

# グローバルリート市場レポート (2021年12月号)

## グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2021年11月)

- ▶ 11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0.3%下落しました。新型コロナウイルスワクチンの接種普及による経済活動の正常化期待等を背景に25日まで上昇基調で推移し、前月末からの上昇率が一時4%近くに達する場面もありました。しかし、26日に南アフリカでオミクロン株が確認されるとリスク回避ムードが強まり、結局前月末を下回って引けました。主要8セクターの内、上昇率トップは産業セクターで、オミクロン株の感染拡大で再び巣籠もり消費が増え、ネット通販向け物流施設需要が増加するとの見方から同+4.2%となりました。一方、下げが最も大きかったのがホテル/リゾートセクターで、稼働率の低下懸念等が嫌気され同-8.9%となりました。
- ▶ 11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-1.3% (年初来+20.6%) 【円ベース】同-2.5% (同+30.6%)

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

- 商業施設リーートの業績回復期待等を背景に史上最高値を更新する場面も見られたものの、オミクロン株の感染力や既存ワクチンの有効性に関する懸念等が重荷となり0.7%下落しました。

### 【フランス (同)】

- 11月に入り、新型コロナウイルスの新規感染者が増加傾向となったことが嫌気され、5.1%下落しました。

### 【豪州 (同)】

- 10月末に急騰した長期金利がRBA (豪州準備銀行) の政策金利据え置き決定を受けて落ち着きを取り戻したこと等を支援材料に4.0%上昇しました。

### 【シンガポール (同)】

- 同国政府が新型コロナウイルス禍の影響を受けた企業や個人向けの救済措置を段階的に縮小すると発表したこと等が嫌気され、2.7%下落しました。

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 (2021年11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	-0.3	26.9
北米	77	-0.8	31.4
米国	75	-0.7	31.5
カナダ	1	-4.0	26.3
欧州	10	1.6	18.6
フランス	2	-5.1	-1.1
イギリス	6	3.7	24.4
アジア・パシフィック	13	1.3	12.4
豪州	7	4.0	21.1
シンガポール	3	-2.7	3.3
香港	2	0.0	1.4
米国優先リート	-	-2.2	5.8

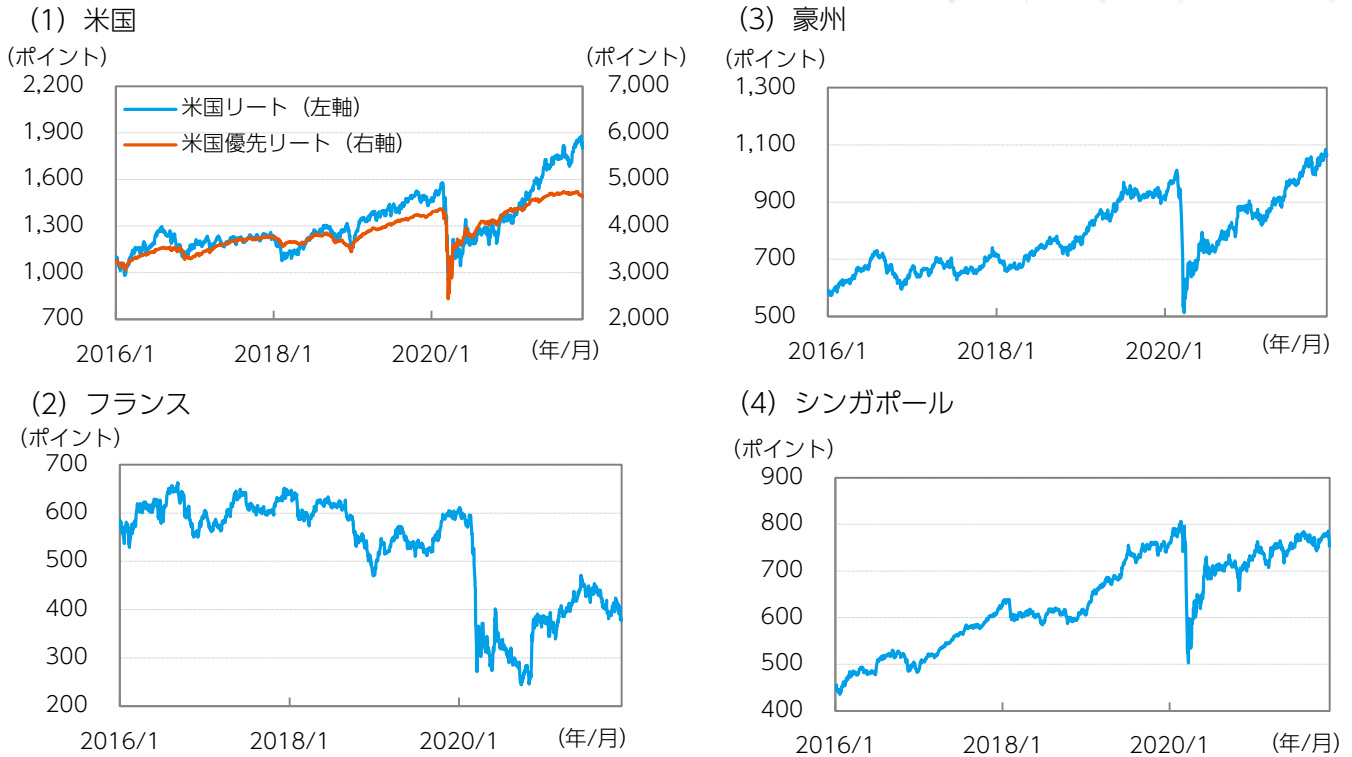
(2) 円ベース

(%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	-1.6	37.5
北米	-1.3	44.5
米国	-1.1	44.6
カナダ	-7.7	37.9
欧州	-2.0	23.4
フランス	-8.1	0.0
イギリス	-0.3	32.4
アジア・パシフィック	-3.0	16.4
豪州	-2.3	22.4
シンガポール	-4.7	9.5
香港	-0.6	10.9

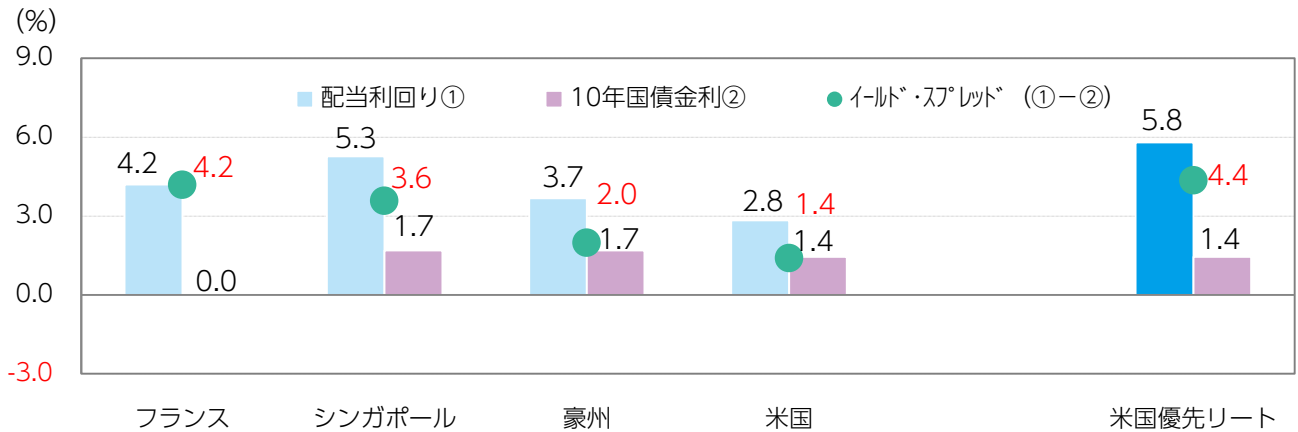
※各国・地域のリート、米国優先リーートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



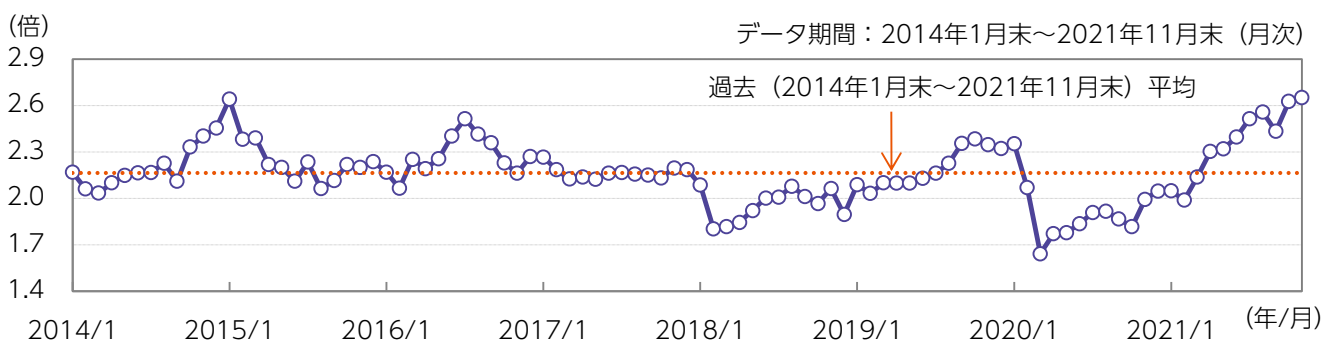
データ期間：2016年1月4日～2021年11月30日（日次）  
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）  
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表3：主要国リートのイールドスプレッド（配当利回り－10年国債金利）（2021年11月末時点）



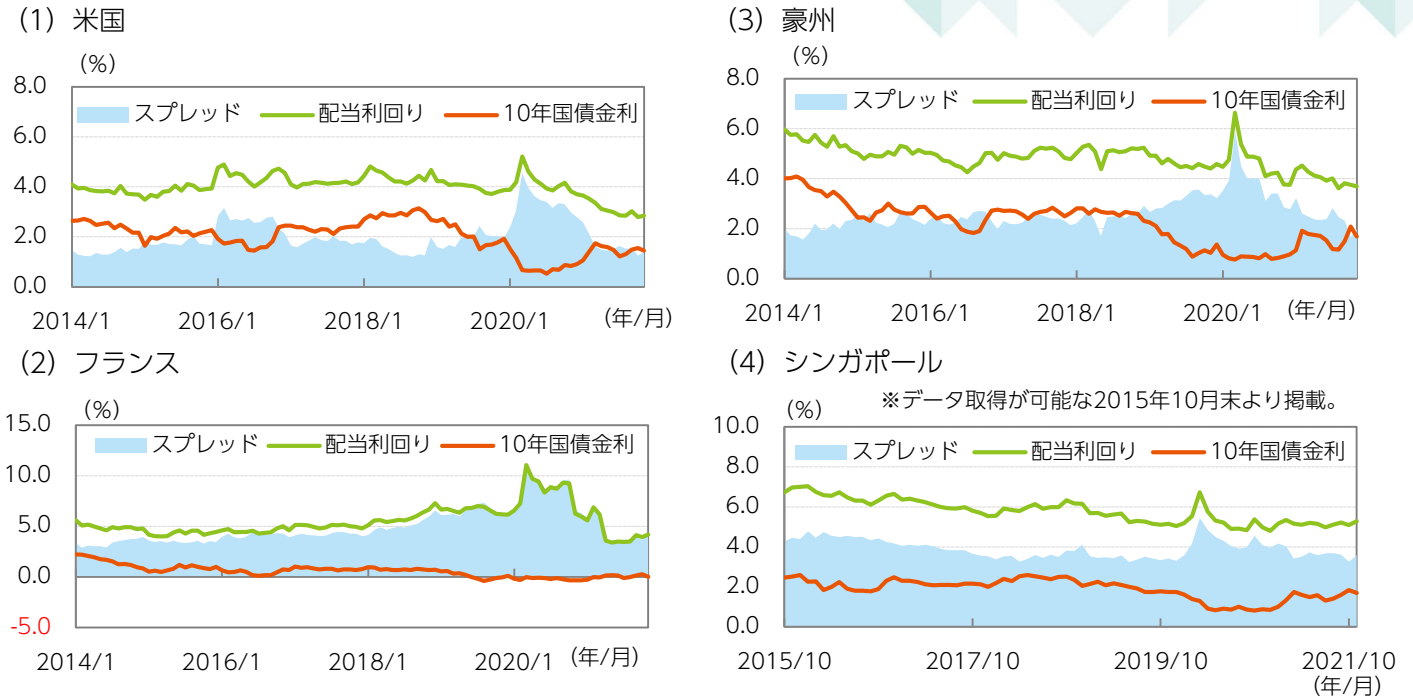
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース  
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

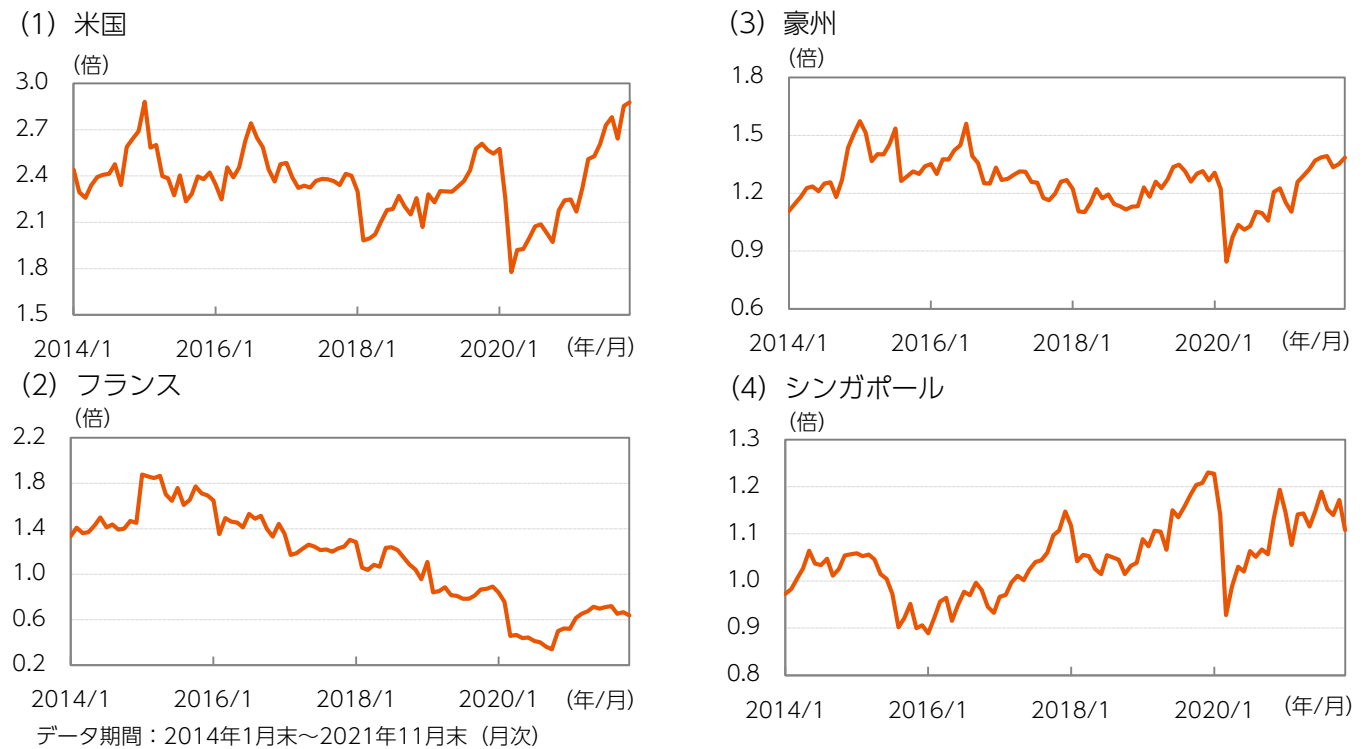


※米国・フランス・豪州・シンガポールリートの各月末P B Rの時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）  
 出所）S & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

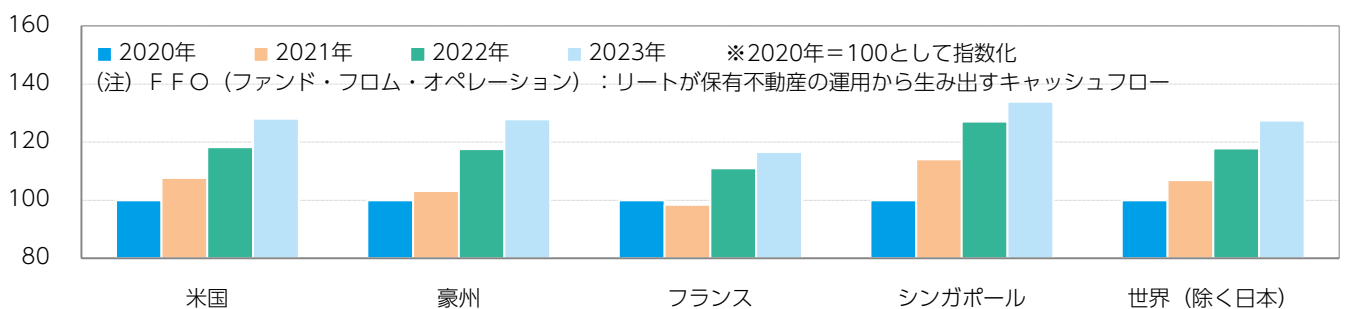
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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<sup>(注)</sup>の見通し推移（2021年11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。

## &lt;設定・運用&gt;



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