

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2022年5月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2022年4月)

- ▶ 4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3.6%下落しました。5月の米連邦公開市場委員会 (FOMC) で0.5%の利上げと保有資産縮小の開始を決定するとの見通しが優勢となり、早急な金融引き締めにもなう米景気の減速懸念から北米を中心に下落しました。
- ▶ 4月はホテルリゾートを除く主要7セクターが下落しました。企業のオフィス回帰が徐々に進みつつあるものの、賃料の伸びが軟調であり空室率が高止まりしていることなどからオフィスセクターが7.8%下落したほか、新型コロナウイルス感染の落ち着きで、病院の稼働率が低下するとの見方等からヘルスケアセクターも7.6%下落しました。
- ▶ 4月のパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベース共に、グローバル株式を上回りました。
 (参考) 当月のグローバル株式 (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-7.1% (年初来-11.4%) 【円ベース】同-2.0% (同-1.9%)

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

- インフレ圧力の高まりを背景に米連邦準備制度理事会 (FRB) が金融引き締めを加速するとの見方が広がり、急速な金融引き締めが米景気を冷やすとの懸念から、4.4%下落しました。

【フランス (同)】

- ウクライナ情勢をめぐりエネルギー価格の高騰を主因に、3月の消費者物価指数の上昇率が、およそ30年ぶりの水準となったことなどが嫌気され、2.8%下落しました。

【豪州 (同)】

- 資源価格の高騰が豪州経済の追い風となったことや、利上げ観測が高まる中、豪州準備銀行 (RBA) が政策金利を0.1%に据え置き、REITの利回り面での魅力度が高まったことから0.7%上昇しました。

【シンガポール (同)】

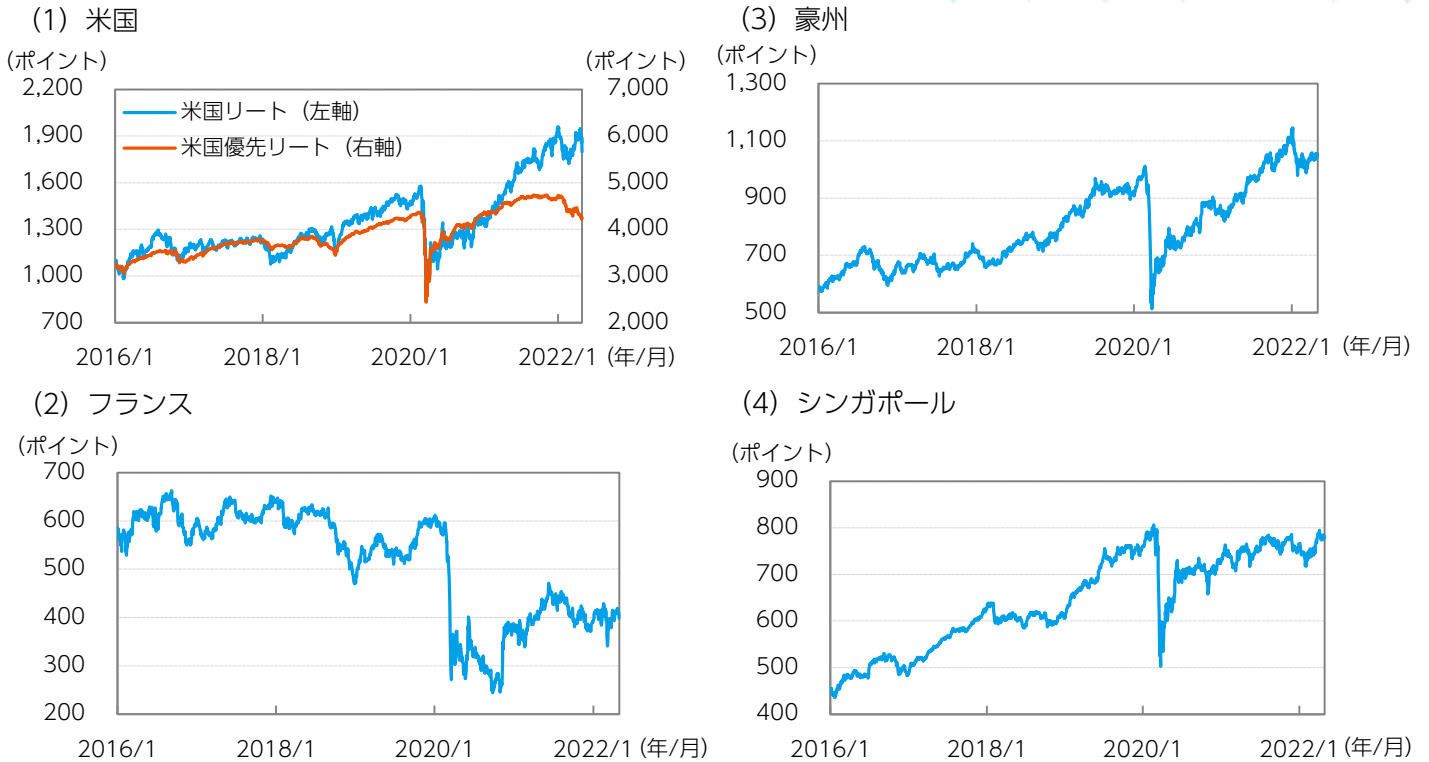
- シンガポール金融管理局 (MAS、中央銀行) が、金融政策の引き締めを決定し、物価高を背景に連続引き締めにも含みを持たせたこと等が嫌気され、0.5%下落しました。

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 (2022年4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	当初	当初	年初来	
世界	100	-3.6	-6.9	1.8	3.7	
北米	76.6	-4.4	-8.2	1.9	3.3	
米国	74.7	-4.4	-8.2	2.0	3.2	
カナダ	1.8	-4.9	-4.6	-0.8	6.1	
欧州	9.0	-2.2	-2.1	-0.6	2.1	
フランス	1.7	-2.8	1.1	-1.6	5.5	
イギリス	5.4	-2.0	-3.7	-0.3	0.4	
アジア・パシフィック	12.9	0.3	-3.5	3.0	6.2	
豪州	6.7	0.7	-6.1	1.7	3.2	
シンガポール	3.4	-0.5	1.7	4.1	11.7	
香港	1.4	0.8	-2.3	7.4	9.2	
米国優先リート	-	-4.7	-10.1			

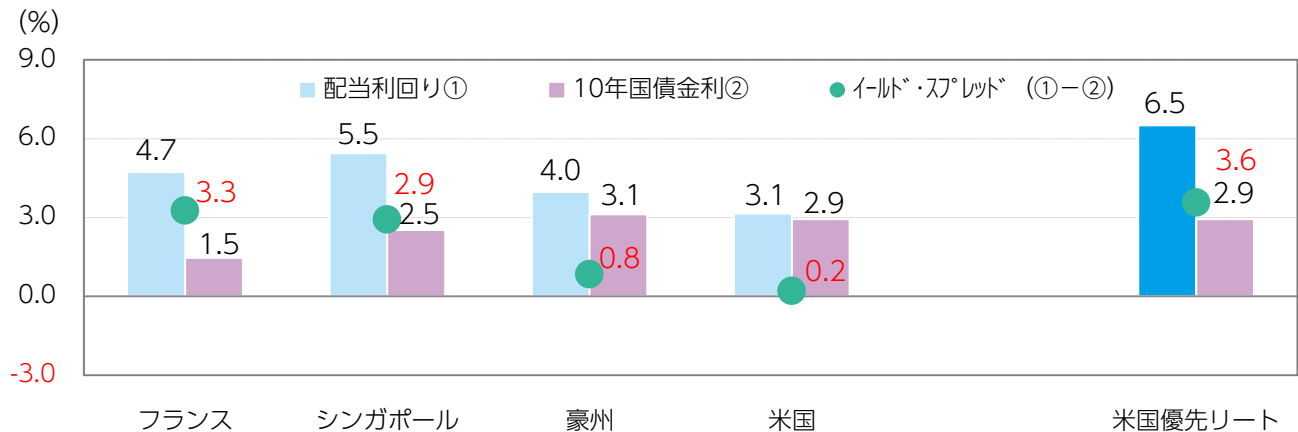
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



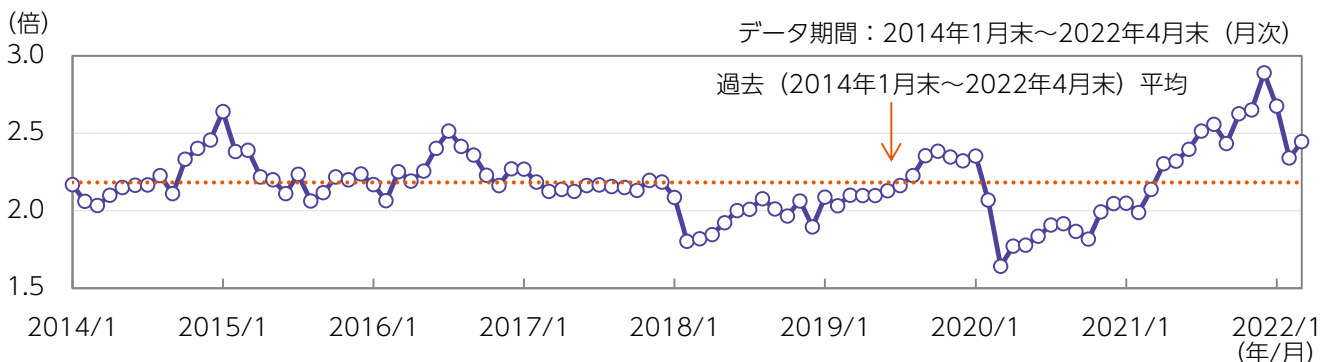
データ期間：2016年1月4日～2022年4月29日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2022年4月末時点）



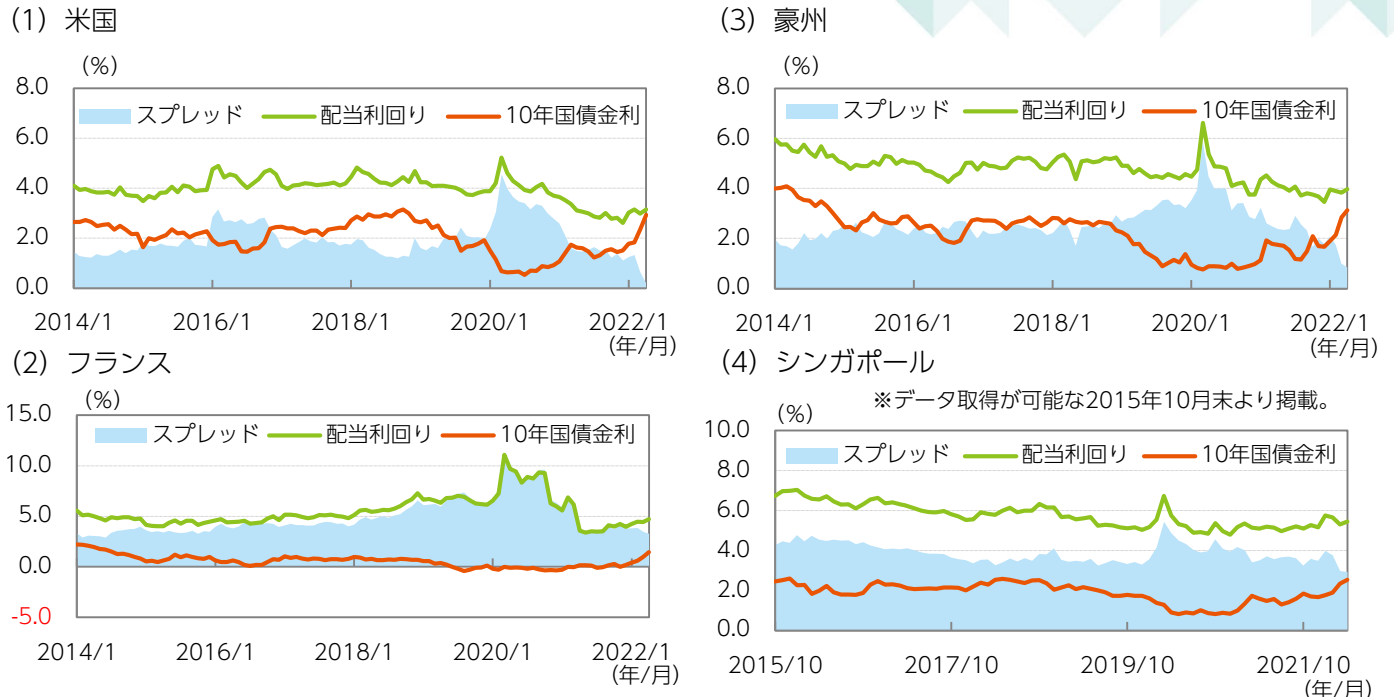
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：グローバルリーートのPBR（株価純資産倍率）の推移

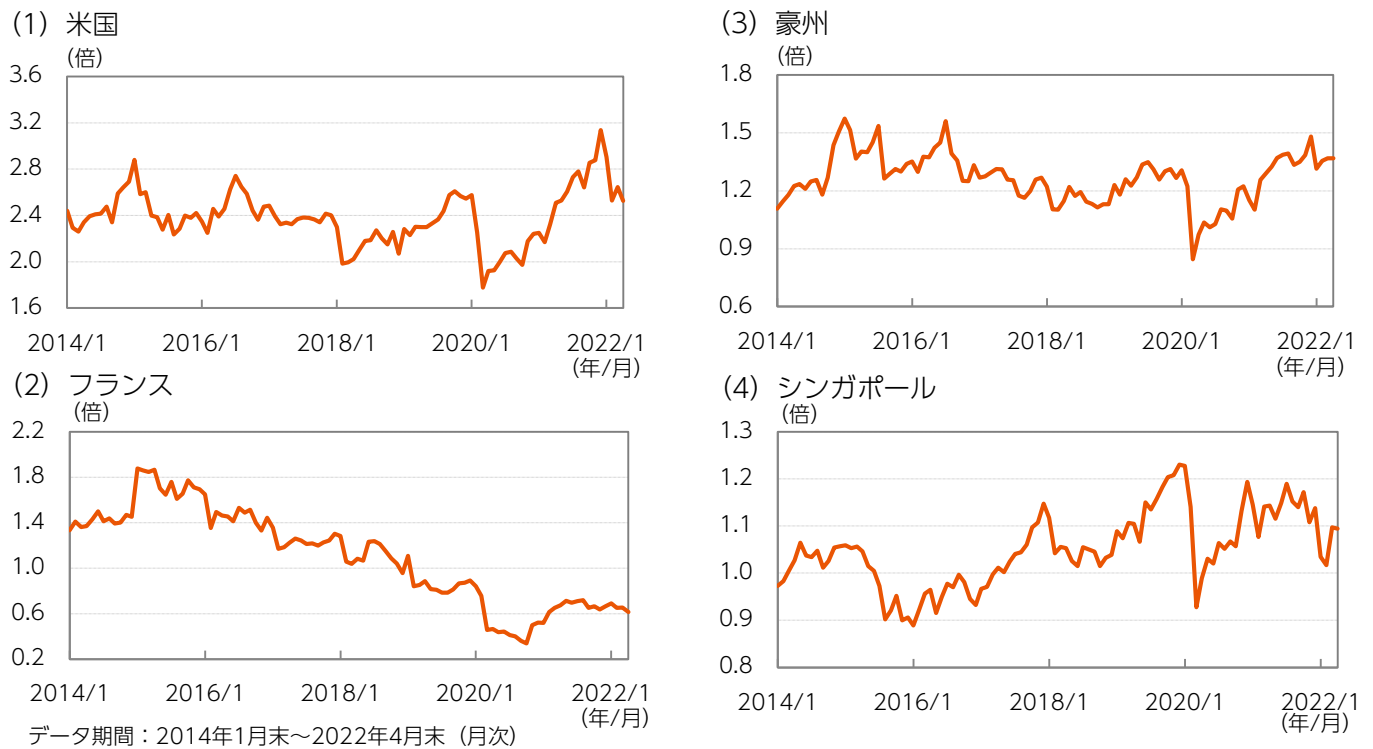


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末PBRの時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

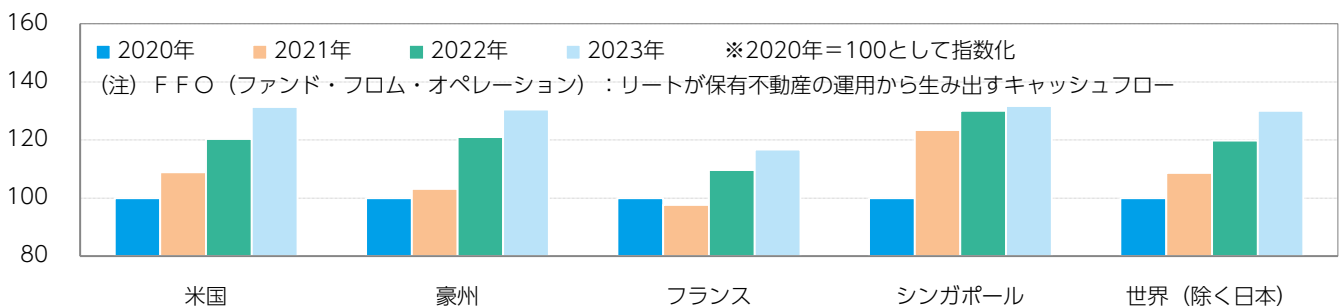
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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（2022年4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/>

ニッセイアセットマネジメント株式会社

4/4