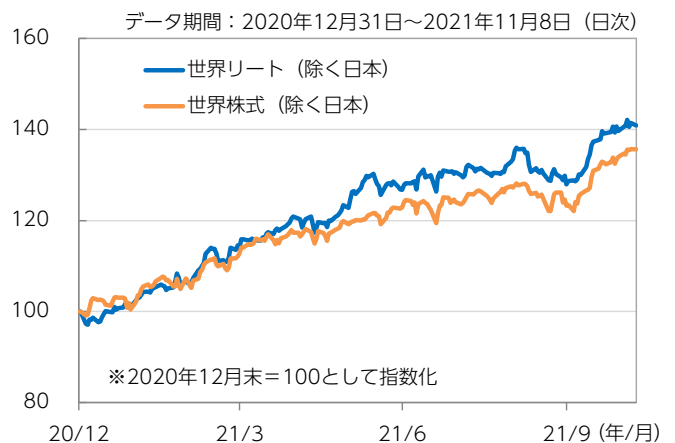
- コロナ禍で2020年は前年末比-12.7%となった世界リート（除く日本）（以下同じ）ですが、2021年は年初から上昇基調をたどり、足元は史上最高値圏で推移しています。11月8日時点で前年末比+40.9%と、世界株式の同+35.6%を上回っています（図表1）。
- 各国中央銀行の金融緩和策やバイデン政権による大型の経済対策等を受け、世界リート業績（主な収益源は賃料）の先行きに対する懸念が後退したことが背景にあるものと思われます。例えばオフィス賃料ですが、テレワークの普及で一部ではリーマン・ショック並みの下落になるとの見方もありました。しかし、新型コロナウイルス感染拡大後の米国（ニューヨーク）のオフィス賃料の下げは比較的小幅に止まっており、また、ドイツ（フランクフルト）や英国（ロンドン）はほぼ横ばいで推移しています（図表2）。金融緩和策等を背景に入居テナントの業績が改善し、賃料値下げ要求が比較的少なかったことに加え、職場内での社会的距離を確保するためテレワークで空いたスペースの解約を見送る動きがあったこと等が影響しているものと思われます。

### (2) 世界リート業績の回復が続く見込み

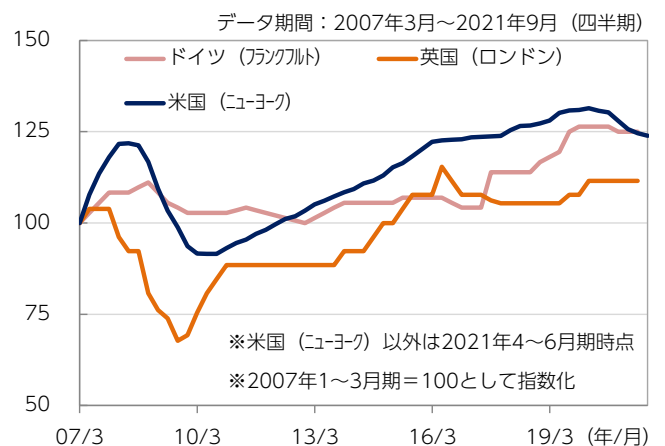
- 世界リーートのEPS（一株当たり利益）は、コロナ禍により2020年は前年比約75%減と大きく落ち込みました。しかし、2021年はワクチンの接種普及等を背景に急回復してコロナ禍前の2019年水準を抜き、2022年は更に拡大するものと見られています（図表3）。
- 足元では米大手製薬会社のメルクやファイザー等により新型コロナウイルス感染症の経口薬（飲み薬）の開発が進められています。実用化されれば、経済活動の正常化スピードが速まり、オフィスや商業施設リートを中心に業績の上方修正期待が高まるものと思われます。
- 世界リートは業績回復期待等を背景に、今後も上昇基調で推移するものと見ています。

※世界リート：S&P世界リート指数（除く日本）（円ベース、配当込み）  
世界株式：MSCI kokusai指数（円ベース、配当込み）  
※図表3は、合計が世界リート時価総額（9月末）の約9割を占める上位5カ国（米国、豪州、英国、シンガポール、カナダ）のEPSの時価総額加重平均値出所）図表1~3はS&P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

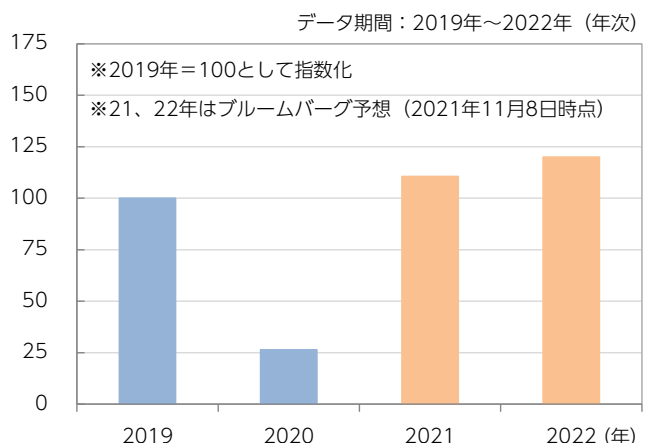
図表1：世界リートと世界株式の推移



図表2：主要国オフィス賃料の推移



図表3：世界リーートのEPS推移



## 【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/>