

# グローバルリート市場レポート (2021年11月号)

## グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2021年10月)

- 10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%上昇し、月末値ベースで史上最高値を更新しました。上げ幅は2021年4月の6.9%以来の大きさとなりました。月央近くまでは米債務上限問題や中国恒大集団の経営不安等が重荷となり、横ばいで推移していました。しかしその後は、米議会が債務上限を4,800億ドル (約55兆円) 引き上げることで合意したことや、中国恒大集団が猶予期日の到来した社債利息の支払いを行い、目前の債務不履行が回避されたこと等を支援材料に上昇基調をたどりました。主要8セクターすべてが上昇しました。物流施設等に投資する産業セクター (同+10.8%) や住宅セクター (同+7.2%) の上昇率が相対的に大きくなりました。
- 10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) 2021年10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+6.0% (年初来+22.3%) 【円ベース】 同+8.7% (同+34.0%)

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

- 米議会が債務上限引き上げで合意したことや、大手物流施設リート等が2021年7~9月期の好決算を発表したこと等を材料に、7.7%上昇しました。指数は月末値ベースで史上最高値を更新しました。

### 【フランス (同)】

- 新型コロナウイルス感染の落ち着き等を背景に1.4%上昇しました。

### 【豪州 (同)】

- 感染の落ち着きが好感される一方、2021年7~9月期の消費者物価の発表をきっかけに長期金利が急騰したことが重荷となり、0.7%の上昇に止まりました。

### 【シンガポール (同)】

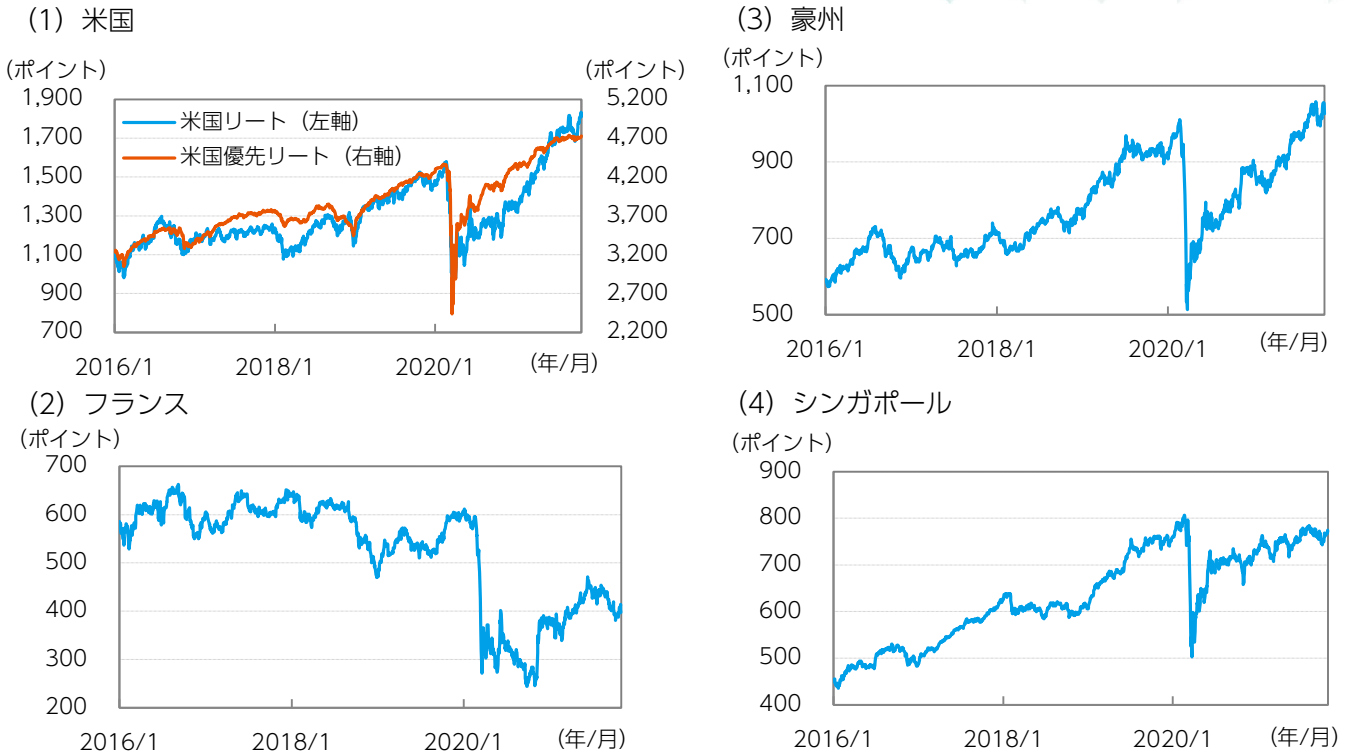
- 新型コロナウイルスワクチンの接種普及により重症化するリスクが後退したとの判断から、同国政府が10月前半に入国規制や移動制限の緩和を発表したことが好感され、2.8%上昇しました。

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 (2021年10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	当初来	当月	年初来	
世界	100	6.4	27.2	9.2	39.7	
北米	76	7.7	32.4	10.1	46.3	
米国	74	7.7	32.4	10.1	46.2	
カナダ	1	5.9	31.6	10.6	49.4	
欧州	10	3.9	16.7	7.2	25.9	
フランス	2	1.4	4.2	3.5	8.8	
イギリス	6	3.6	19.9	7.7	32.8	
アジア・パシフィック	13	1.5	10.9	6.4	19.9	
豪州	7	0.7	16.4	7.0	25.2	
シンガポール	3	2.8	6.2	5.8	14.9	
香港	2	2.7	1.4	5.1	11.6	
米国優先リート	-	0.3	8.2			

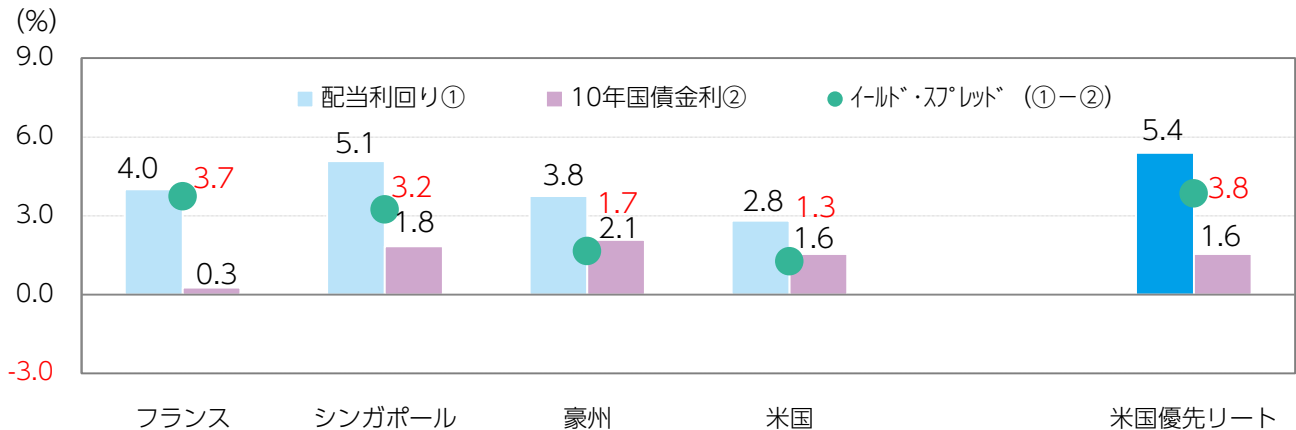
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



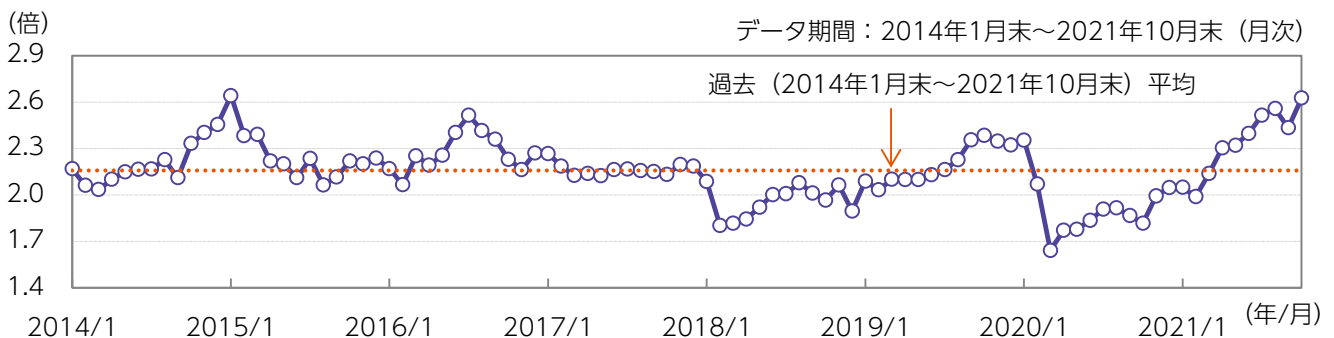
データ期間：2016年1月4日～2021年10月29日 (日次)  
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース (現地通貨ベース・配当込み)  
 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



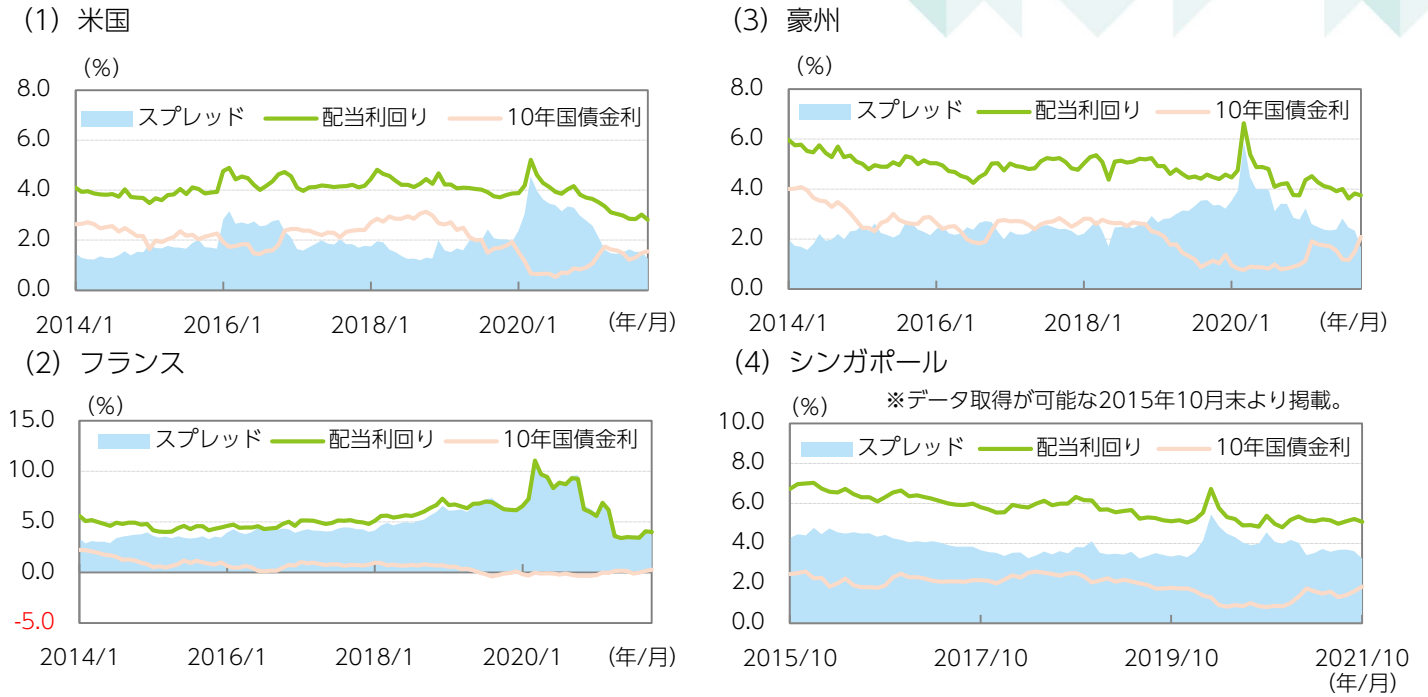
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース  
 出所) S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

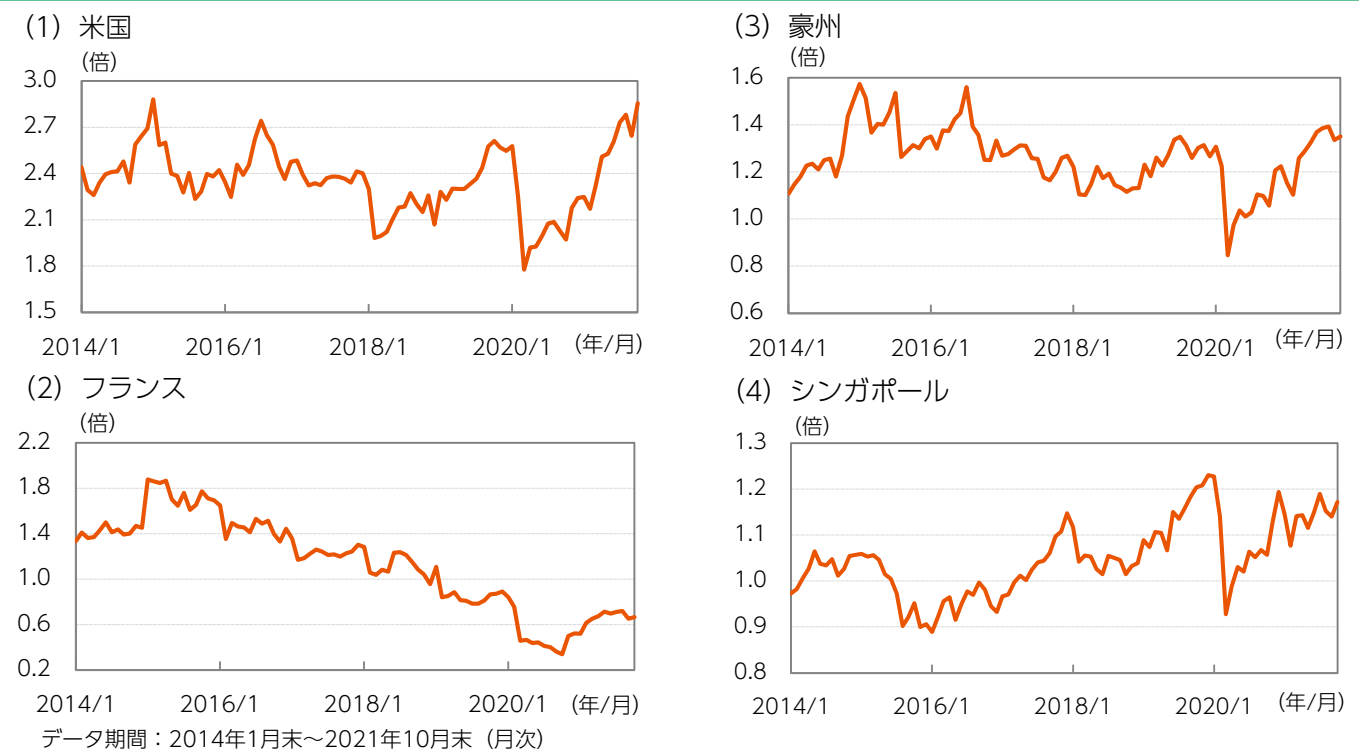


※米国・フランス・豪州・シンガポールリートの各月末 P B R の時価総額加重平均 (S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース)  
 出所) S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

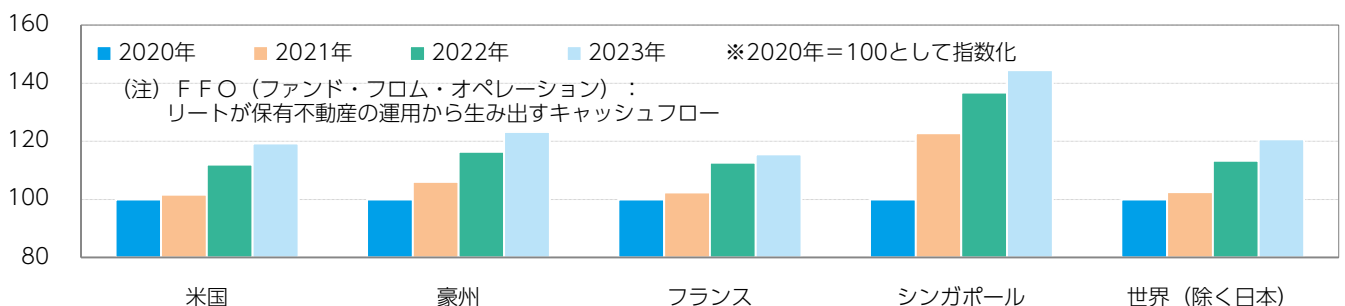
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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10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/>

