

グローバルリート市場レポート (2022年2月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2022年1月)

- 1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6.4%下落しました。月間の下落率としては2020年3月の22.6%以来の大きさとなりました。12月FOMC (米連邦公開市場委員会) の議事要旨公表等を受けて、FRB (米連邦準備制度理事会) が金融引き締めを急ぐとの見方が強まったことや、ウクライナ情勢を巡る地政学リスクの高まり等が重荷となりました。主要8セクターすべてが下落しました。値下がり率トップはデータセンター等に投資する特殊セクターで、株式市場でIT (情報技術) 銘柄が調整色を強めたこと等が嫌気され、同12.0%下落しました。
- 1月のパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベース共に、グローバル株式を下回りました。
 (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-4.9% (年初来-4.9%) 【円ベース】同-5.2% (同-5.2%)

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

- FRB が金融引き締めを急ぐとの見方等から、米10年国債金利が一時約2年ぶりの水準に上昇したこと等が重荷となり、6.9%下げました。下落幅は2020年3月の21.5%以来の大きさを記録しました。

【フランス (同)】

- 1月末にかけて新型コロナウイルスの感染が落ち着きを見せ始め、大手商業施設リートを買い戻す動きが強まり、4.7%上昇しました。主要国の中で唯一上昇しました。

【豪州 (同)】

- 2021年10~12月期消費者物価 (前年同期比) が市場予想を上回り、RBA (豪州準備銀行) の早期利上げ観測が強まったこと等から9.6%下落しました。

【シンガポール (同)】

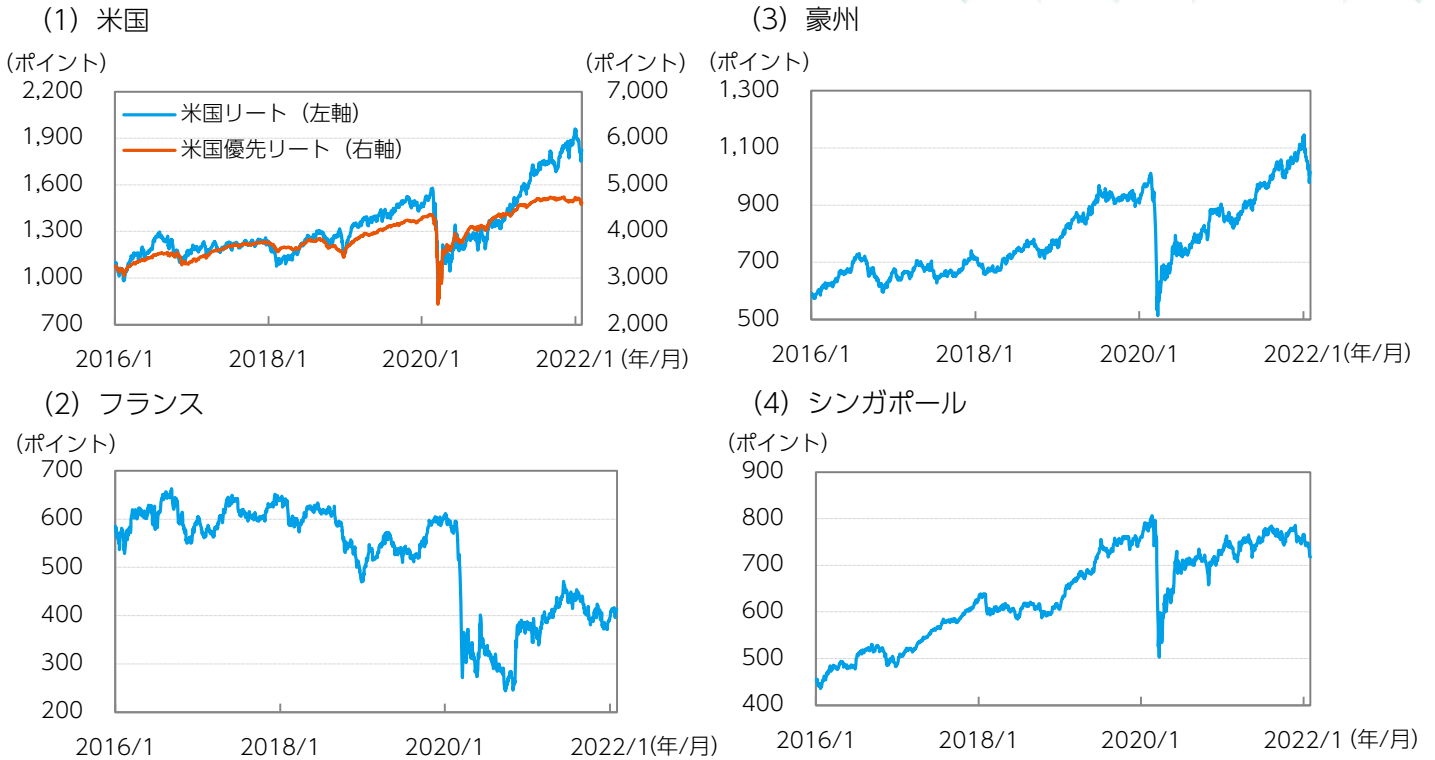
- インフレ圧力の高まり等を背景に、シンガポール金融管理局 (MAS、中央銀行) が4月に予定される半期ごとの定例見直しを待たずに金融政策の引き締めを決定したこと等が嫌気され、6.3%下落しました。

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 (2022年1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	年初来		当月	年初来	
世界	100	-6.4	-6.4	世界	-6.6	-6.6	
北米	76.9	-6.8	-6.8	北米	-6.8	-6.8	
米国	75.0	-6.9	-6.9	米国	-6.9	-6.9	
カナダ	1.9	-3.8	-3.8	カナダ	-4.4	-4.4	
欧州	9.6	-1.9	-1.9	欧州	-3.0	-3.0	
フランス	1.8	4.7	4.7	フランス	3.3	3.3	
イギリス	5.7	-3.4	-3.4	イギリス	-4.3	-4.3	
アジア・パシフィック	12.1	-7.7	-7.7	アジア・パシフィック	-9.4	-9.4	
豪州	6.3	-9.6	-9.6	豪州	-12.3	-12.3	
シンガポール	3.1	-6.3	-6.3	シンガポール	-6.5	-6.5	
香港	1.4	-2.3	-2.3	香港	-2.3	-2.3	
米国優先リート	-	-2.4	-2.4				

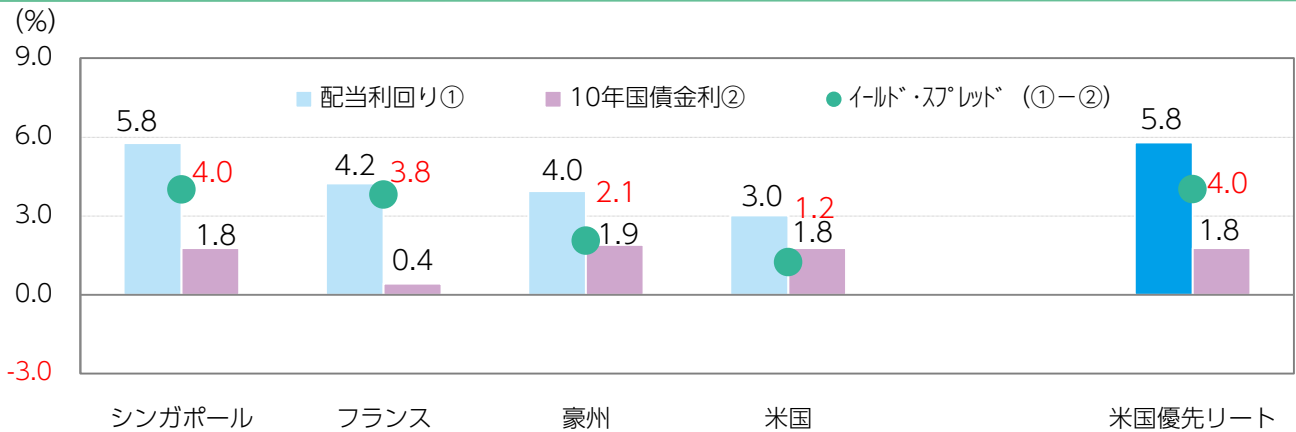
※各国・地域のリート、米国優先リーートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



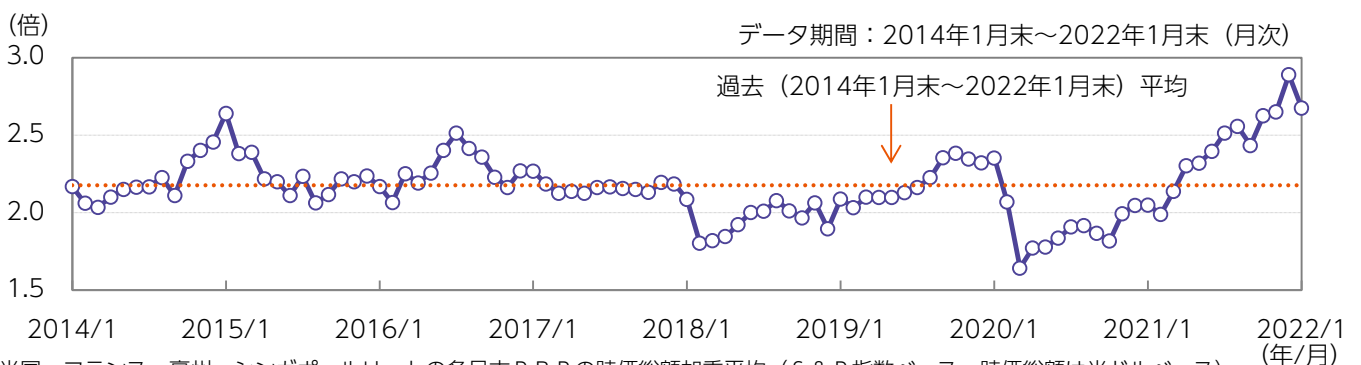
データ期間：2016年1月4日～2022年1月31日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表3：主要国リー트의イールドスプレッド（配当利回り－10年国債金利）（2022年1月末時点）



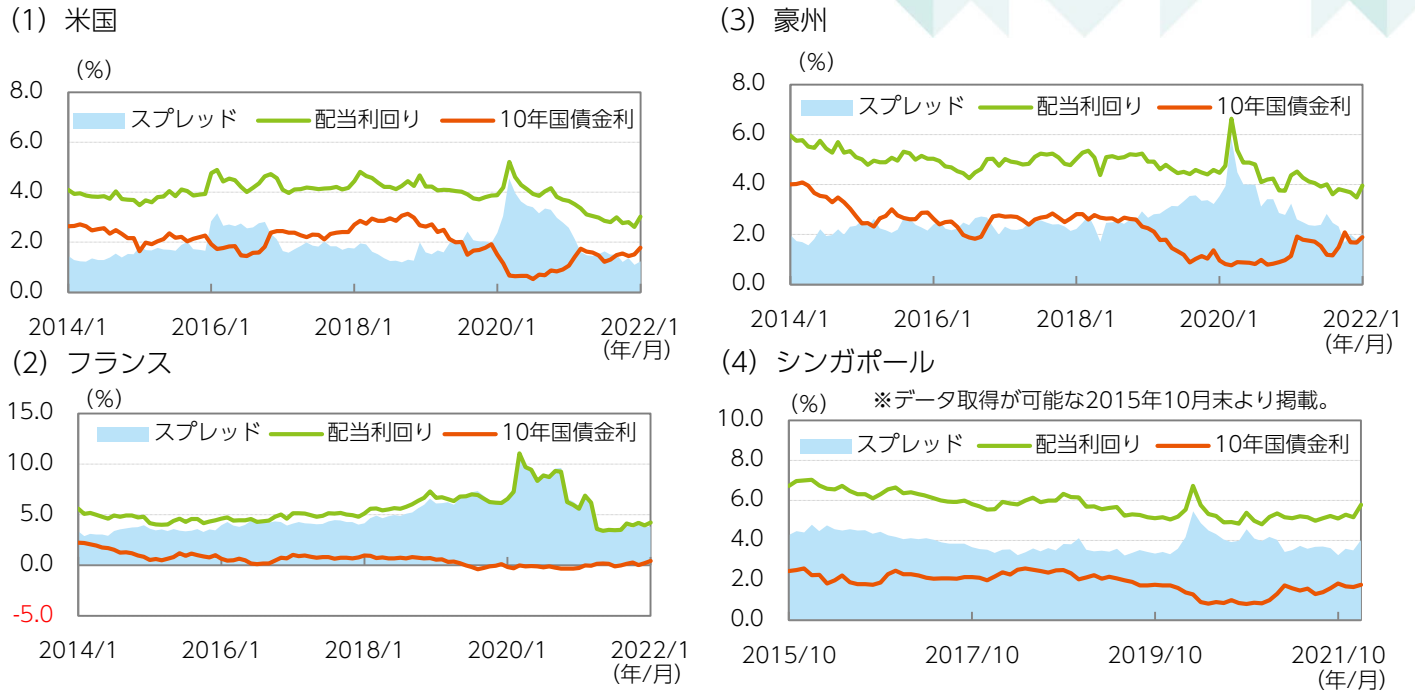
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

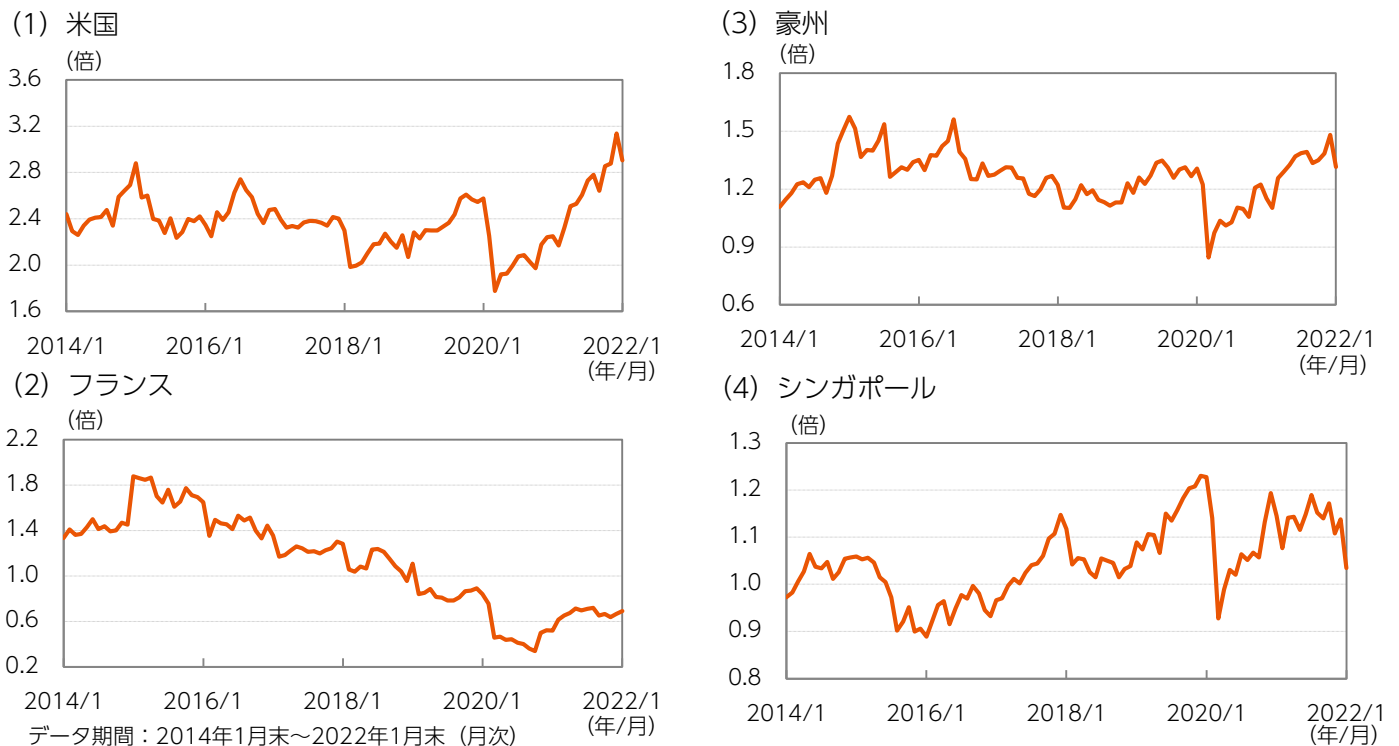


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

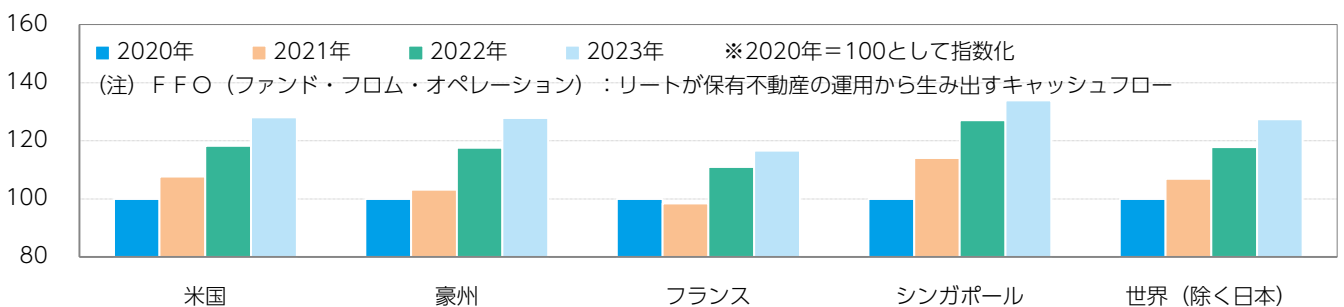
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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1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。
- ファンドは、多量の換金の申込みが発生し換金代金を短期間で手当てする必要が生じた場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等には、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引ができないリスク、取引量が限定されるリスク等が顕在します。これらにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性、換金の申込みの受け付けを中止する、また既に受け付けた換金の申込みの受け付けを取消する可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。

<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