

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2021年1月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2020年12月)

- ▶ 2020年12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、英米等で新型コロナウイルスのワクチン接種が開始され、経済活動が正常化に向かうとの期待が高まったことや、米国で9,000億ドル規模 (約93兆円) の追加経済対策が成立したこと等を支援材料に続伸し、前月末比+3.0%となりました。出遅れセクターを物色する動きが12月も続き、商業施設、ヘルスケア、ホテル/リゾートセクターが相対的に堅調でした。
- ▶ 12月月間のパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベースともに、グローバル株式を下回りました。2020年年間では、グローバル株式を現地通貨ベースで23.6%、円ベースで23.5%下回りました。
 (参考) 2020年12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+3.6% (年初来+14.5%) 【円ベース】 同+3.3% (同+10.8%)

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

- 新型コロナウイルスの感染拡大は続いたものの、ワクチン接種の普及による経済活動の正常化期待や、追加経済対策の成立等を材料に3.4%上昇しました。

【フランス (同)】

- 時価総額 (2020年12月末時点) の約5割を占める商業施設セクターにけん引され、4.1%上昇しました。

【豪州 (同)】

- 11月小売り売上高等主要経済指標の改善を背景に、0.6%上昇しました。感染力がより強いとされる新型コロナウイルスの変異種が豪州でも発見されたと伝わったこと等が重荷となり、上昇率は相対的に小幅なものとなりました。

【シンガポール・香港 (同)】

- シンガポールは、新型コロナウイルス感染者数の抑制により社会・経済活動制限の緩和が進んでいること、香港は政府が経済対策の「第4弾」を発表したこと等が好感され、それぞれ2.8%、3.3%上昇しました。

図表1：グローバルリーートの国・地域別構成比やパフォーマンス等 (2020年12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	3.0	-9.1
北米	73	3.2	-7.6
米国	71	3.4	-7.5
カナダ	2	-2.4	-13.1
欧州	11	3.2	-22.7
フランス	3	4.1	-36.8
イギリス	6	4.0	-16.8
アジア・パシフィック	15	1.6	-4.1
豪州	8	0.6	-2.9
シンガポール	4	2.8	-3.9
香港	2	3.3	-11.5
米国優先リート	-	2.9	2.6

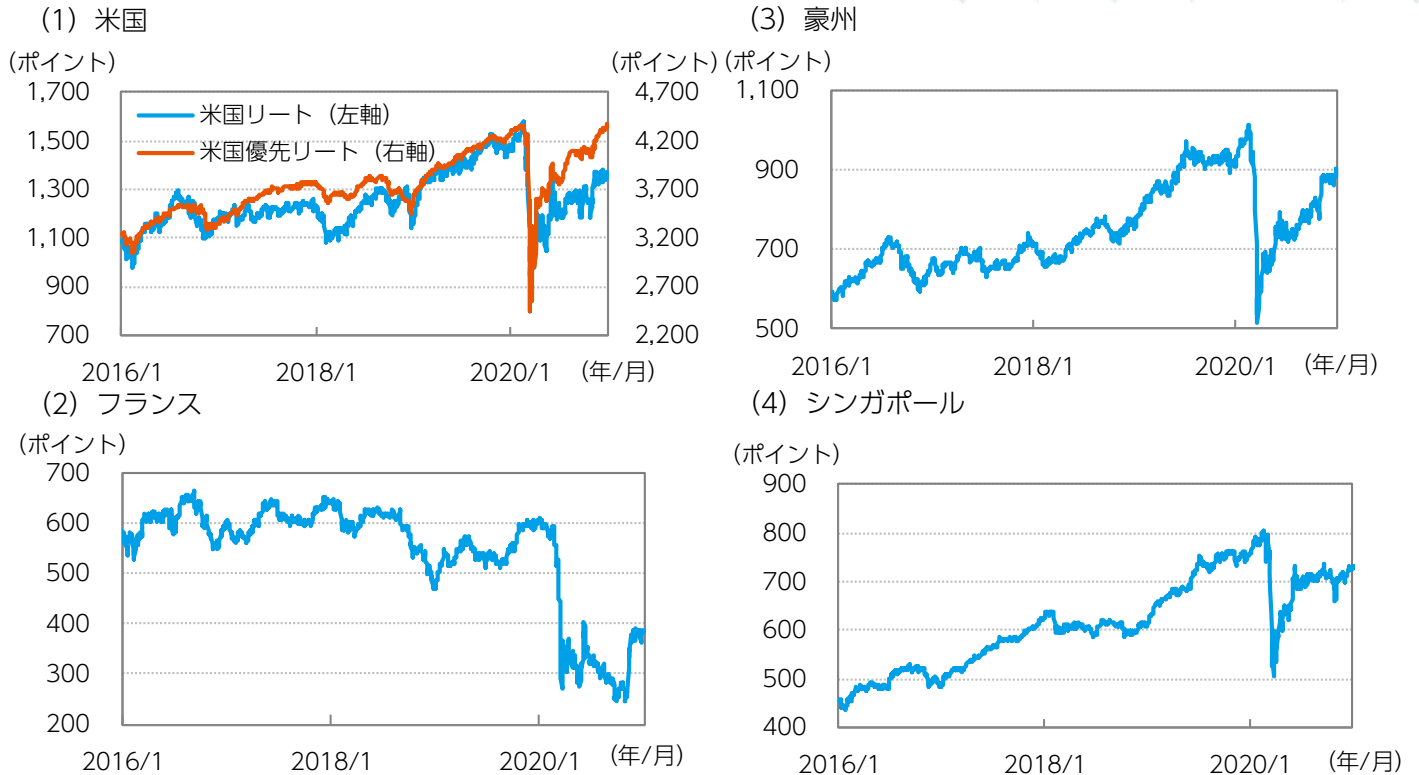
(2) 円ベース

(%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	2.8	-12.7
北米	2.2	-12.3
米国	2.3	-12.1
カナダ	-1.8	-16.0
欧州	4.6	-22.1
フランス	5.4	-34.6
イギリス	5.4	-18.4
アジア・パシフィック	3.7	-3.6
豪州	4.3	1.3
シンガポール	3.2	-7.1
香港	2.2	-15.5

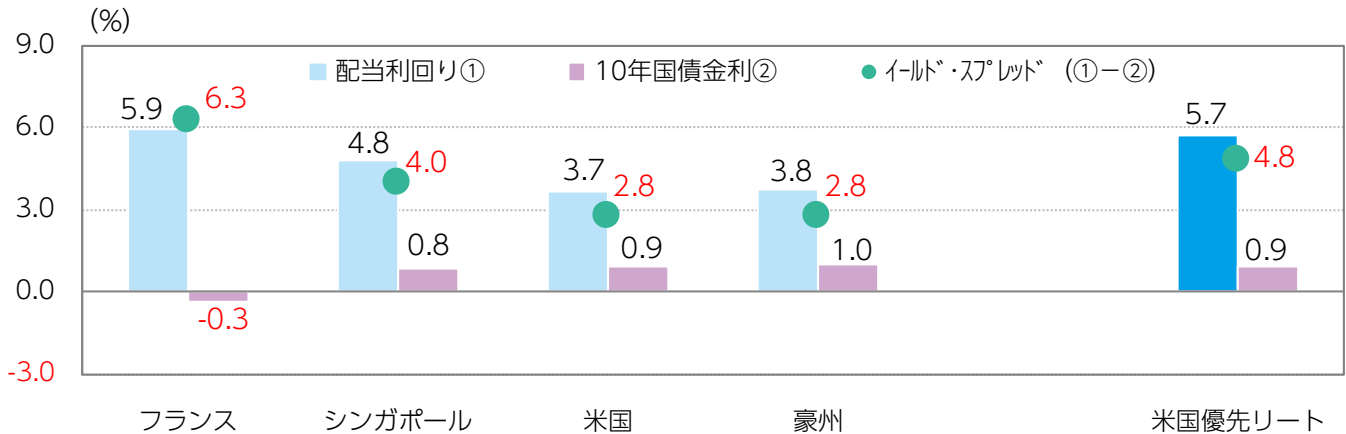
※各国・地域のリート、米国優先リーートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



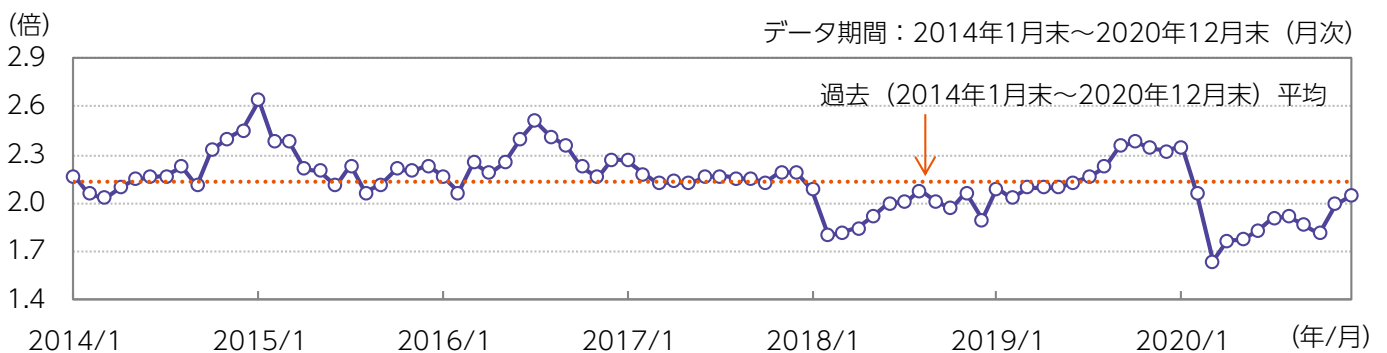
データ期間：2016年1月4日～2020年12月30日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2020年12月末時点）



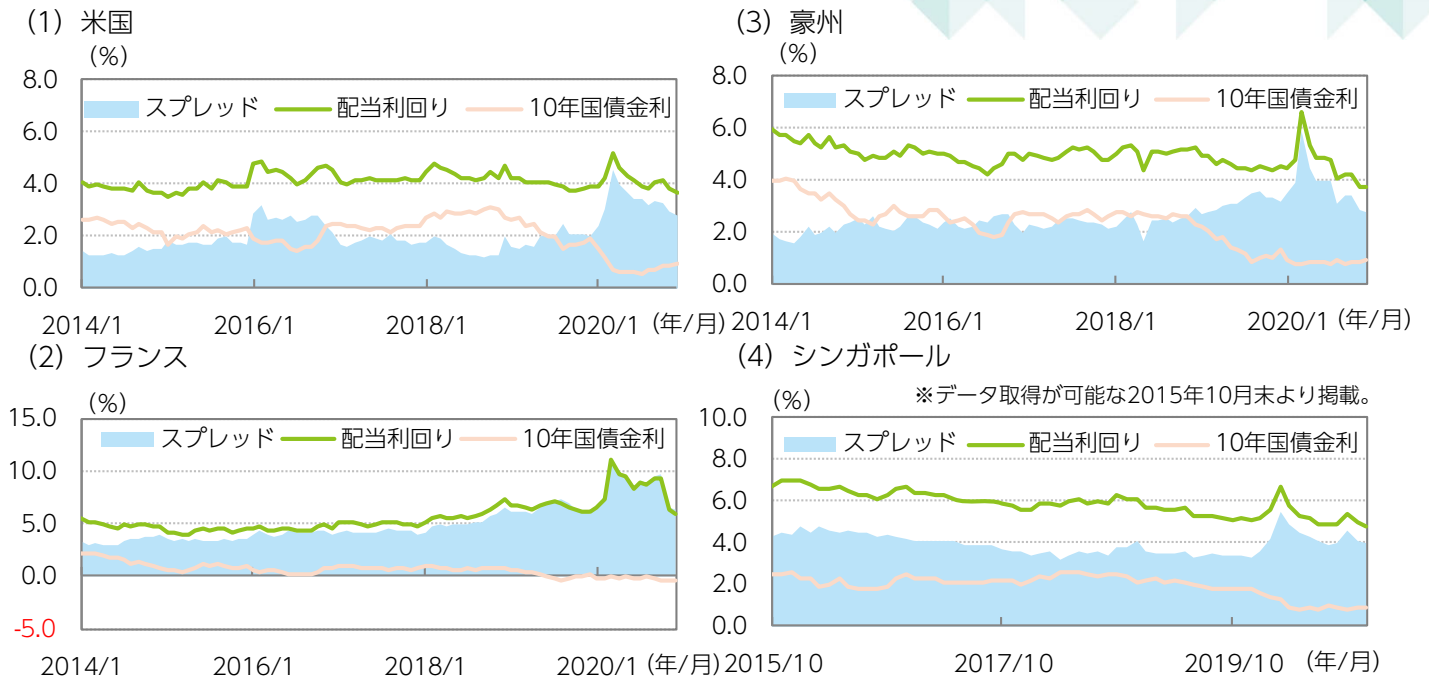
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：グローバルリーートのPBR（株価純資産倍率）の推移

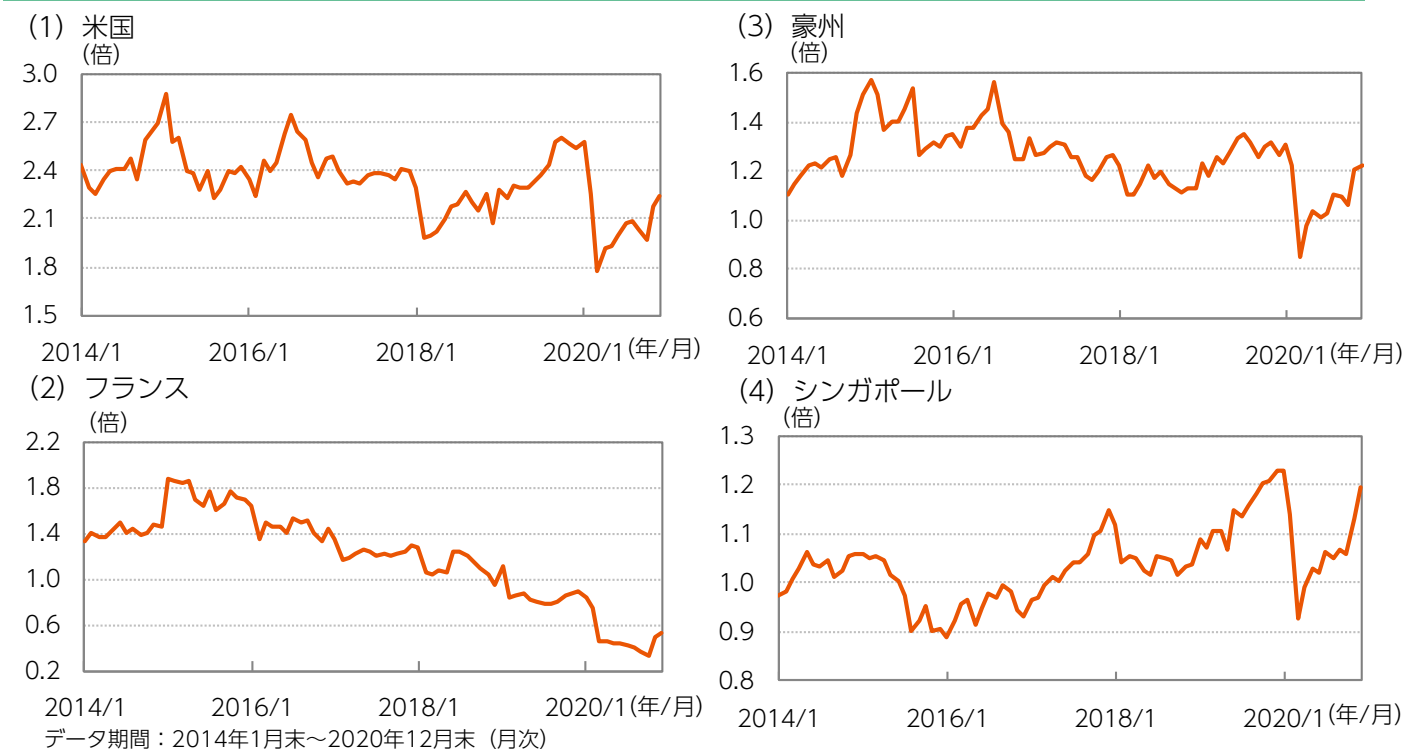


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末PBRの時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

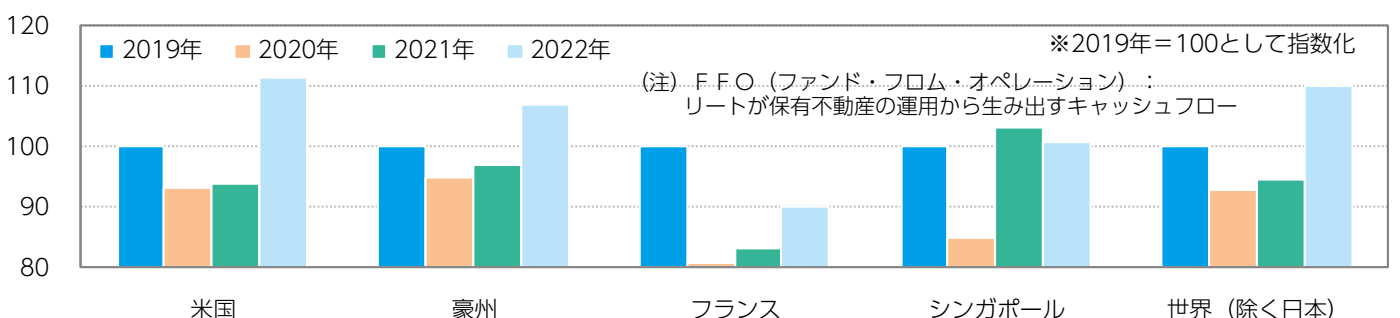
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



図表6：主要国リートのPBRの推移



図表7：主要国リートのFFO^(注)の見通し推移（2020年12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

【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