

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2022年8月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2022年7月)

- 7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8.7%上昇しました。7月は主要国の金融当局による急速な金融引き締めで景気が減速するとの見方から、米国をはじめとする各国の長期金利が低下しました。長期金利の低下によりREITの利回り面での魅力が高まったことから、6月に下落率が大きかったフランスや豪州などを中心に、すべての国・地域が上昇しました。
- 7月は主要8セクターすべてが上昇しました。夏の旅行シーズンでホテル需要が高まったことからホテルリゾートが13.9%と大幅上昇したほか、産業セクターも11.1%上昇しました。
- 7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+8.3% (年初来-12.0%) 【円ベース】同+6.4% (同0.0%)

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

- 2022年4-6月期の米国GDP (国内総生産) が2四半期連続でマイナス成長となり、米連邦準備制度理事会 (FRB) が利上げペースを緩めるとの見方が広がり、長期金利が低下したことから9.0%上昇しました。

【フランス (同)】

- 2022年4-6月期のユーロ圏域内GDPが好調であったほか、企業の好決算を材料に欧州各国の株式市場が堅調に推移した流れを受け、14.9%上昇しました。

【豪州 (同)】

- 豪州準備銀行 (RBA) は7月の理事会で、0.5%の大幅利上げを決定しました。RBAの積極的な金融引き締めによりインフレが抑制されるとの見方が広がり、4.0%台まで上昇した豪長期金利が3.0%台まで低下したことから、11.8%上昇しました。

【シンガポール (同)】

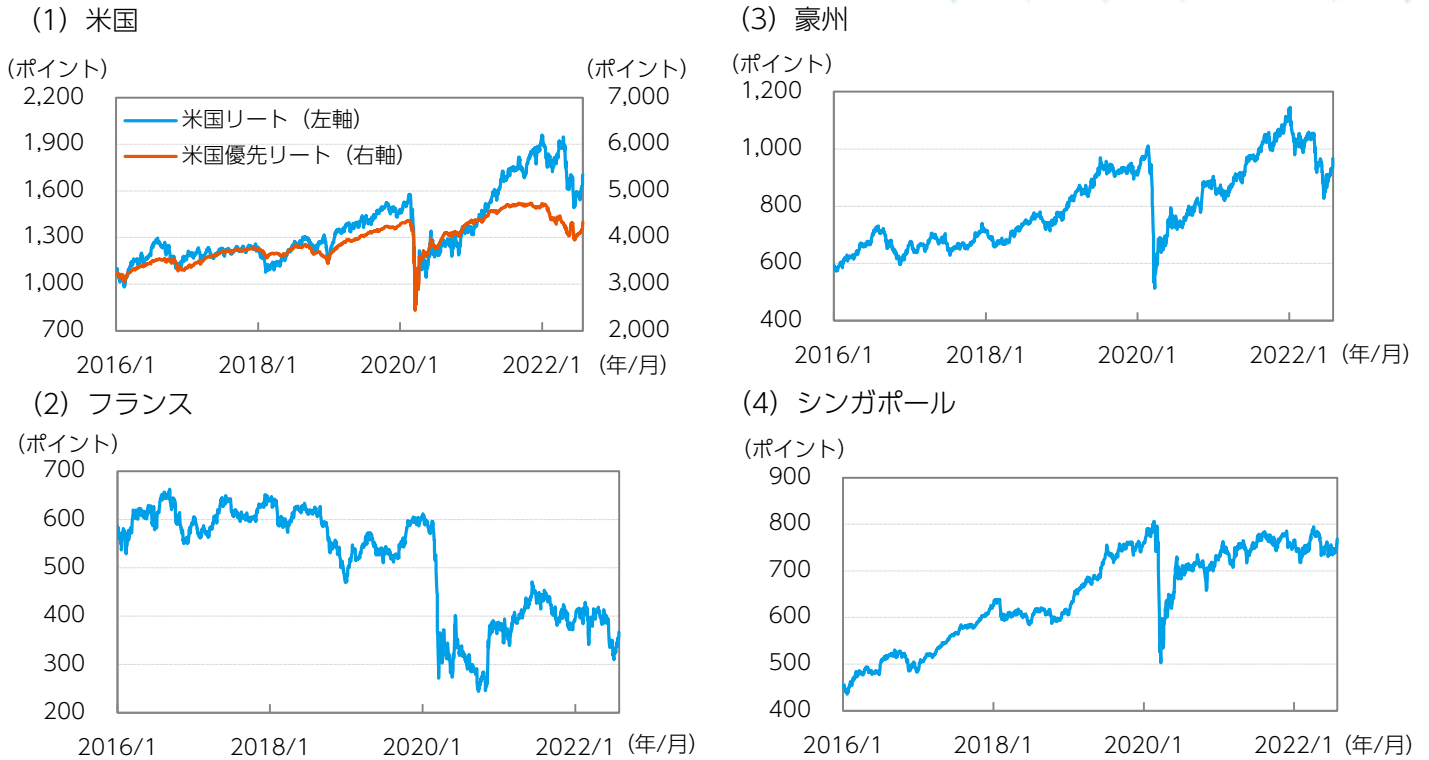
- 新型コロナウイルス関連の行動規制が緩和されたことなどから、2022年4-6月期のシンガポールのGDPが前年同期比+4.8%と、1-3月期の+3.7%から加速したことなどが好感され、3.1%上昇しました。

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7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	
	当月	当月	年初来
世界	100	8.7	-11.9
北米	77.3	8.9	-13.0
米国	75.5	9.0	-13.0
カナダ	1.8	5.7	-12.4
欧州	8.5	9.9	-9.3
フランス	1.5	14.9	-7.1
イギリス	5.2	8.9	-11.1
アジア・パシフィック	12.6	7.4	-9.1
豪州	6.3	11.8	-14.0
シンガポール	3.5	3.1	0.4
香港	1.4	2.4	-3.8
米国優先リート	-	7.3	-8.5

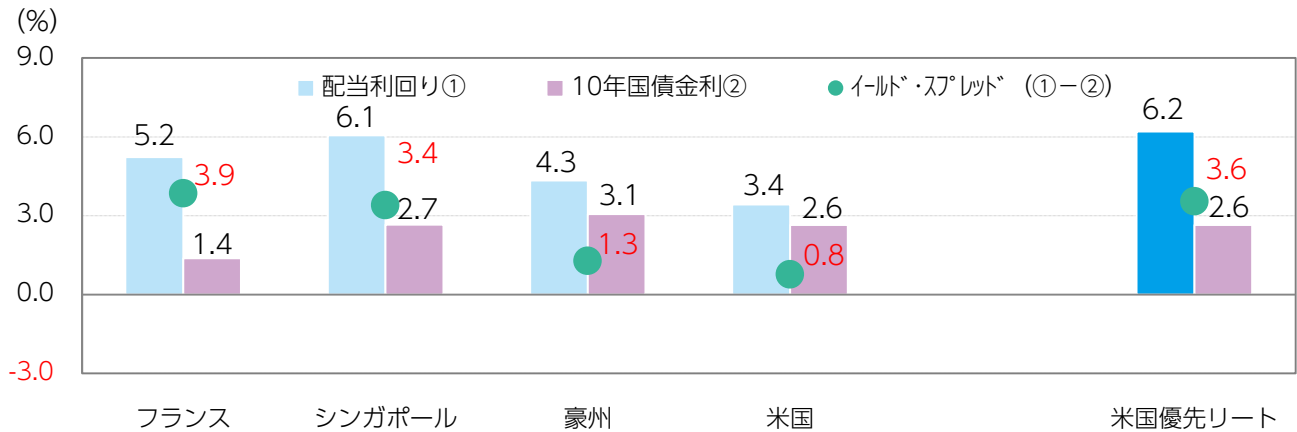
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



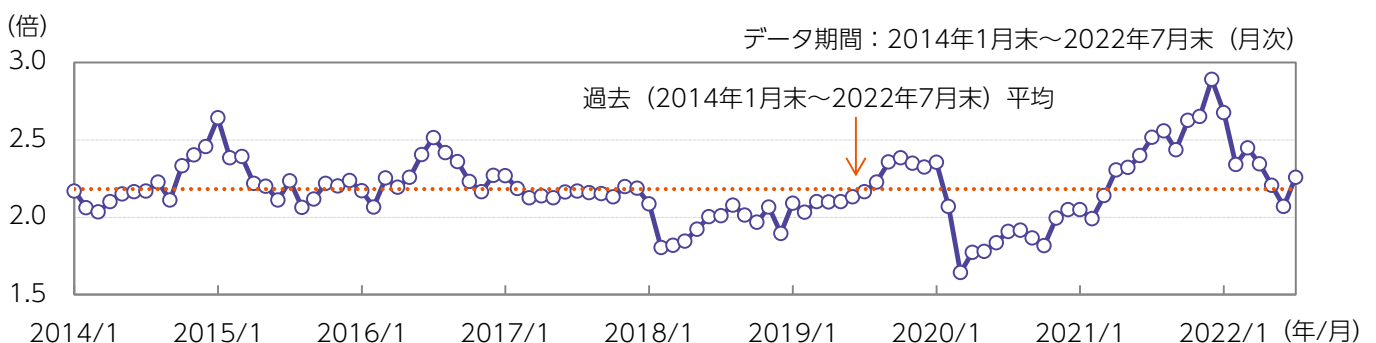
データ期間：2016年1月4日～2022年7月29日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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7月末時点）



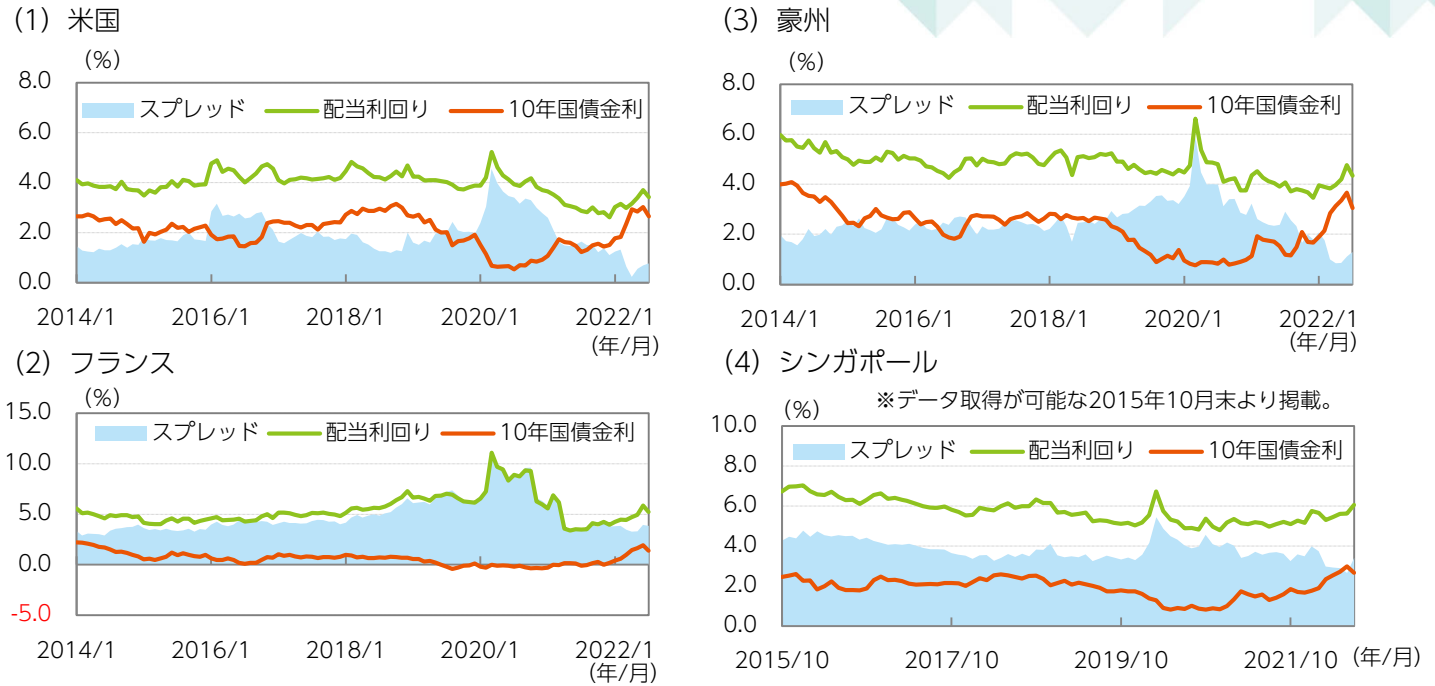
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

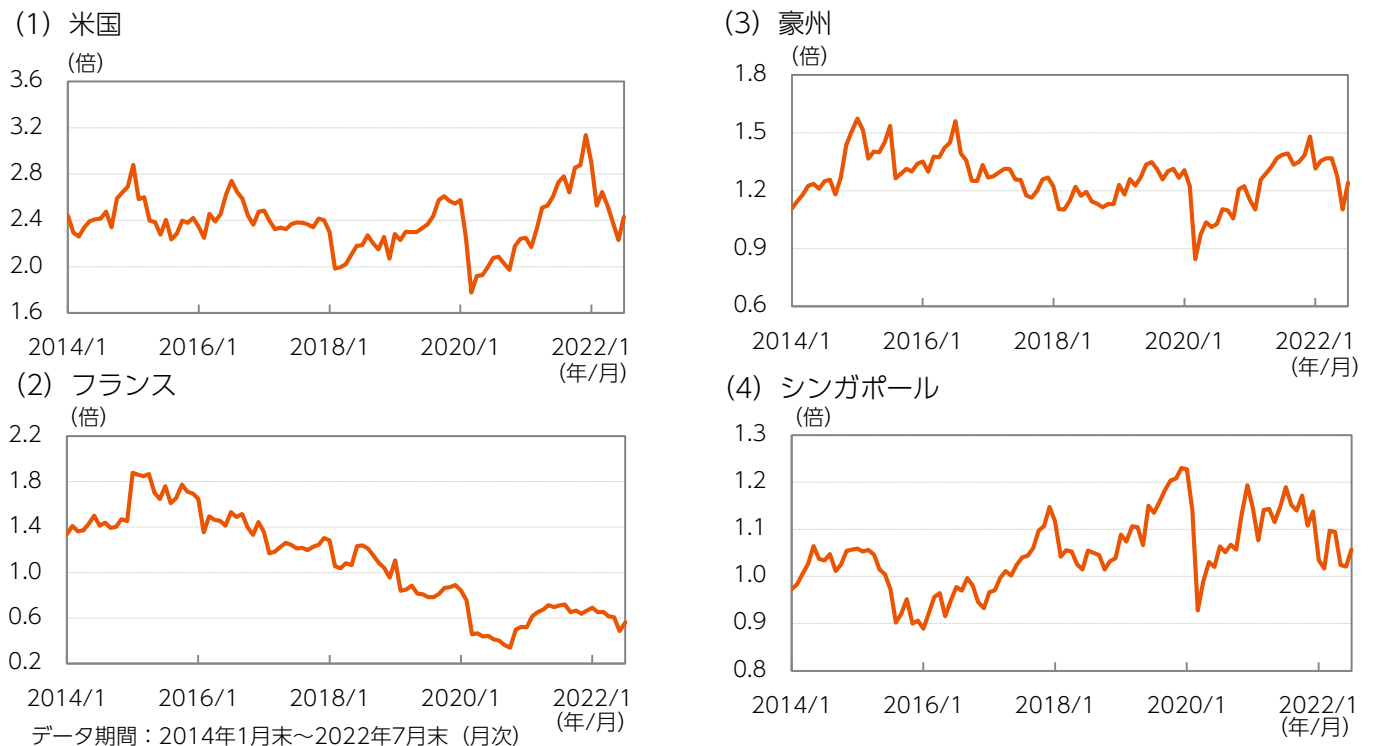


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

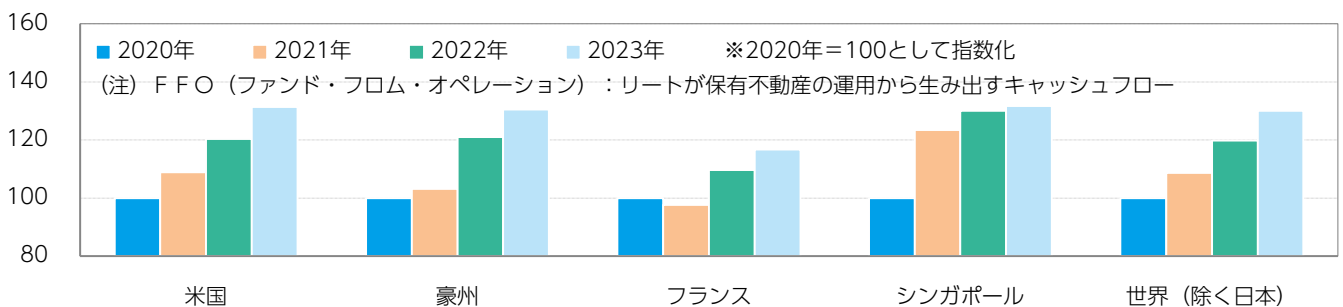
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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（2022年7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