

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2020年7月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2020年6月)

- ▶ 2020年6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、経済活動の再開による業績悪化懸念の後退等を支援材料に、前月末比2.5%上昇しました。前月末を上回るのは3カ月連続で、2020年3月末を底値に回復傾向をたどっています。
- ▶ 6月のパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベースともに、世界株式と同程度となりました。
 (参考) 2020年6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+2.6% (年初来-4.8%) 【円ベース】同+3.1% (同-6.0%)

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

- 経済活動の再開や、6月9~10日のFOMC (米連邦公開市場委員会) が2022年まで実質ゼロ金利政策を維持する見通しを示したこと等が好感されて上昇しました。

【フランス (同)】

- 年初から5月末までに約50%下落しており、売られ過ぎ感からの買いや買戻しの動き等により反発しました。但し、時価総額 (2020年6月末) の約45%を占める商業施設セクターの業績悪化懸念は根強く、反発は比較的小幅なものとなりました。

【豪州 (同)】

- 一部の州で新型コロナウイルスの新規感染者数が増加傾向となったことや、豪州が新型コロナウイルスの発生源調査を世界に呼び掛けたことをきっかけに、中国との関係が悪化し始めたこと等が嫌気され、下落しました。

【シンガポール・香港 (同)】

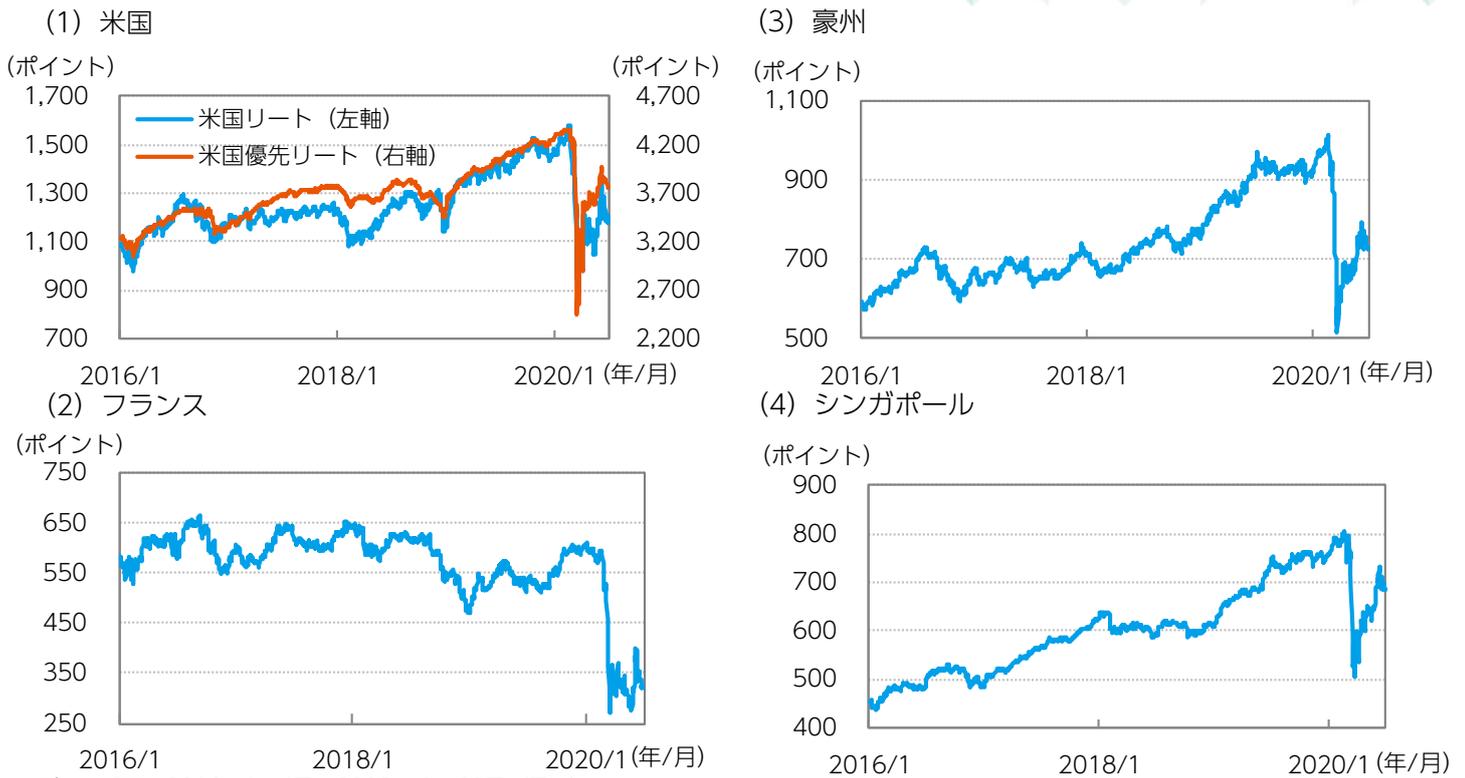
- シンガポールは、金利の上昇や新型コロナウイルスの感染拡大を受けた不動産取引の停滞等が嫌気されて下落しました。尚、香港は、経済活動の再開や時価総額 (2020年6月末時点) の約7割を占めるLinkリーートの2020年3月期の好調な決算発表等を材料に急反発しました。

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 (2020年6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	2.5	-19.7	3.0	-21.3	
北米	75	3.0	-18.4	3.2	-19.1	
米国	73	3.0	-18.3	3.2	-18.9	
カナダ	2	3.0	-22.4	4.6	-26.5	
欧州	10	0.7	-30.7	1.3	-33.6	
フランス	2	3.0	-46.9	4.1	-47.2	
イギリス	5	-0.6	-25.0	-0.5	-30.6	
アジア・パシフィック	13	0.6	-17.0	3.1	-19.6	
豪州	6	-1.4	-20.1	2.4	-22.3	
シンガポール	4	-0.6	-10.1	0.8	-13.8	
香港	2	10.5	-21.7	10.7	-21.9	
米国優先リート	-	-0.6	-11.9			

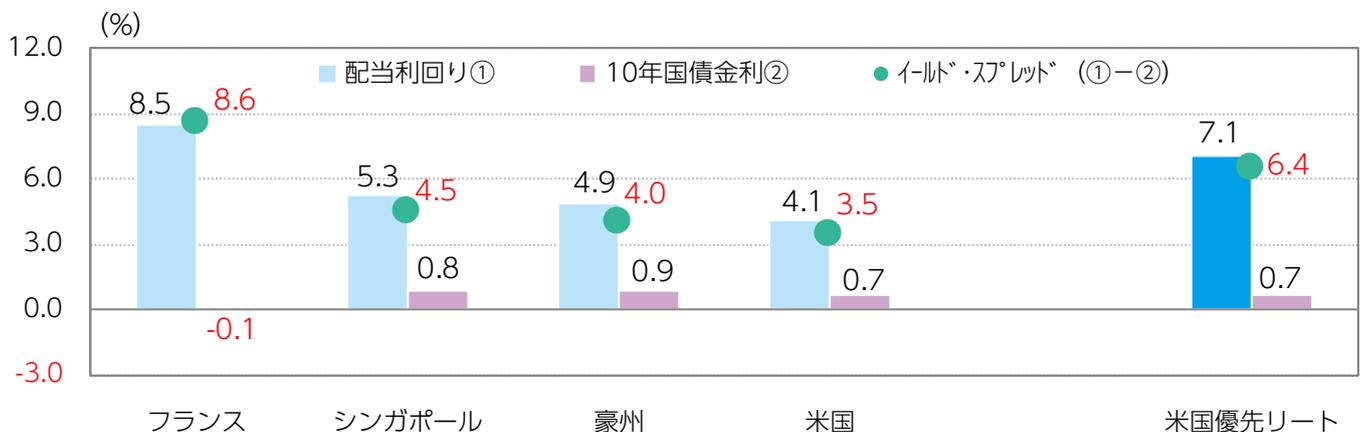
※各国・地域のリート、米国優先リーートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



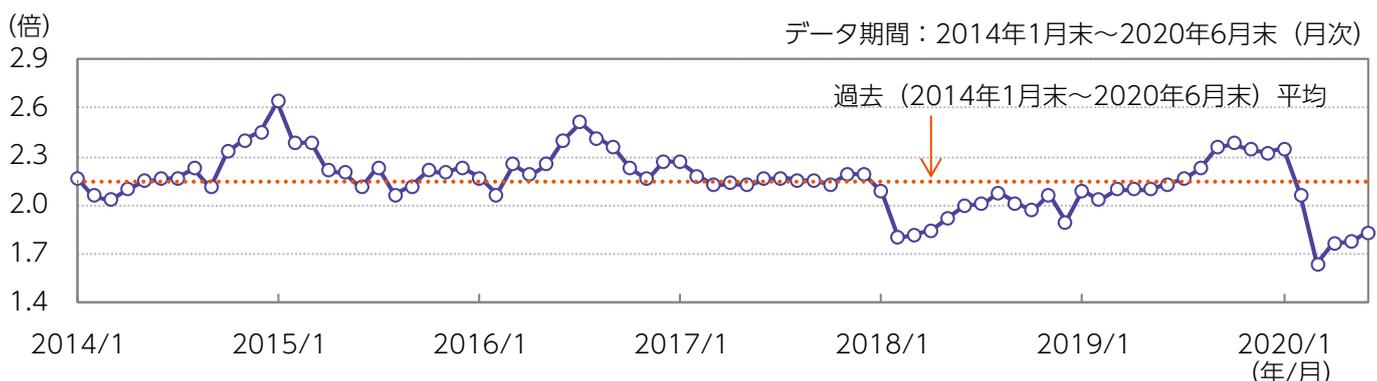
データ期間：2016年1月4日～2020年6月30日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2020年6月末時点）



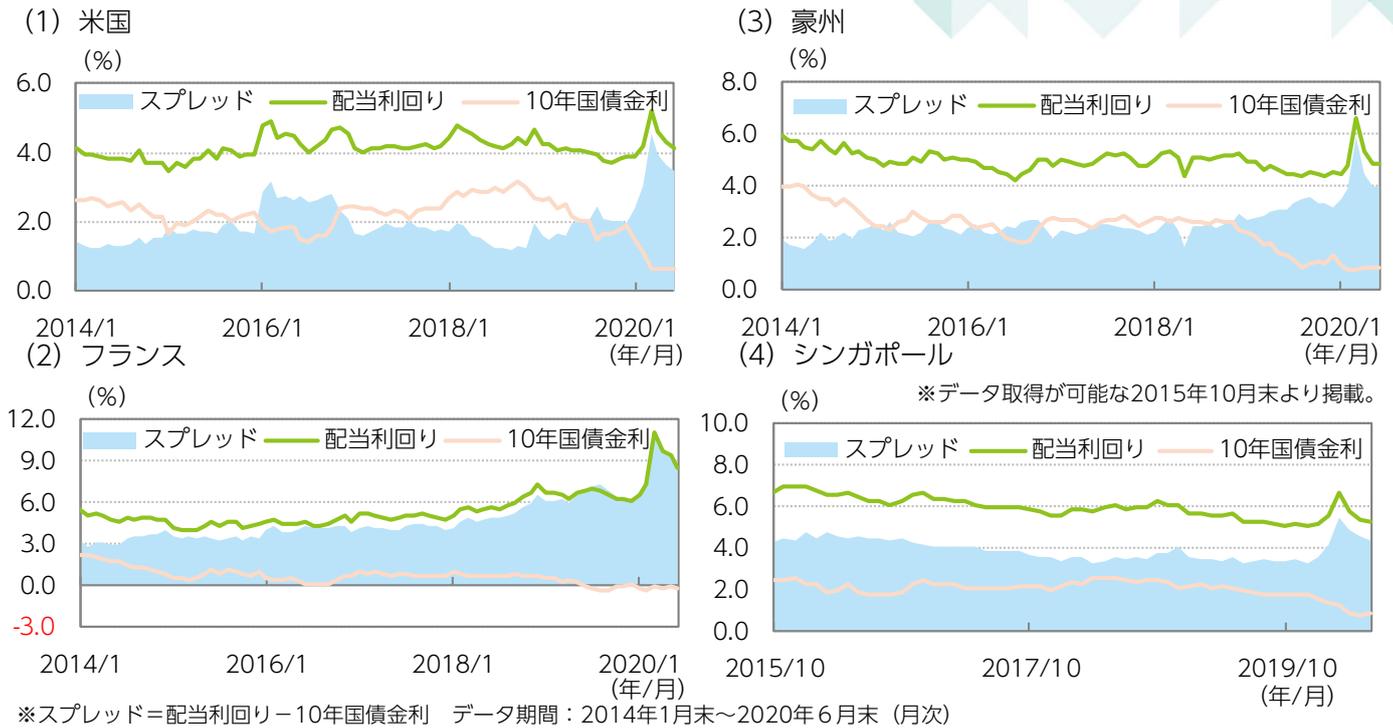
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

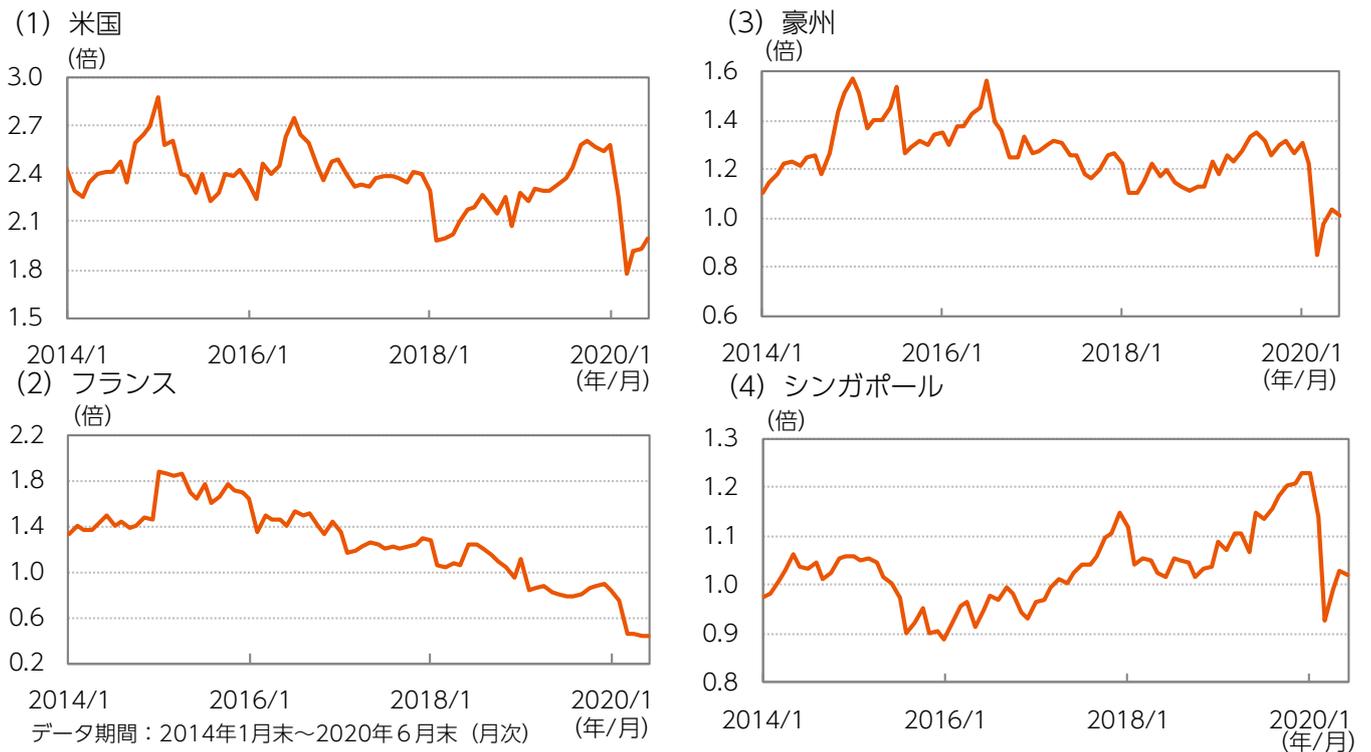


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

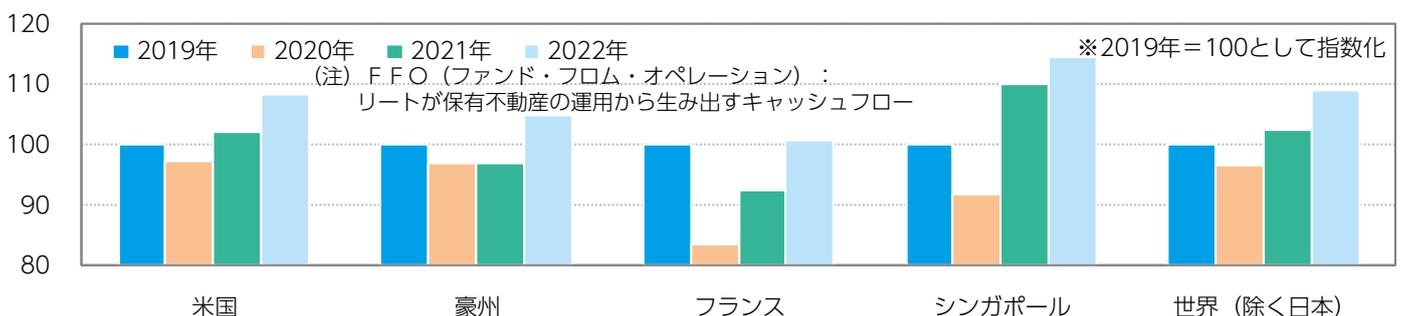
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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 (2020年6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