

## REITレポート

# グローバルリート市場レポート (2022年6月号)

## グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2022年5月)

- 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) (前月末比) は5.7%下落しました。豪州準備銀行 (RBA) は5月の理事会で11年半ぶりの利上げを決定し、豪10年国債利回りが一時3.5%を超える水準まで大幅上昇したことから、豪州の下落率が最大となりました。
- 5月はヘルスケアを除く主要7セクターが下落しました。経済再開にともなうオンライン消費の減少や、インフレによる購買意欲の低下の影響により米大手通販の決算が低調であったことなどから、産業セクターが14.4%と大幅下落したほか、倉庫セクターも9.2%下落しました。
- 5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-0.2% (年初来-11.6%) 【円ベース】 同-0.7% (同-2.5%)

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

- 4月の米消費者物価指数 (CPI) は前年同月比+8.3%と前月から小幅に低下しました。しかし、住居費などの上昇圧力は依然強いことから、米連邦準備制度理事会 (FRB) が大幅な利上げを継続し、米景気が減速するとの懸念から、6.2%下落しました。

### 【フランス (同)】

- 欧州委員会が公表した経済見通しで、ユーロ圏の2022年の実質成長率見通しが下方修正されたことから、足元の資源や食料品の値上がりで、景気減速とインフレが同時に進む懸念が強まり、0.7%下落しました。

### 【豪州 (同)】

- RBAが5月の理事会において利上げを決定し、今後も利上げを継続する方針を示したことから、REITの利回り面での魅力度が低下するとの見方が広がり、8.6%下落しました。

### 【シンガポール (同)】

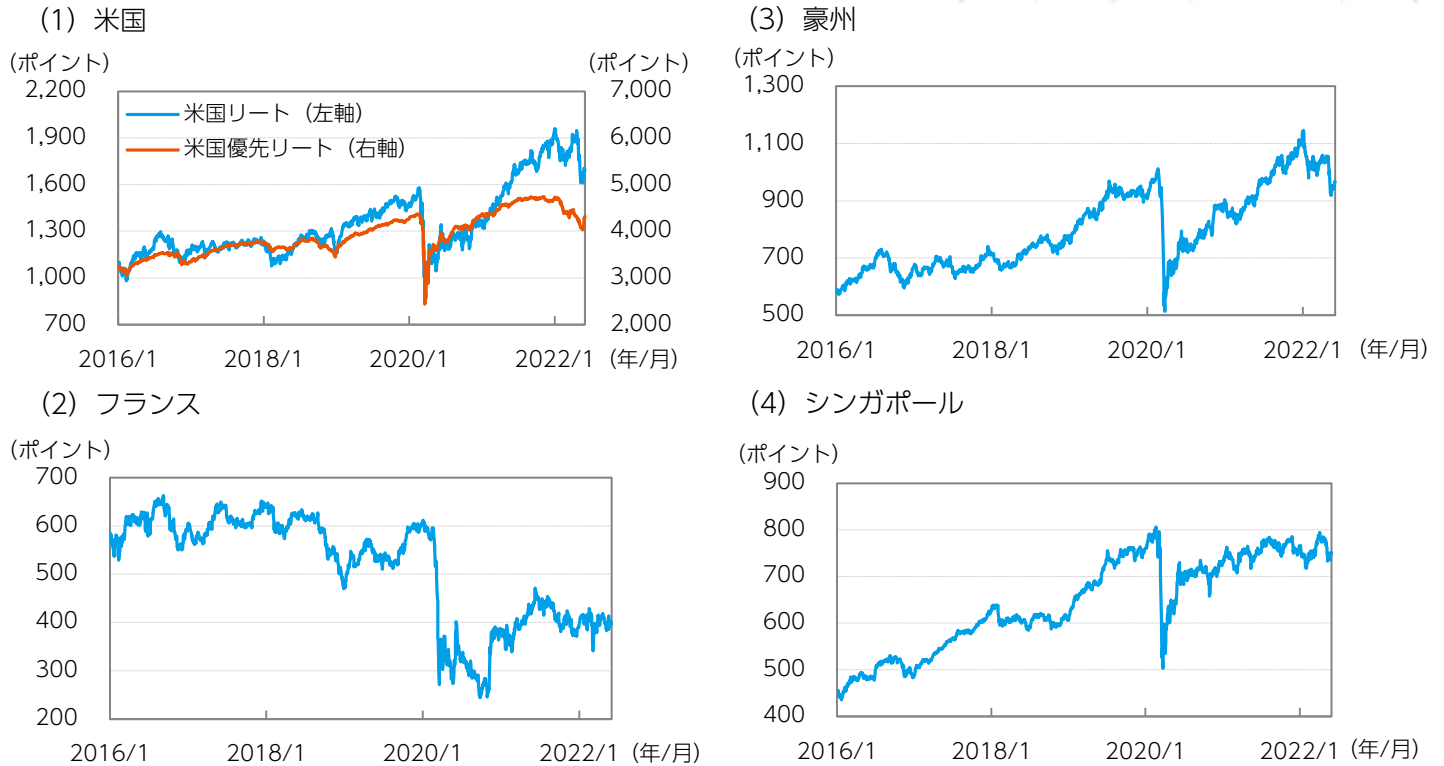
- 4月のコアインフレ率 (宿泊費と民間交通費を除く) が3.3%と、10年ぶりの高水準となった3月の2.9%を上回ったことが嫌気され、3.6%下落しました。

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 (2022年5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	当初	年初来	
世界	100	-5.7	-12.1	-6.1	-2.6	
北米	76.2	-6.1	-13.7	-6.7	-3.6	
米国	74.3	-6.2	-13.9	-6.8	-3.8	
カナダ	1.9	-3.2	-7.6	-2.8	3.1	
欧州	9.2	-3.8	-5.9	-3.7	-1.7	
フランス	1.7	-0.7	0.4	0.1	5.7	
イギリス	5.4	-5.5	-9.1	-5.8	-5.5	
アジア・パシフィック	13.0	-5.5	-8.9	-5.5	0.3	
豪州	6.6	-8.6	-14.2	-8.4	-5.4	
シンガポール	3.5	-3.6	-2.0	-3.6	7.7	
香港	1.5	4.0	1.5	3.3	12.7	
米国優先リート	-	1.4	-8.8			

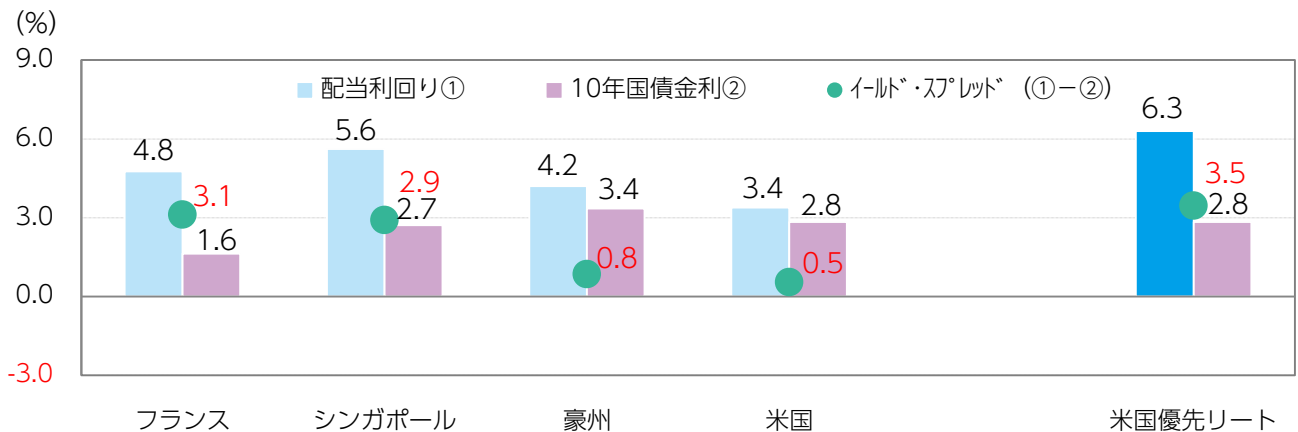
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



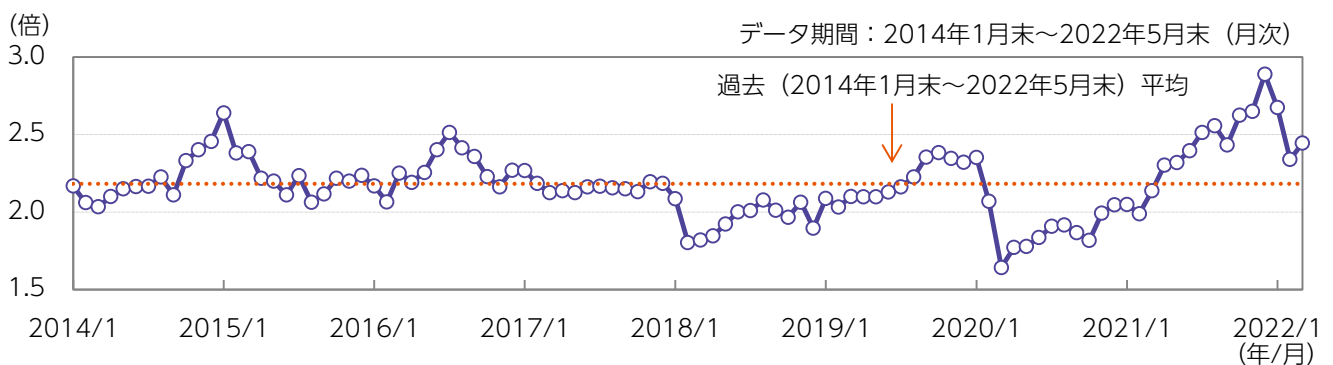
データ期間：2016年1月4日～2022年5月31日（日次）  
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）  
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表3：主要国リーートのイールドスプレッド（配当利回り－10年国債金利）（2022年5月末時点）



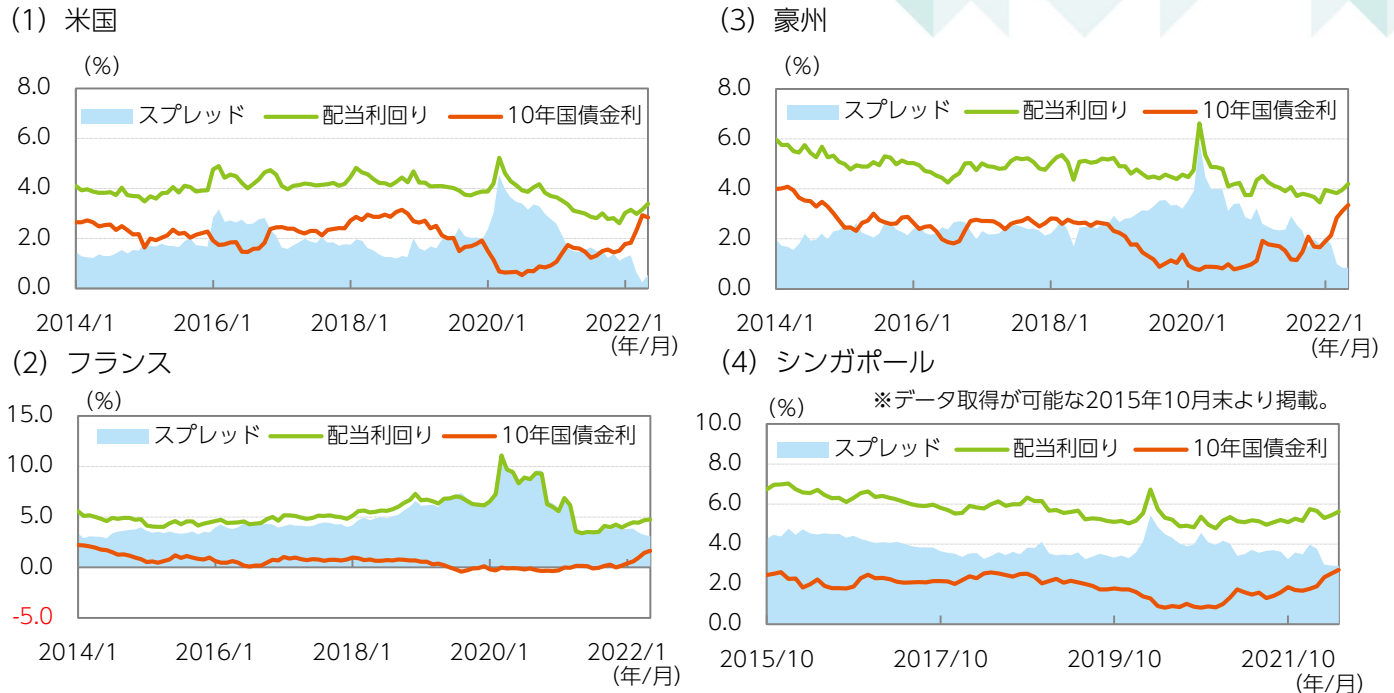
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース  
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：グローバルリーートの P B R（株価純資産倍率）の推移

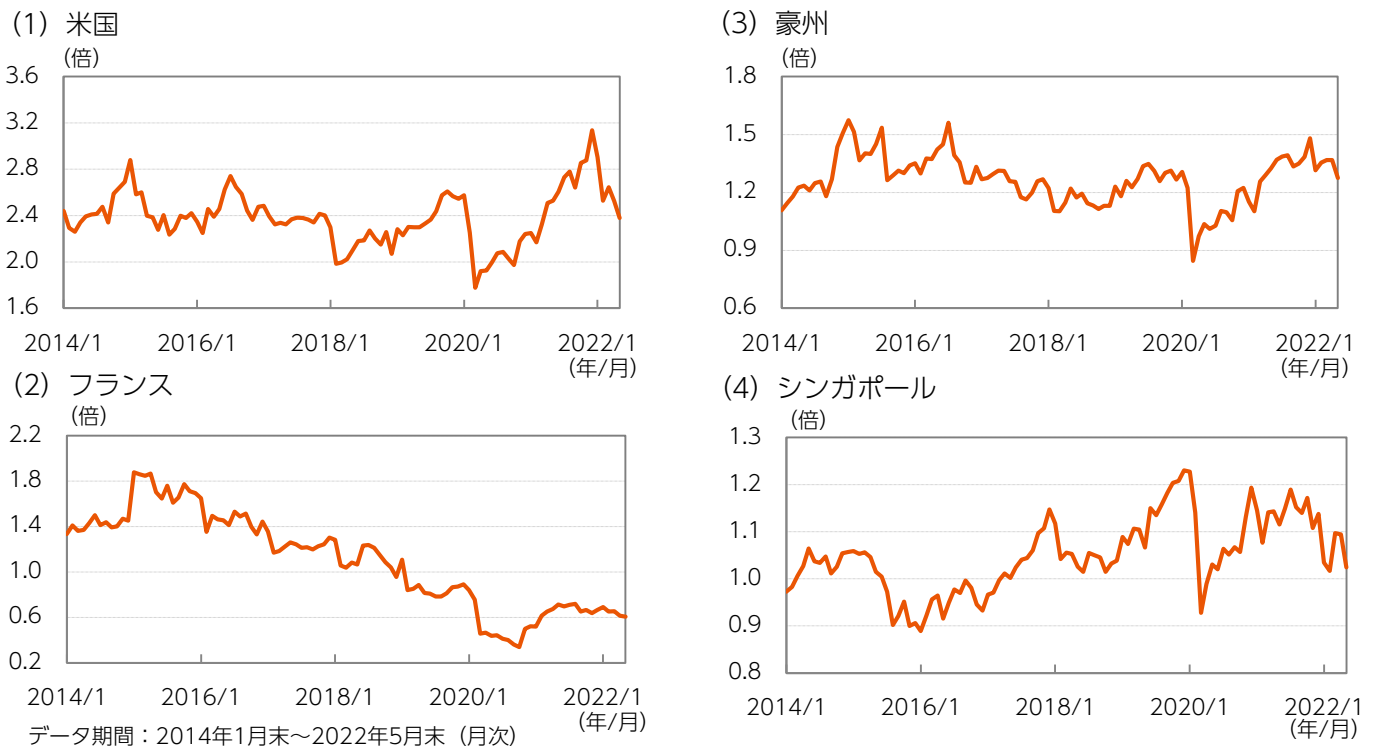


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）  
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

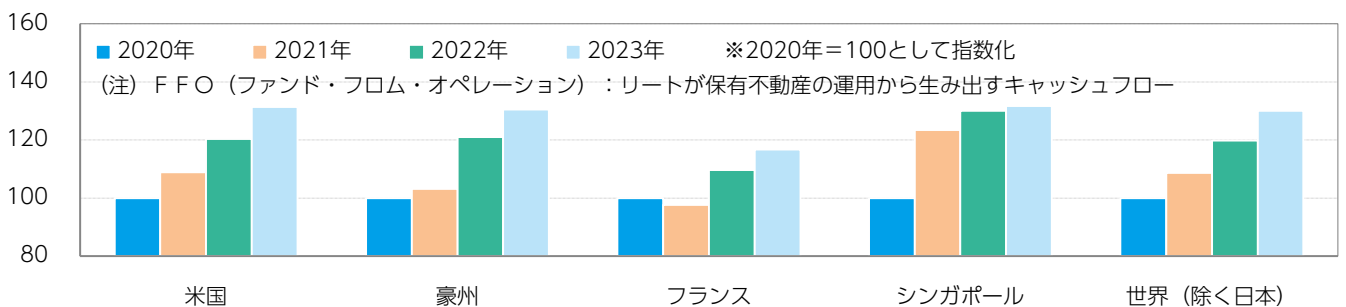
図表5：主要国リートへの配当利回りと10年国債金利推移



図表6：主要国リートへのP B Rの推移



図表7：主要国リートへのFFO<sup>(注)</sup>の見通し推移（2022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。

## &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/>

ニッセイアセットマネジメント株式会社

4/4