

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2020年6月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2020年5月)

- ▶ 2020年5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、前月末比0.2% 上昇しました。都市封鎖の段階的な解除による営業活動の再開や、主要国政府による新たな経済対策期待等が支援材料となる一方、米中関係の悪化観測、商業施設セクターの業績先行き懸念等が重荷となり、上昇率は小幅に留まりました。
- ▶ IT (情報技術) セクターや、原油価格の回復を受けたエネルギーセクター等にけん引されて続伸したグローバル株式に比して上昇率は、現地通貨ベース、円ベース共に下回りました。
 (参考) 2020年5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+4.6% (年初来-7.2%) **【円ベース】** 同+5.6% (同-8.8%)

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

- 小幅に上昇しました。一部の州での経済活動再開の動きや、トランプ政権による追加経済対策期待が支援材料となる一方、新型コロナウイルスの発生源を巡る米中関係の悪化観測、都市封鎖解除後の新規感染者数の増加懸念等が重荷となりました。

【フランス (同)】

- 同国リート時価総額 (2020年5月末時点) の約45%を占める商業施設セクターの業績懸念等から7.0%下落しました。5月末終値は、月末値としては約8年半ぶりの安値となりました。

【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り、都市封鎖の段階的解除が比較的早く進むとの見方等から7.3%上昇しました。上昇率は4月に続き主要国中トップとなりました。

【シンガポール (同)】

- シンガポール政府が、総額330億シンガポールドル (約2.5兆円) の「第4弾」の経済対策を発表したことや経済活動の再開等が好感され、5.7%上昇しました。尚、香港は反体制活動を禁じる「香港国家安全法」の導入方針が中国全人代 (全国人民代表大会) で採決されたこと等が嫌気されて急落しました。

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5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	0.2	-21.7
北米	75	0.1	-20.8
米国	73	0.2	-20.7
カナダ	2	-2.0	-24.6
欧州	10	-2.1	-31.2
フランス	2	-7.0	-48.4
イギリス	5	-0.3	-24.6
アジア・パシフィック	14	2.5	-17.5
豪州	6	7.3	-19.0
シンガポール	4	5.7	-9.5
香港	2	-15.8	-29.2
米国優先リート	-	1.6	-11.3

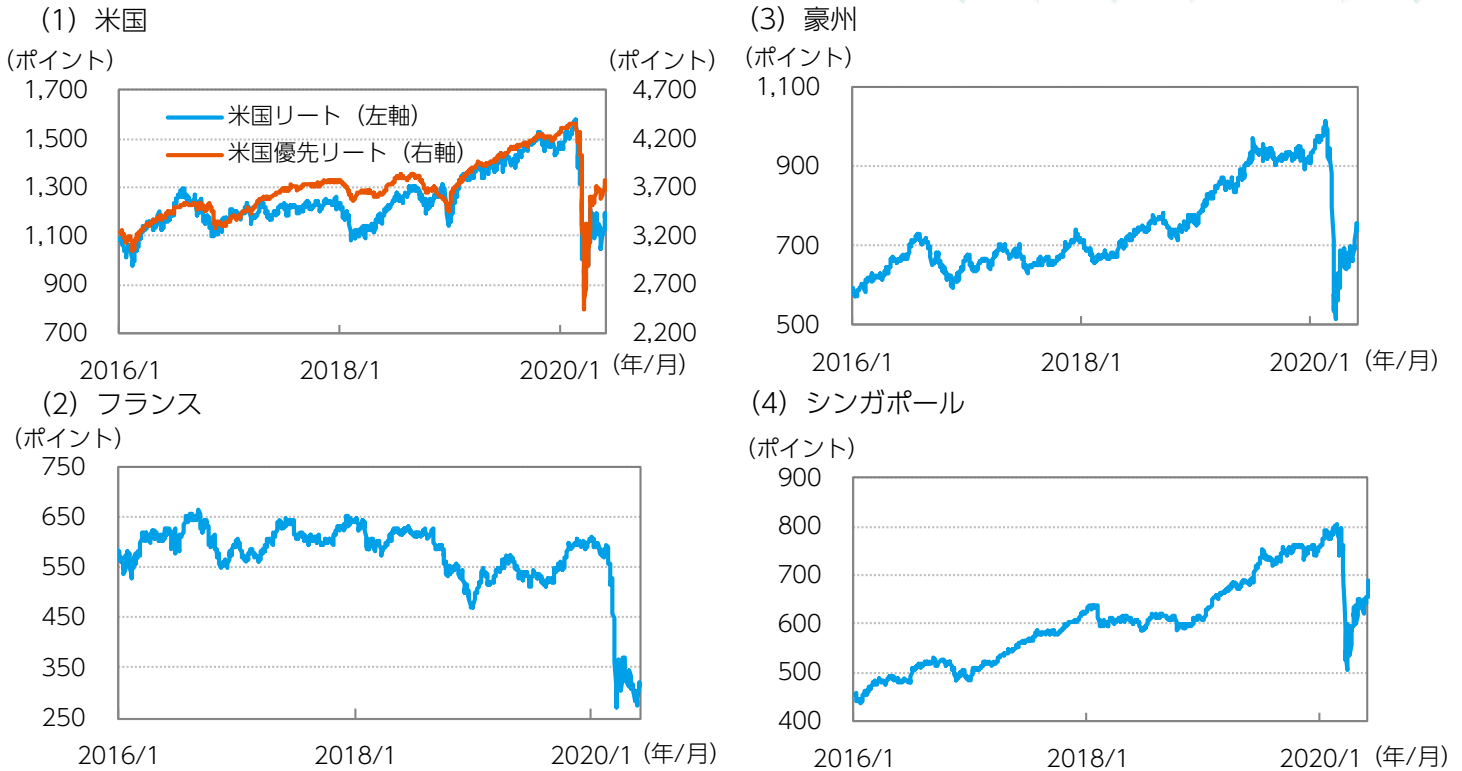
(2) 円ベース

(%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	1.1	-23.6
北米	0.9	-21.7
米国	0.9	-21.4
カナダ	-0.8	-29.7
欧州	-1.7	-34.5
フランス	-4.8	-49.3
イギリス	-1.6	-30.2
アジア・パシフィック	3.9	-22.0
豪州	9.6	-24.2
シンガポール	6.1	-14.5
香港	-15.2	-29.4

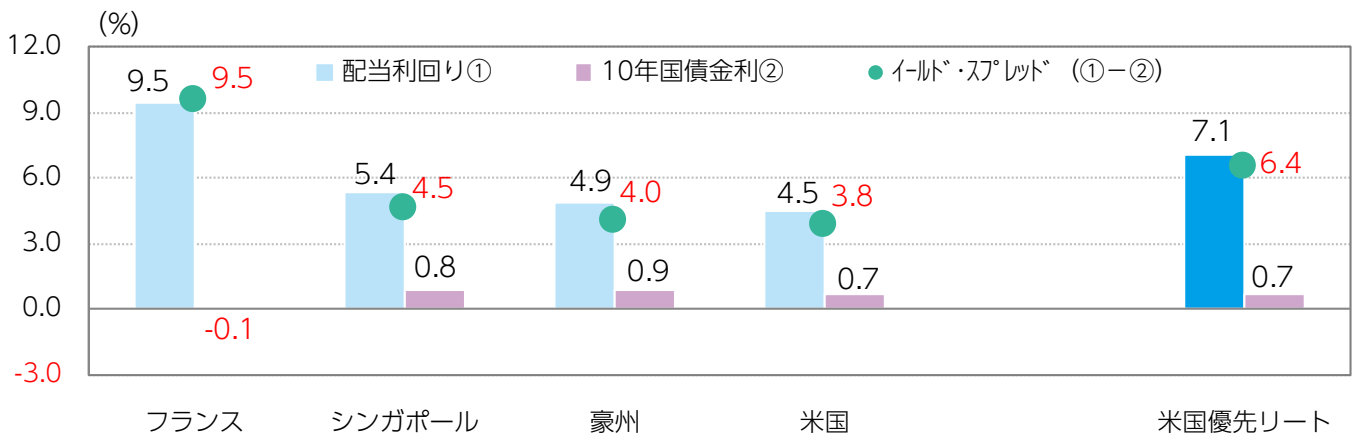
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



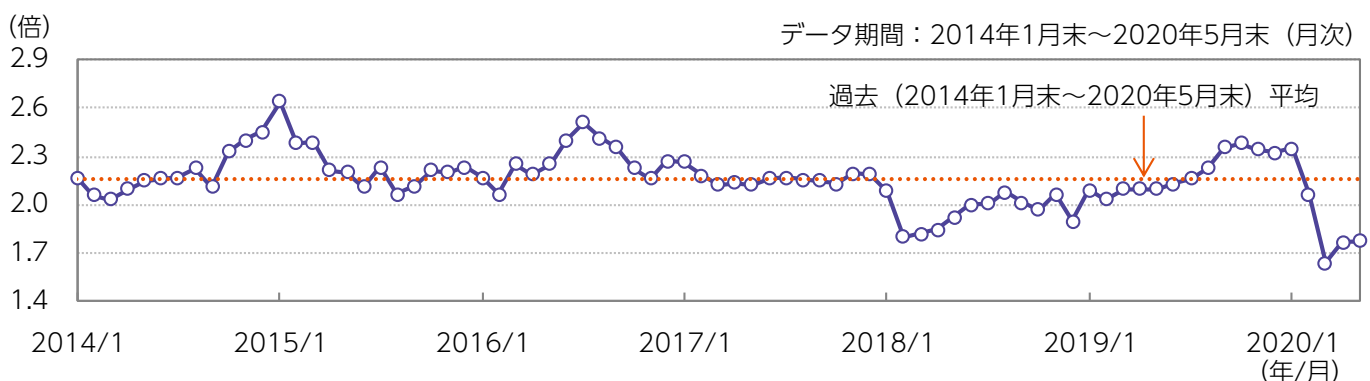
データ期間：2016年1月4日～2020年5月29日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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5月末時点）



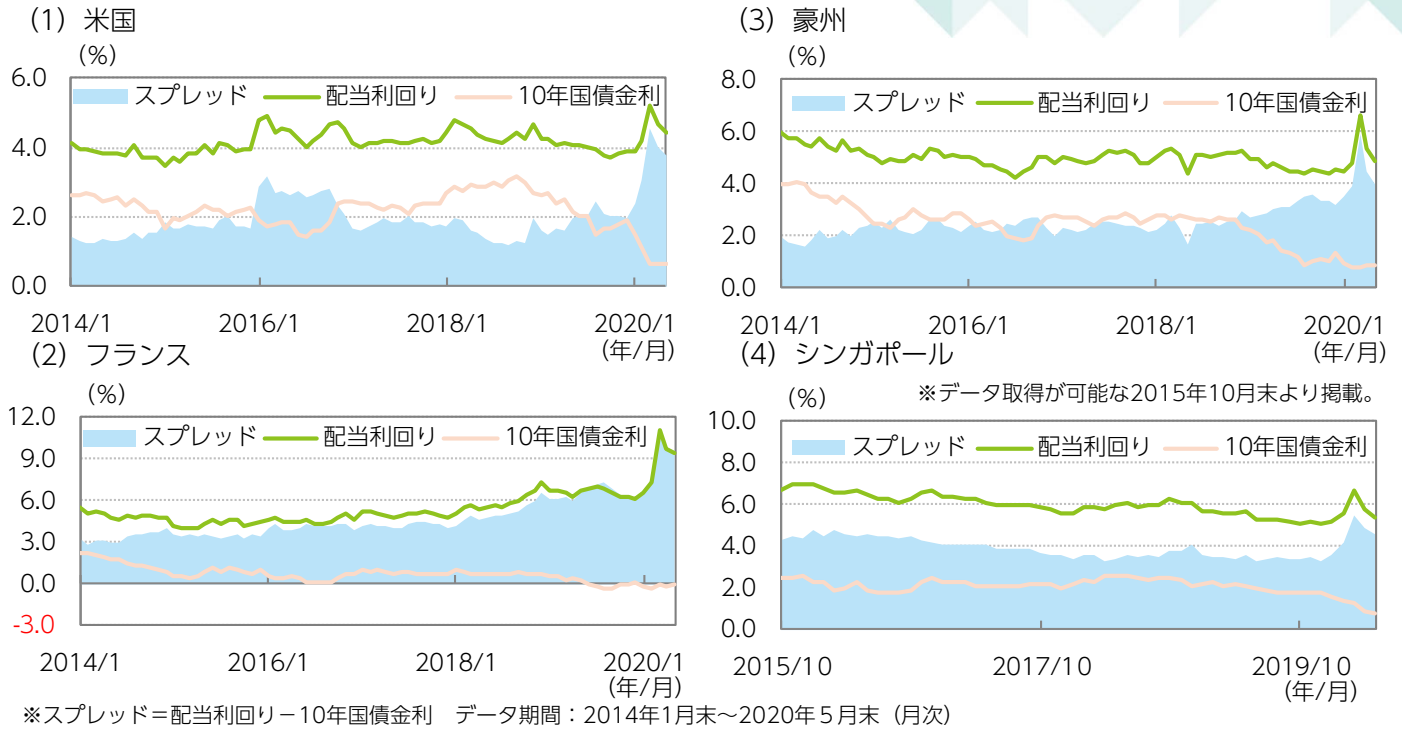
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：グローバルリーートのPBR（株価純資産倍率）の推移

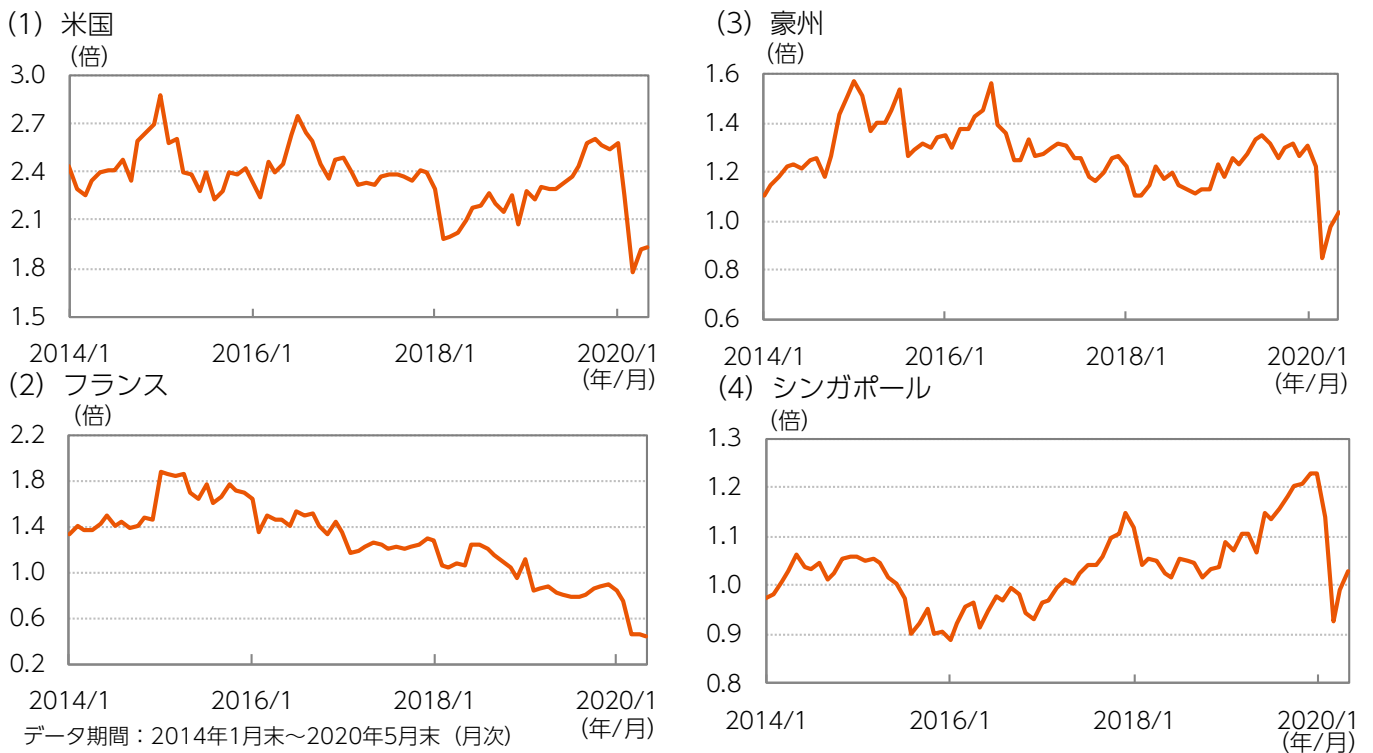


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末PBRの時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

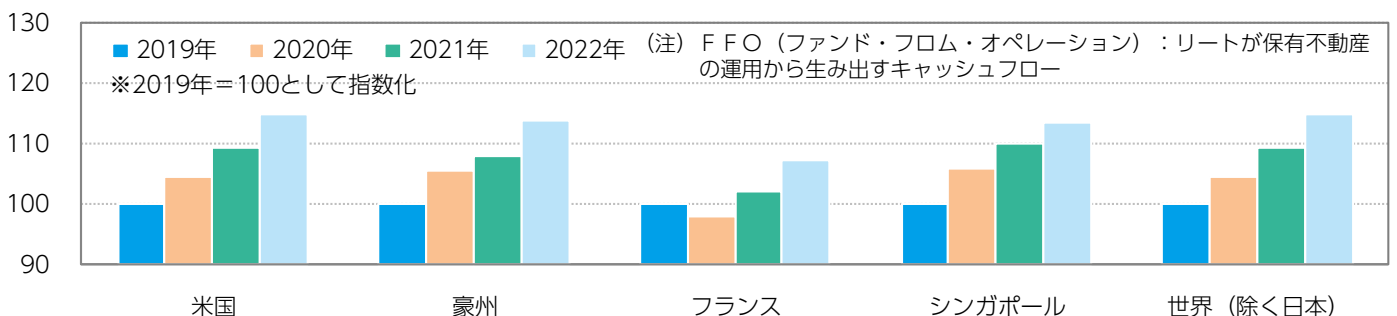
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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5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