

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2021年8月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2021年7月)

➤ 7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、4.4% 上昇しました。新型コロナウイルス感染が世界的に再拡大し始めたものの、ワクチン接種の普及で経済活動正常化への動きは続くとの見方や、景気鈍化を示唆する経済指標の発表で米長期金利が低下したこと等が支援材料となりました。6ヵ月連続の上昇で、月末値ベースで史上最高値を更新しました。主要8セクターの中では、住宅 (前月比+10.4%) や物流施設 (同+7.1%) の上昇率が大きくなりました。

➤ 7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7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+2.0% (年初来+17.2%) 【円ベース】 同+0.9% (同+24.0%)

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

• 2021年4~6月期決算に関し、市場予想を上回る銘柄が多くみられたことや、景気鈍化を示唆する経済指標の発表等を受けて10年国債金利が一時2021年2月以来の水準に低下したこと、ワクチン接種の普及で経済活動正常化への動きは続くとの見方等が支援材料となり、4.9% 上昇しました。

【フランス (同)】

• 新型コロナウイルスの新規感染者数が増加傾向となり、再び感染抑制のための規制が強化されるとの懸念が重荷となったものの、長期金利の低下等に支えられ、1.1% 上昇しました。

【豪州 (同)】

• 感染再拡大に伴い、シドニー大都市圏などを対象とした都市封鎖の期間が延長され、規制が強化されたことが重荷となる一方、豪州準備銀行の低金利政策持続期待が支援材料となり、0.5% 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感染の影響を受けた企業向けの支援策を拡充すると発表したこと等が好感され、3.3% 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7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	当月	年初来
世界	100	4.4	23.5
北米	76	4.9	27.6
米国	74	4.9	27.6
カナダ	2	4.4	26.7
欧州	10	6.5	18.5
フランス	2	1.1	13.0
イギリス	6	7.8	19.3
アジア・パシフィック	13	1.1	8.9
豪州	6	0.5	10.8
シンガポール	3	3.3	6.7
香港	2	-0.8	8.4
米国優先リート	-	0.0	7.4

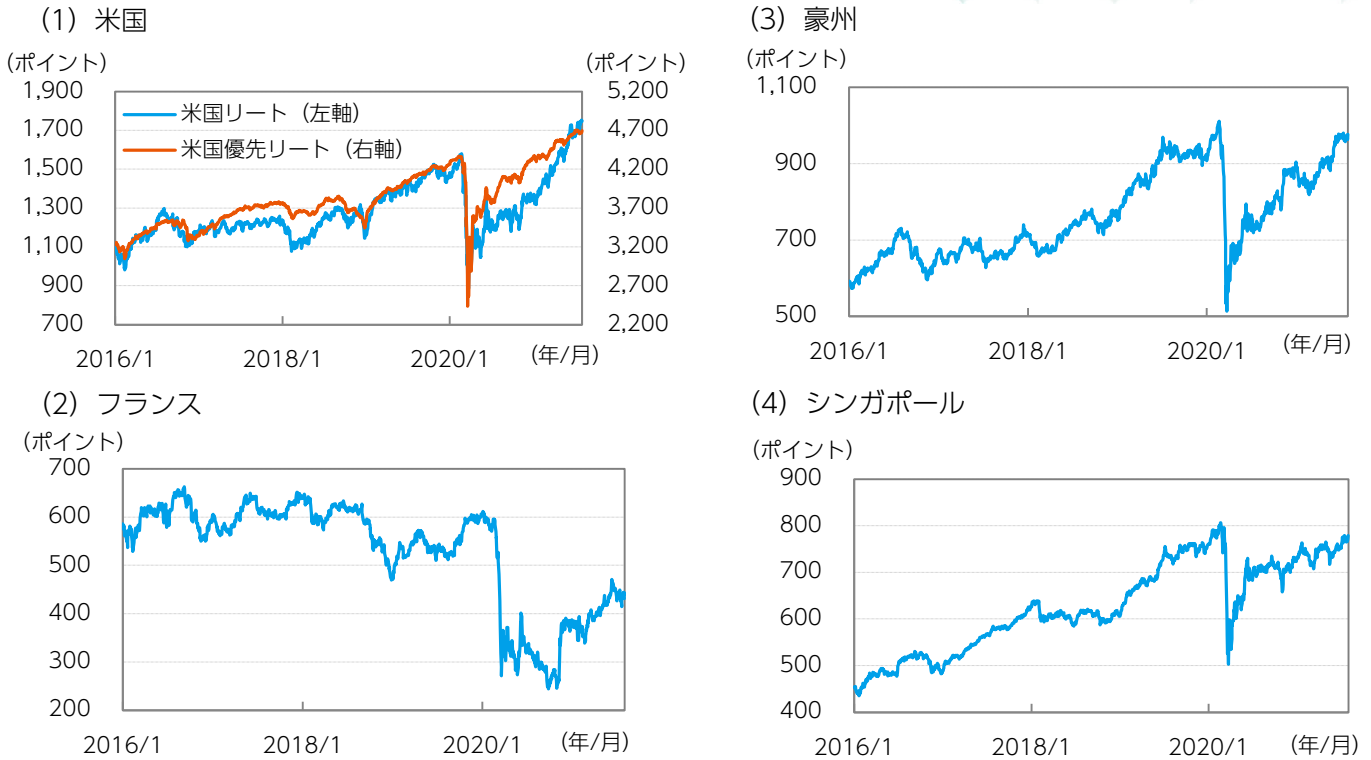
(2) 円ベース

(%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	3.1	30.7
北米	3.7	35.7
米国	3.7	35.7
カナダ	2.4	37.4
欧州	5.6	25.3
フランス	-0.0	16.5
イギリス	7.2	29.0
アジア・パシフィック	-1.4	11.8
豪州	-2.7	12.2
シンガポール	1.4	10.8
香港	-2.0	14.9

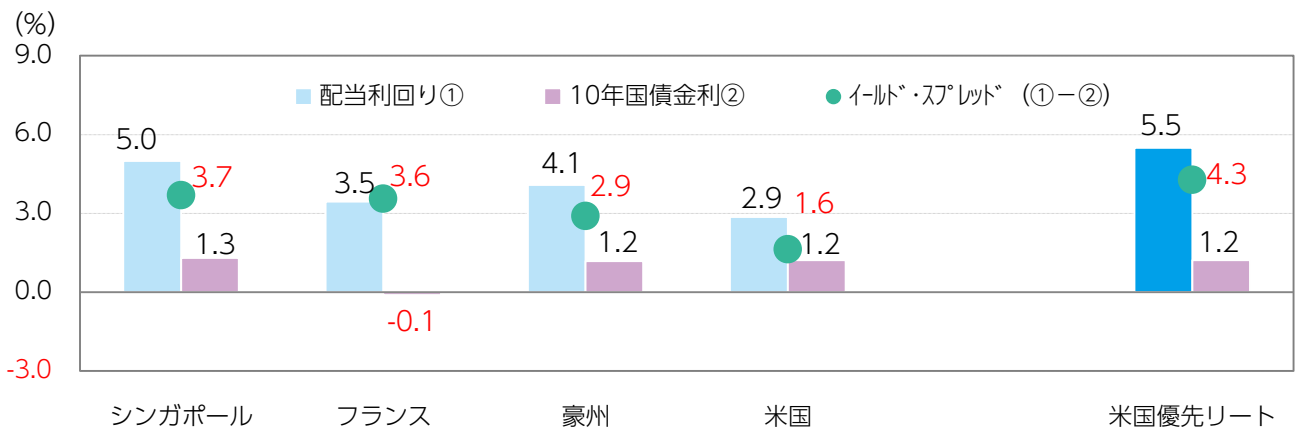
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



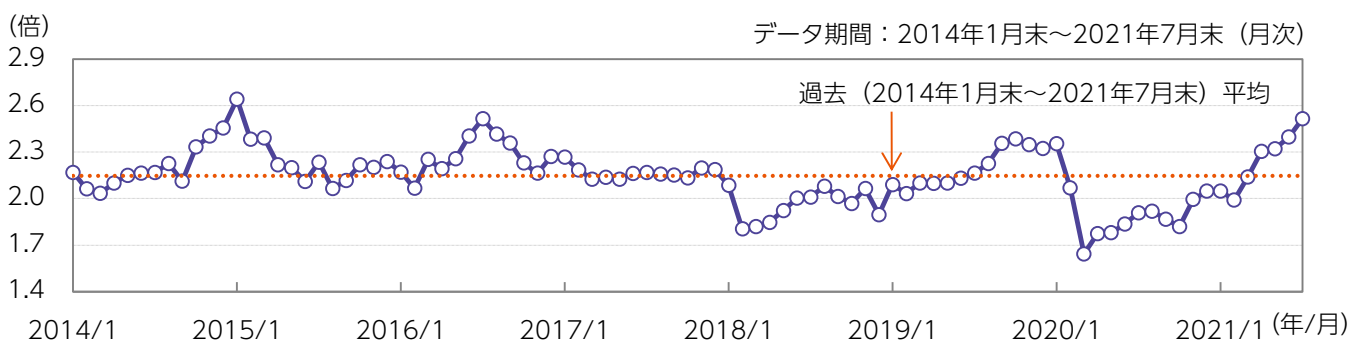
データ期間：2016年1月4日～2021年7月30日 (日次)
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース (現地通貨ベース・配当込み)
 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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) (2021年7月末時点)



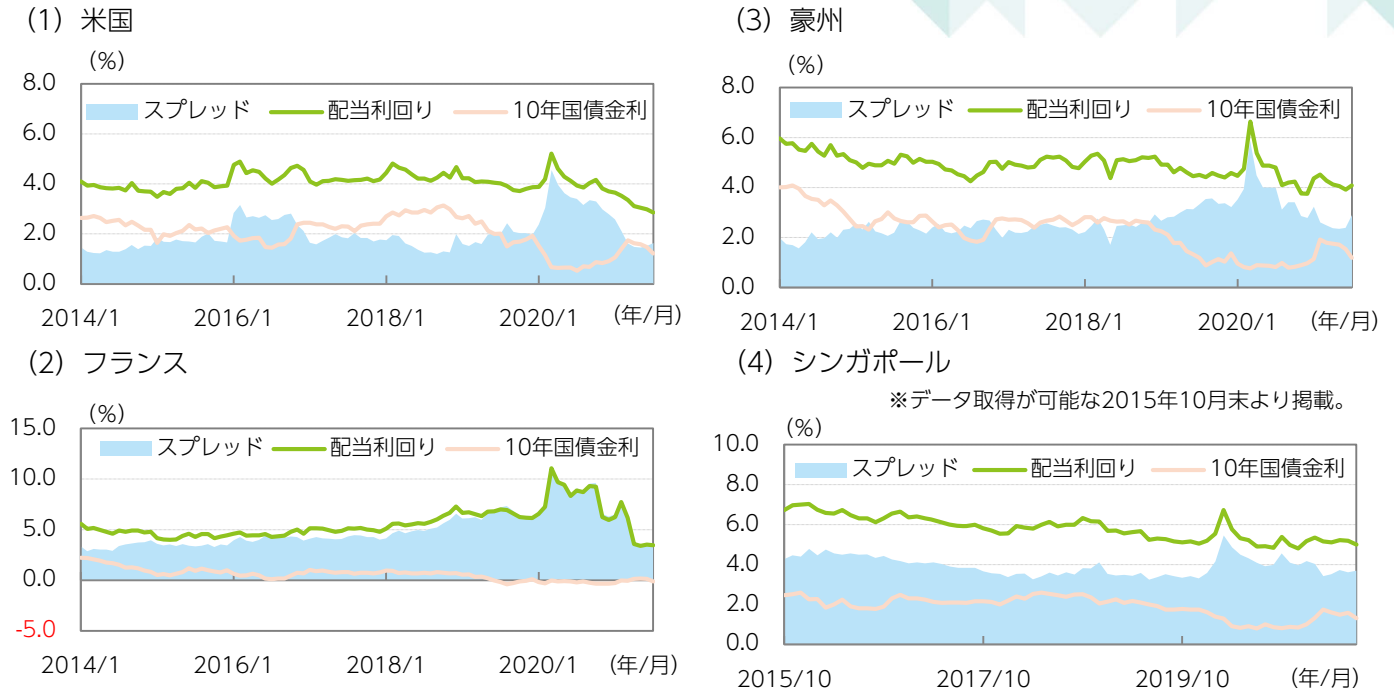
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所) S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

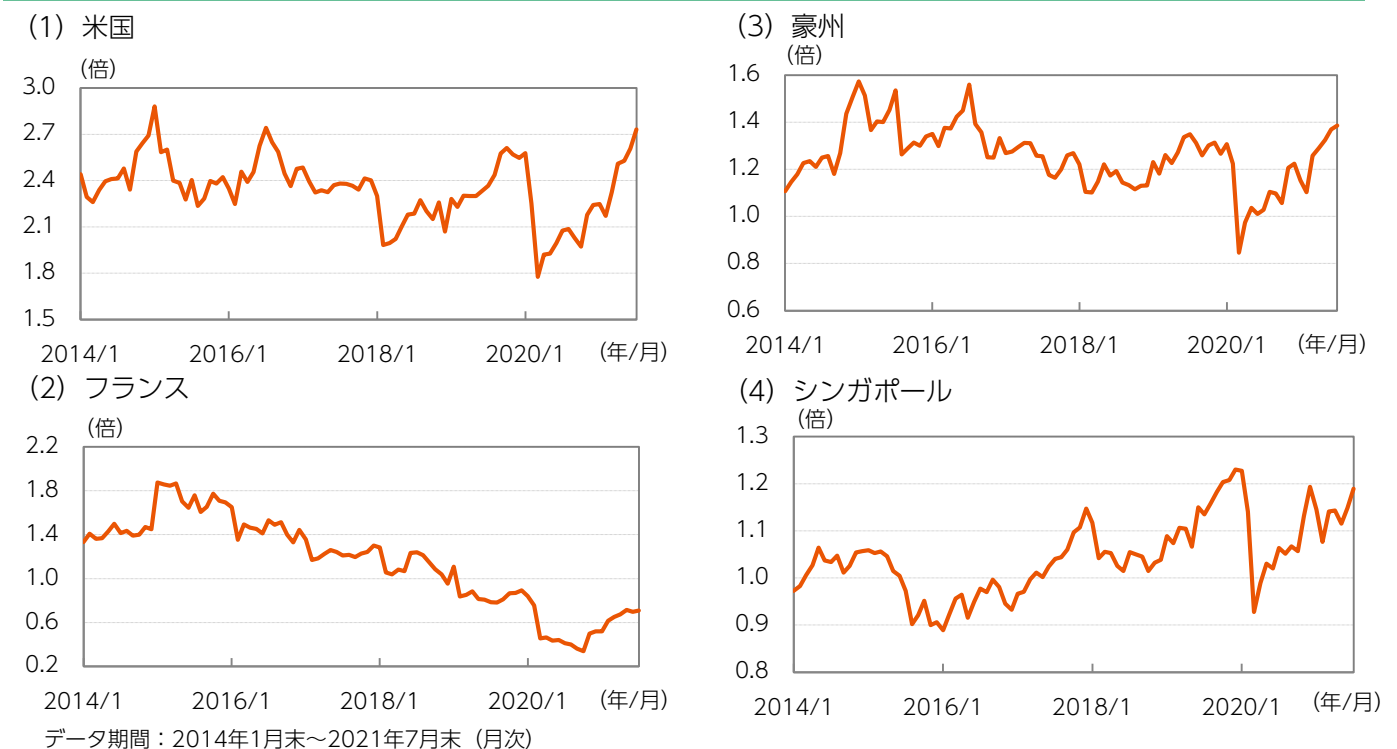


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均 (S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース)
 出所) S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

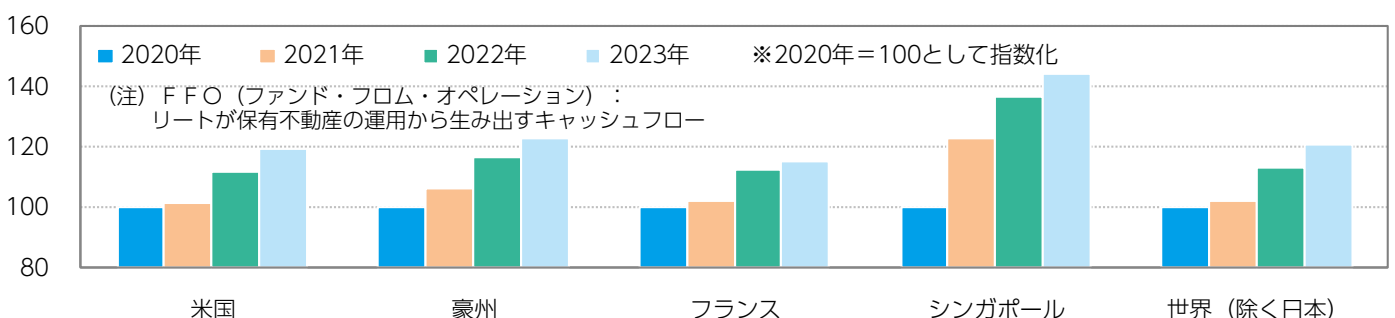
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



図表6：主要国リートのPBRの推移



図表7：主要国リートのFFO^(注)の見通し推移 (2021年7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/>

ニッセイアセットマネジメント株式会社

4/4