

REITレポート

グローバルREITの下落について

グローバルREITは割安感・売られ過ぎ感の強い状態にある

- ▶ 約6年ぶりの安値に下落している足元のグローバルREIT（除く日本、以下同じ）は、イールド・スプレッド等から判断して割安感・売られ過ぎ感の強い状態にあると思われる。
- ▶ 新型コロナウイルス治療薬の実用化にめどが立つ等の好材料が出れば、利回り水準等に着目した買いが活発化し、グローバルREITは急反発するものと思われる。

(1) グローバルREITの動向

- グローバルREIT（S&PグローバルREIT指数、配当込み、円ベース）が、新型コロナウイルスの感染拡大による投資家のリスク回避姿勢の強まり等を背景に、約6年ぶりの安値に下落しています。3月20日時点の年初来騰落率は-36.6%となっています（図表1）。セクター別（配当込み、円ベース）では、新型コロナウイルスの影響を受けやすいとされるホテル/リゾート（-60.8%）や小売り（-46.4%）が、主要国・地域別（同）では、貿易面で中国とのつながりが深い豪州（-45.6%）や、感染者や死者が急増している欧州（-39.2%）の下落率が大きくなっています。尚、2020年2月末時点のグローバルREITの国・地域別時価総額構成比は、米国が72%、欧州が11%、豪州が6%等となっています。

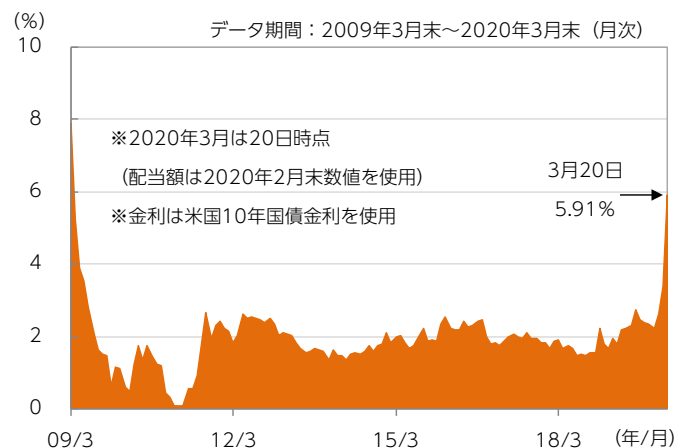
図表1：グローバルREITの推移



(2) グローバルREITの割安感強まる

- 足元のグローバルREITは割安感・売られ過ぎ感の強い状態にあると見ています。①3月20日時点の配当利回りは6.76%と、2009年6月末（7.06%）以来、イールド・スプレッド（配当利回り-10年国債金利）（注：金利は米国10年国債金利を使用）は5.91%と、2009年3月末（7.88%）以来の高水準に上昇しています（図表2）。②PBR（株価純資産倍率）は1.38倍と、2009年7月末（1.24倍）以来の低水準となっています（図表3）。何れも、リーマン・ショックの後遺症で市場が混乱していた時期につけた水準です。

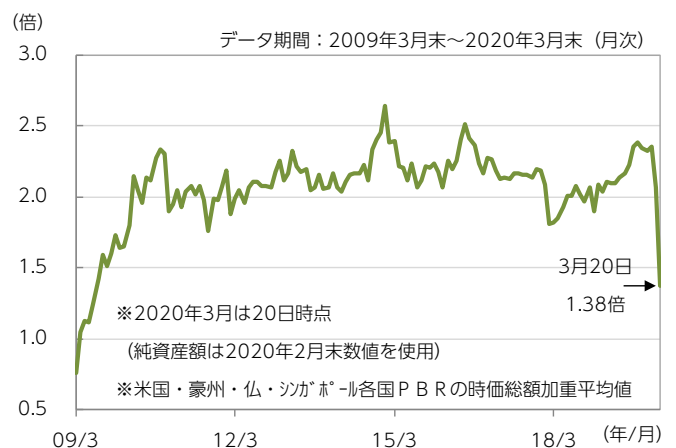
図表2：グローバルREITのイールド・スプレッド



(3) グローバルREITの今後の見通し

- F R B（米連邦準備制度理事会）が緊急利下げや量的緩和策の再開を、E C B（欧州中央銀行）が量的緩和策の規模拡大を決定する等、主要国の中央銀行は協調姿勢を強化しています。トランプ米政権は新型コロナウイルス対策としてリーマン・ショック時を上回る規模の経済対策の策定を進めています。主要国政府・中央銀行のこうした対応が、投資家心理を徐々に改善させていくものと思われます。新型コロナウイルス治療薬の実用化を急ぐ動きも始まっています。イールド・スプレッド等の指標から判断して、足元のグローバルREITは割安感・売られ過ぎ感の強い状態にあると思われます。治療薬の実用化にめどが立つ等の好材料が出れば、配当利回り水準等に着目した買いが活発化し、グローバルREITは急反発するものと考えています。

図表3：グローバルREITのPBR



出所) 図表1～3はS&Pデータやブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

【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/>

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行なう場合、約定代金に対して最大 1.26500%（但し、最低 2,750 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては約定代金に対して最大 0.99000%の国内取次手数料（税込）に加え、現地情勢等に応じて決定される現地手数料および税金等が必要となります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動（裏付け資産の価格や収益力の変動を含みます）による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行なうにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行なうことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失が生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失が生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された購入時手数料および運用管理費用（信託報酬）等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失が生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行なわれていないものもあります。

商号等 : 大和証券株式会社 / 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会 : 日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会