

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2020年5月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2020年4月)

- ▶ 2020年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) は主要国政府の経済対策や中央銀行の金融緩和策、経済活動再開の動き等が支援材料となり、前月末比8.0%上昇しました。上昇率は米中貿易摩擦の緩和期待が高まった2019年1月 (同10.8%) 以来の大きさとなりました。時価総額で最大のウェイトを占める米国を中心に、主要国リートのすべてが上昇しました。
- ▶ 市場予想を上回る2020年1~3月期決算を発表したIT (情報技術) 関連株等にけん引されて上昇したグローバル株式の上昇率を、現地通貨ベース、円ベース共に下回りました。
 (参考) 2020年4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+11.1% (年初来-11.3%) 【円ベース】 同+10.4% (同-13.7%)

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

- 米国政府が3月の総額2.2兆ドル (約235兆円) の経済対策に加え、総額4,840億ドル (約52兆円) の追加の経済対策を成立させたことや、F R B (米連邦準備制度理事会) の金融緩和策、一部の州での経済活動再開の動き等が投資家心理を改善させ、8.2%上昇しました。

【フランス (同)】

- フランス政府が3月に決まった450億ユーロ (約5兆円) の経済対策を1,100億ユーロ (約13兆円) に増額する補正予算を成立させたこと、5月から段階的に商店や学校を再開させる計画を発表したこと等を材料に3.8%上昇しました。3月の下落率37.5%に比較すると、上昇率は小幅でした。

【豪州 (同)】

- 豪州国内での新型コロナウイルスの感染拡大に歯止めがかかりつつあるとの見方が広がったことや、豪州政府の経済対策等を背景に13.9%上昇しました。上昇率は2009年8月以来の大きさとなりました。

【シンガポール (同)】

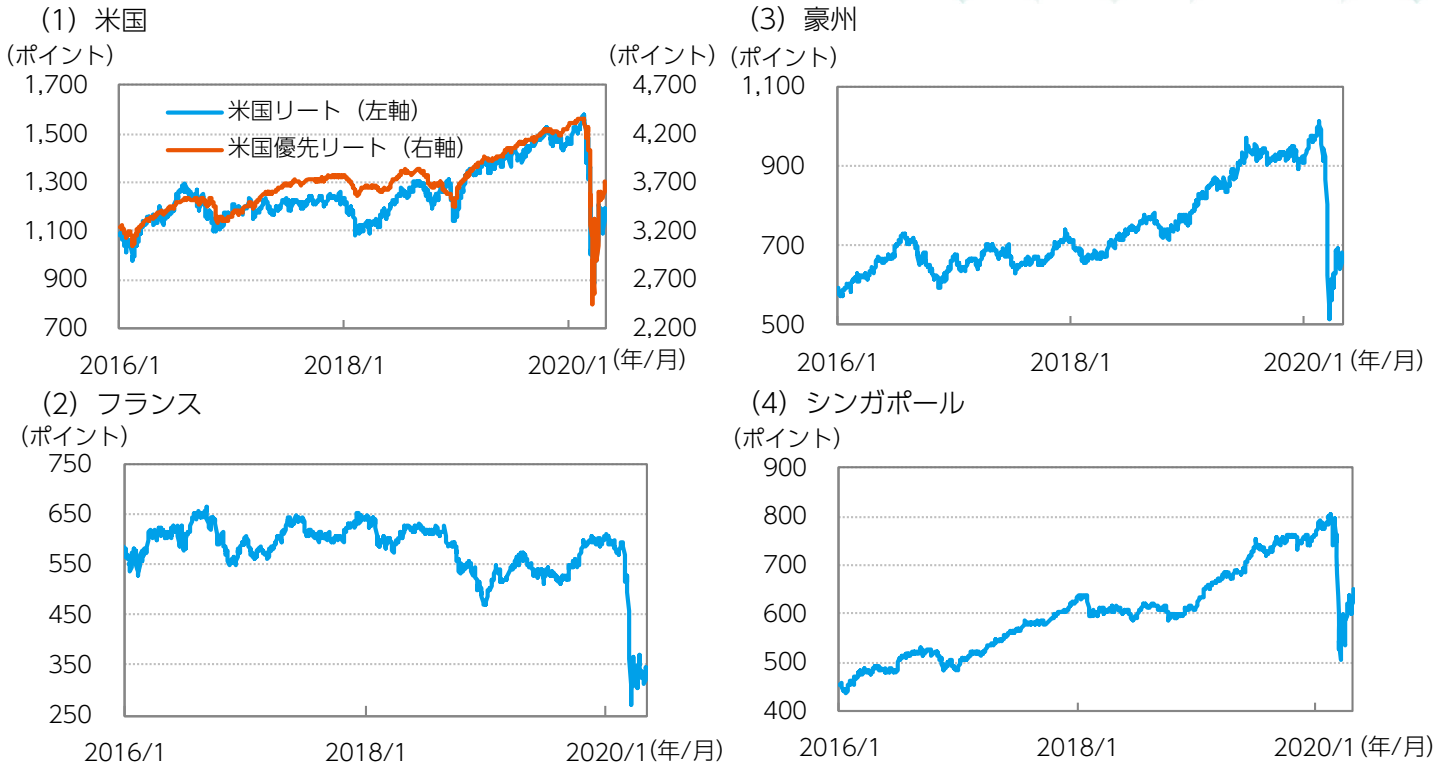
- シンガポール政府が総額51億シンガポールドル (約0.4兆円) の「第3弾」 (第1~3弾合計では約600億シンガポールドル (約5兆円)) の経済対策を発表したこと等が好感され、9.2%上昇しました。

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 (2020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	当月	年初来	当月	年初来	
世界	100	8.0	-21.9	7.6	-24.4	
北米	75	8.2	-20.9	7.2	-22.3	
米国	74	8.2	-20.9	7.2	-22.1	
カナダ	2	7.0	-23.1	8.5	-29.2	
欧州	10	4.5	-29.7	4.3	-33.3	
フランス	2	3.8	-44.5	2.6	-46.7	
イギリス	5	5.2	-24.3	6.0	-29.1	
アジア・パシフィック	13	10.2	-19.5	13.1	-24.9	
豪州	6	13.9	-24.5	20.7	-30.8	
シンガポール	4	9.2	-14.4	9.4	-19.4	
香港	2	5.2	-15.9	4.1	-16.8	
米国優先リート	-	17.1	-12.7			

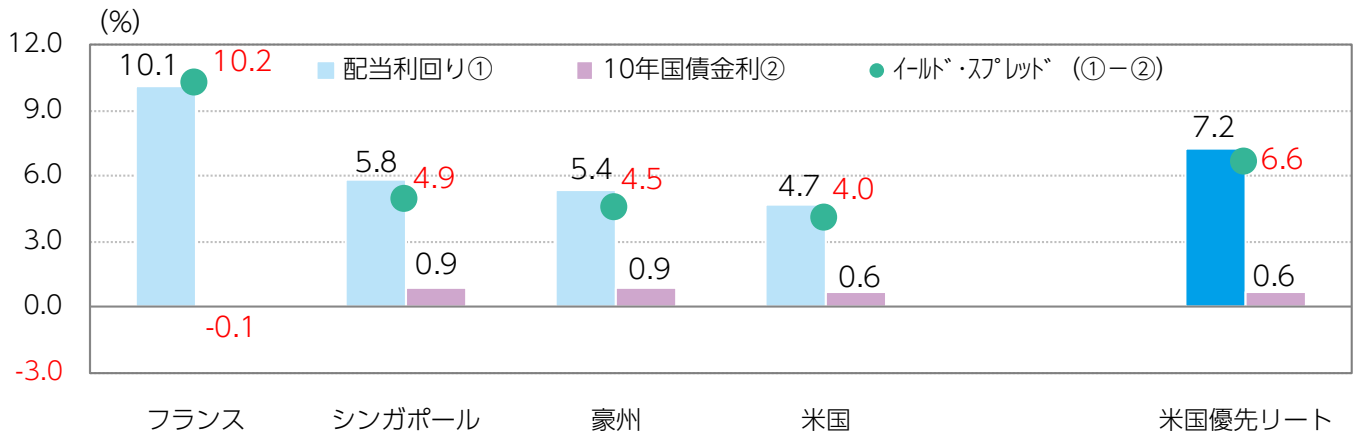
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



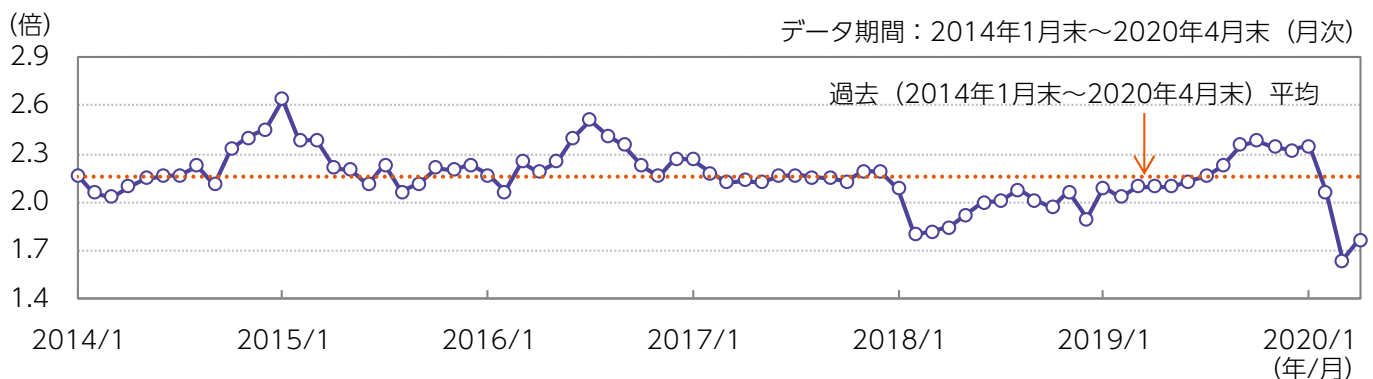
データ期間：2016年1月4日～2020年4月30日 (日次)
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース (現地通貨ベース・配当込み)
 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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)



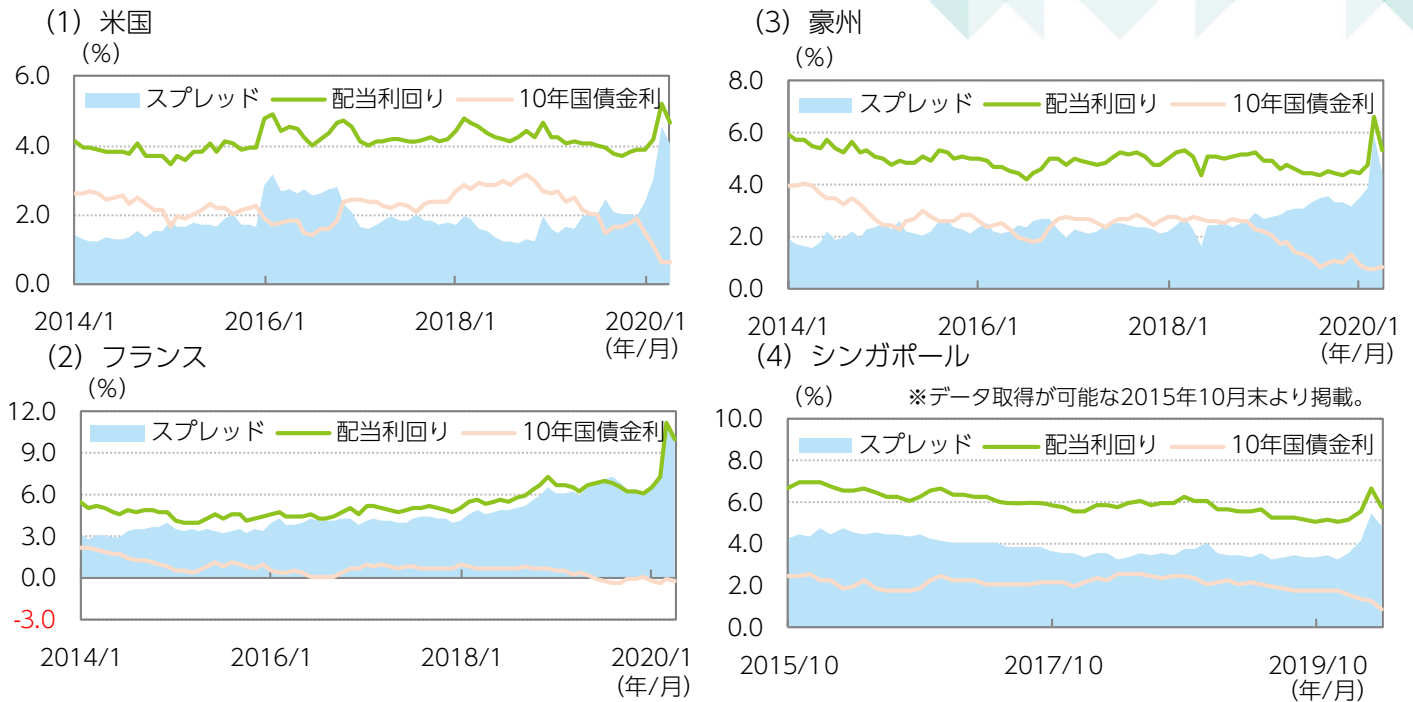
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所) S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：グローバルリーートの P B R (株価純資産倍率) の推移

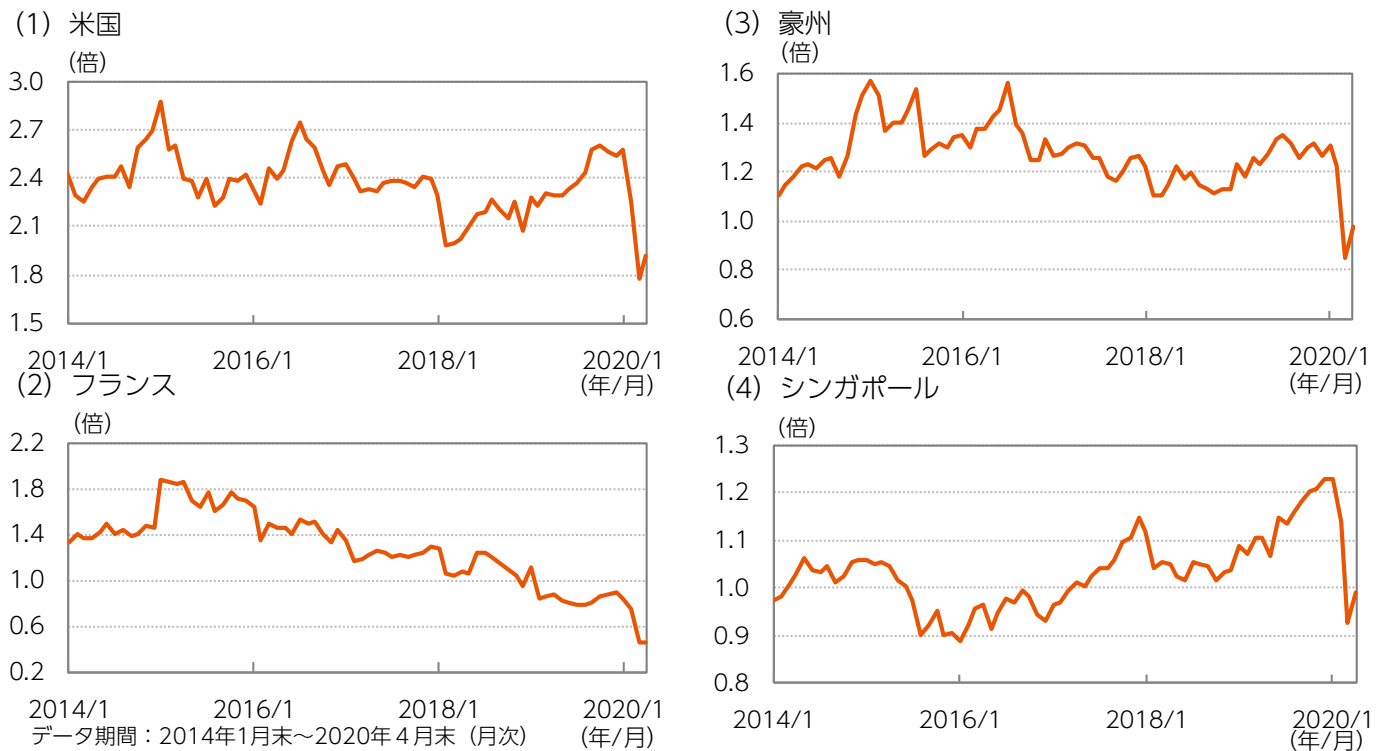


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均 (S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース)
 出所) S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

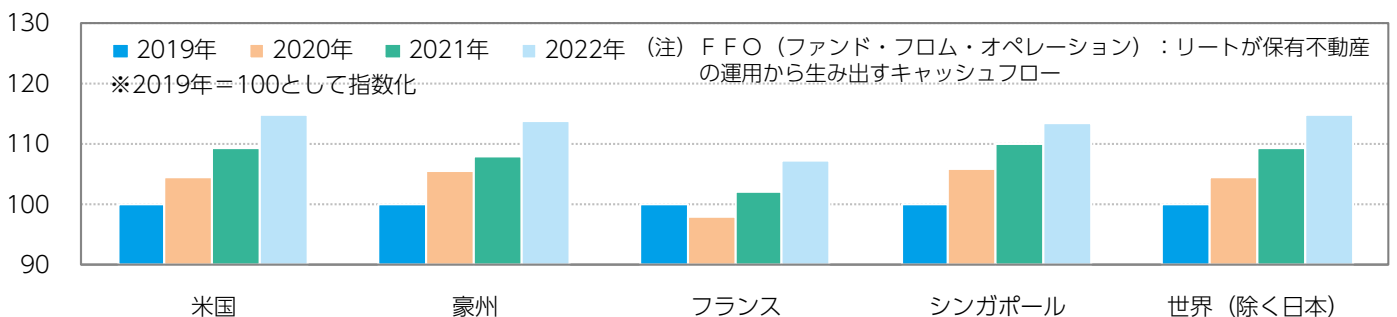
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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 (2020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/>

