

REITレポート

足元のグローバルREITの動向と見通し

経済活動の一部再開等を支援材料に上昇基調に回帰すると予想

- ▶ 足元のグローバルREIT（除く日本、配当込み、円ベース）は4月10日を戻り高値に下落傾向となっている。小売りセクターやオフィスセクターが冴えない動き。
- ▶ 商業施設営業再開の動きや新たなオフィスニーズの発生期待等が支援材料となり、グローバルREITは上昇基調に回帰するものと思われる。

(1) グローバルREITの動向

- 主要国政府の経済対策等を受けた投資家心理の改善等を支援材料に、3月23日を底に4月10日にかけて30%強反発したグローバルREITですが、その後は軟調に推移しています。下値を切り上げつつあるグローバル株式とは対照的な動きとなっています（図表1）。

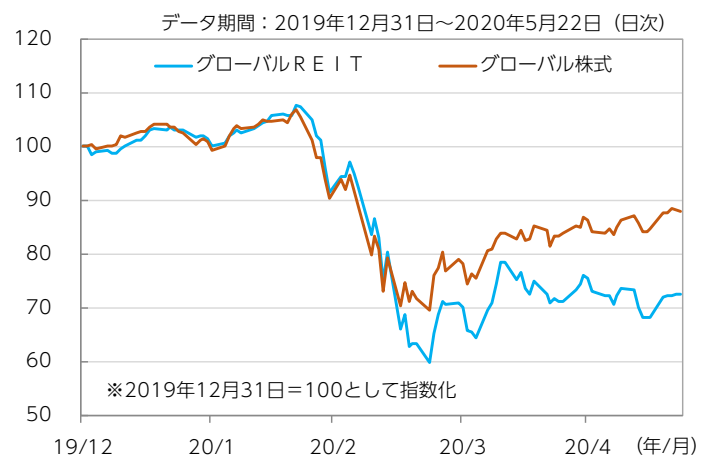
(2) 主要セクターの動向（小売りやオフィス軟調）

- 主要セクターの内、データセンターに投資する銘柄を含む特殊セクターや、物流施設（倉庫）に投資する銘柄を含む産業セクターは比較的堅調です。一方、小売りセクターは安値圏でもみ合い、オフィスセクターは下落傾向となっています（図表2）。新型コロナウイルスの感染拡大による在宅勤務（リモートワーク）の普及や、「巣籠もり消費」の増加を受けたネット通販の拡がり等を背景とする業績の先行き不透明感等が重荷になっているものと思われます。

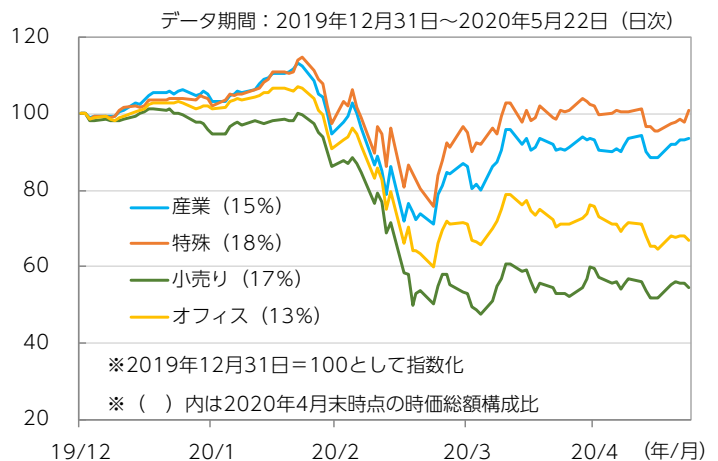
(3) グローバルREITの今後の見通し

- 小売りセクターの予想配当利回りは4月末時点で8.7%と、リーマン・ショックの影響が残る2009年3月末以来の水準に上昇しています。また、PBR（株価純資産倍率）は0.9倍と解散価値水準とされる1.0倍を下回っています（図表3）。両指標から見て、足元の小売りセクターは割安な状態にあると思われます。欧米を中心に一部の商業施設が営業活動を再開していますが、その動きが広がれば、割安感等に着目した買いが活発化するものと考えています。
- 育児との両立が難しい社員等を対象に、住宅地近くにレンタルオフィスを構える動きや、新型コロナウイルスの感染拡大をきっかけに、社員が距離をとって働けるようオフィスを拡張しようとする動き等が広がることも考えられます。新たなニーズの発生がオフィスセクター復調の材料になることも想定されます。
- 小売りセクターとオフィスセクターの合計の時価総額構成比は、4月末時点で全体の30%を占めています。両セクターの回復をきっかけに、グローバルREITは上昇基調に回帰するものと見ています。

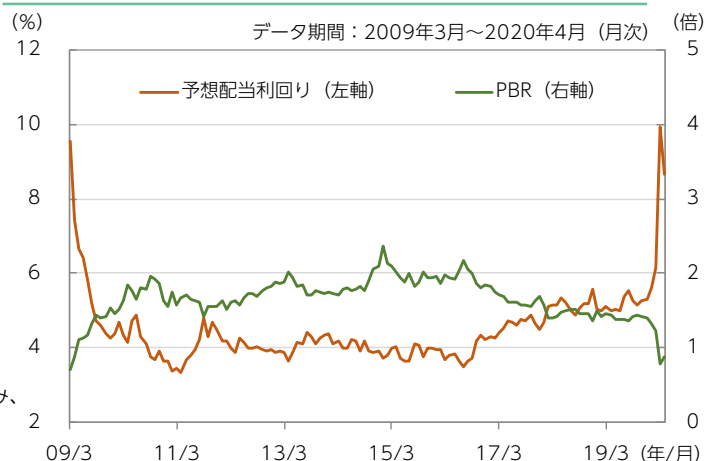
図表1：グローバルREITとグローバル株式の推移



図表2：グローバルREIT主要セクターの推移



図表3：小売りセクター予想配当利回り等の推移



※グローバルREIT：S&PグローバルREIT指数、除く日本、配当込み、円ベース）、グローバル株式：MSCIコクサイ指数、除く日本、配当込み、円ベース

出所）図表1～3はS&Pデータや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が作成

【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/>