

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2018年11月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2018年10月)

➤ 2018年10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、米中貿易摩擦の過熱化、物価や賃金の上昇に伴う米金利高等が重荷となり、現地通貨ベースでは2.8%の下落となりました。リスク回避姿勢の高まり等で円が主要通貨に対して買われたこと (対米ドルで0.8%、対ユーロで3.2%、対豪ドルで2.8%の円高) から、円ベースでは4.2%の下落と、現地通貨ベースの下落率を上回りました。尚、同月の世界株式 (MSCI - kokusai (除く日本、配当込み)) は、現地通貨ベースで6.6%、円ベースで7.8%下落しました。

【米国 (S & P リート指数 (現地通貨・配当込み) ベース)】

• 9月失業率等好調な経済指標を受けて米10年国債金利が一時2011年以来の水準に上昇したことや、米中間選挙を控えて持ち高を整理する動きが強まったこと等を背景に、前月末比2.5%下落しました。年初来では小幅マイナスとなりました。

【フランス (同)】

• 個人消費の伸び悩みや減速傾向が続く住宅市場等が嫌気され、前月末比6.2%下落しました。年初来では14%を超える下落率となっています。

【豪州 (同)】

• オーストラリア産鉄鉱石の主要な輸出先である中国の景気減速懸念や、10月20日に行われた下院の補欠選挙で与党保守連合 (自由党と国民党) が過半数割れし、今後の政策運営に対する懸念が強まったこと等を要因に、前月末比2.5%下落しました。

【シンガポール (同)】

• 2018年7~9月期の小売り店舗賃料 (前年同期比) が市場予想を下回ったこと等が嫌気され、前月末比4.2%下落しました。

図表1：世界リーートの国・地域別構成比やパフォーマンス等 (2018年10月末時点)

(1) 現地通貨ベース

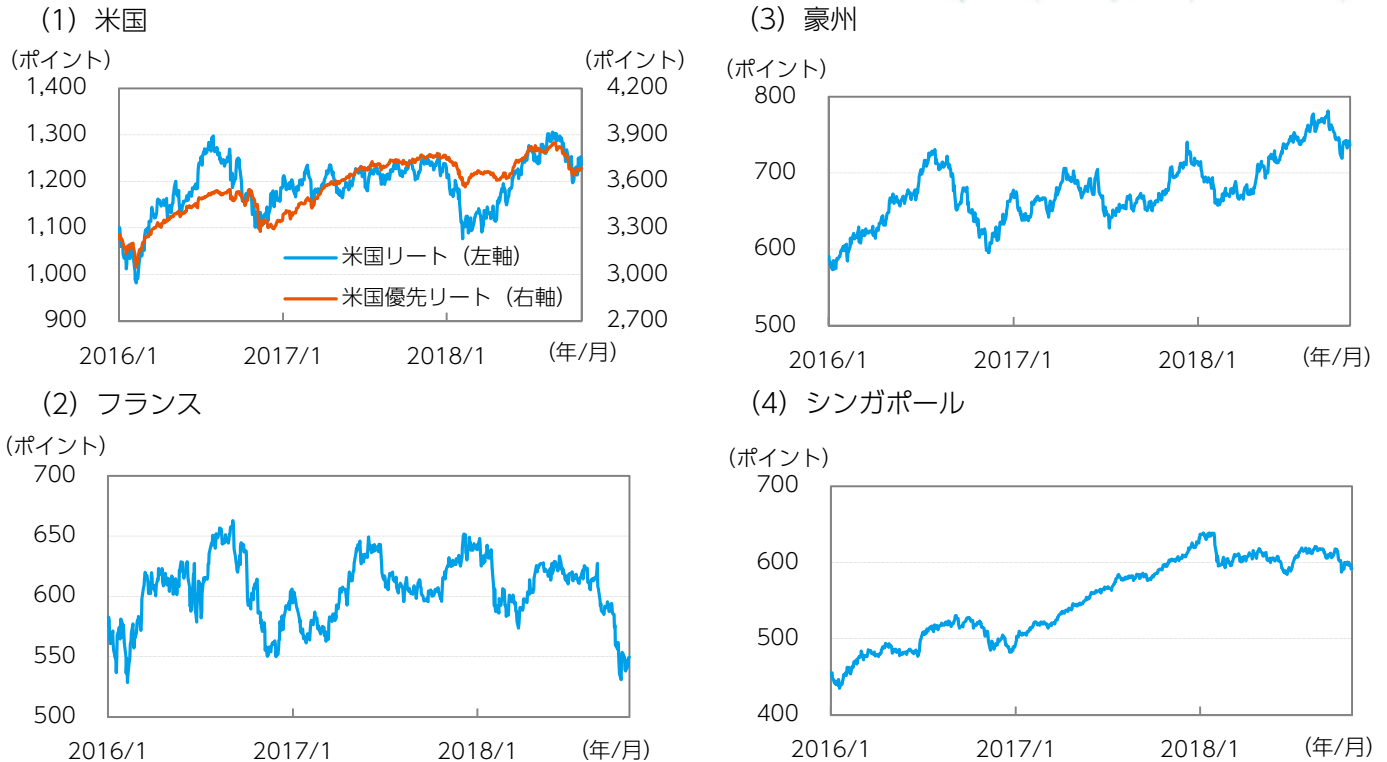
	時価総額構成比 (米ドルベース)	パフォーマンス (%)	
		当月	年初来
世界	100	-2.8	-1.3
北米	72	-2.5	0.1
米国	70	-2.5	-0.1
カナダ	2	-1.6	7.6
欧州	12	-3.0	-7.7
フランス	5	-6.2	-14.4
イギリス	5	-1.1	-5.6
アジア・パシフィック	13	-4.2	-0.2
豪州	7	-2.5	3.1
シンガポール	3	-4.2	-5.4
香港	2	-9.2	-3.1
米国優先リート	-	-2.2	-2.2

(2) 円ベース

	パフォーマンス (%)	
	当月	年初来
世界	-4.2	-6.6
北米	-3.3	-3.3
米国	-3.1	0.1
カナダ	-3.3	-3.0
欧州	-6.1	-16.1
フランス	-9.1	-19.1
イギリス	-3.7	-10.7
アジア・パシフィック	-6.3	-9.7
豪州	-1.7	-9.5
シンガポール	-6.0	-8.5
香港	-10.0	-3.2

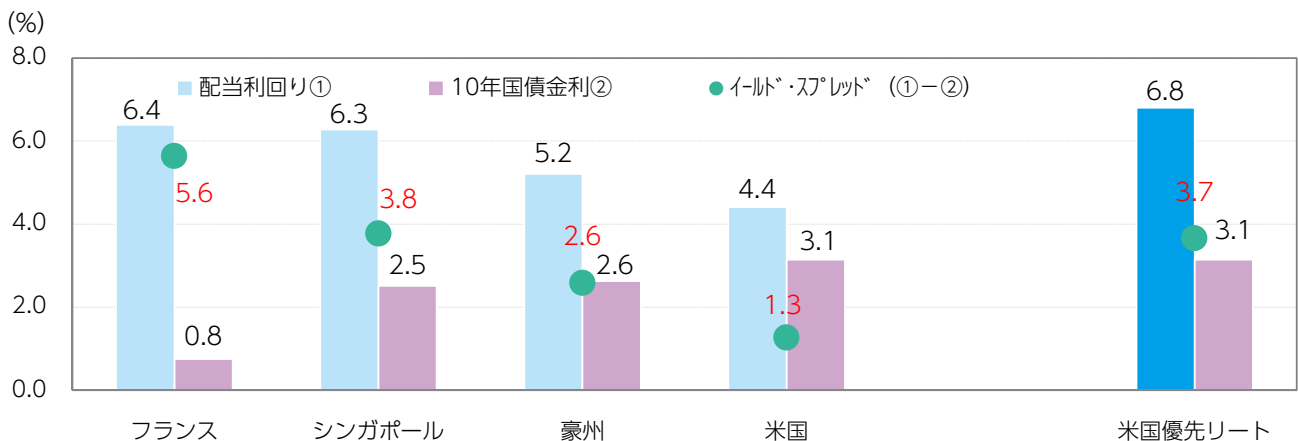
※各国・地域のリート、米国優先リーートのパフォーマンスはすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



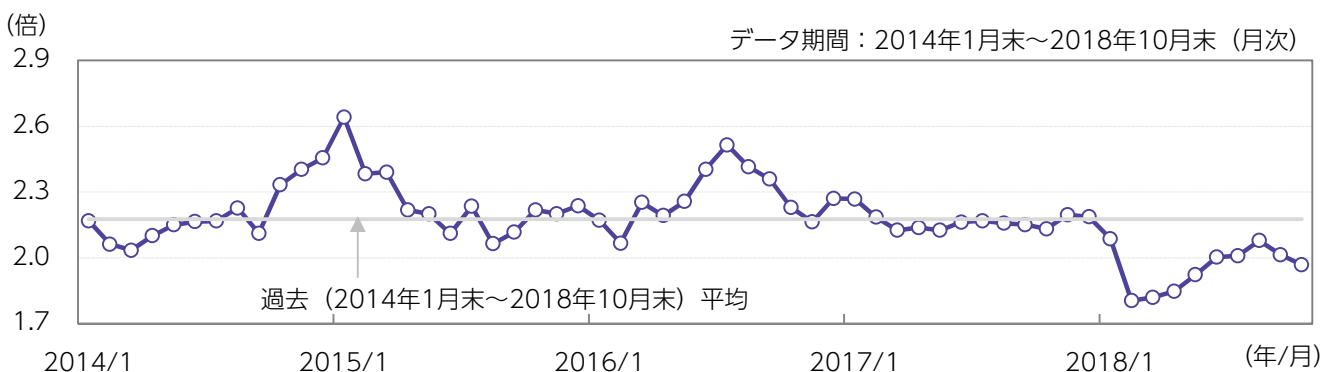
データ期間：2016年1月4日～2018年10月31日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所） S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2018年10月末時点）



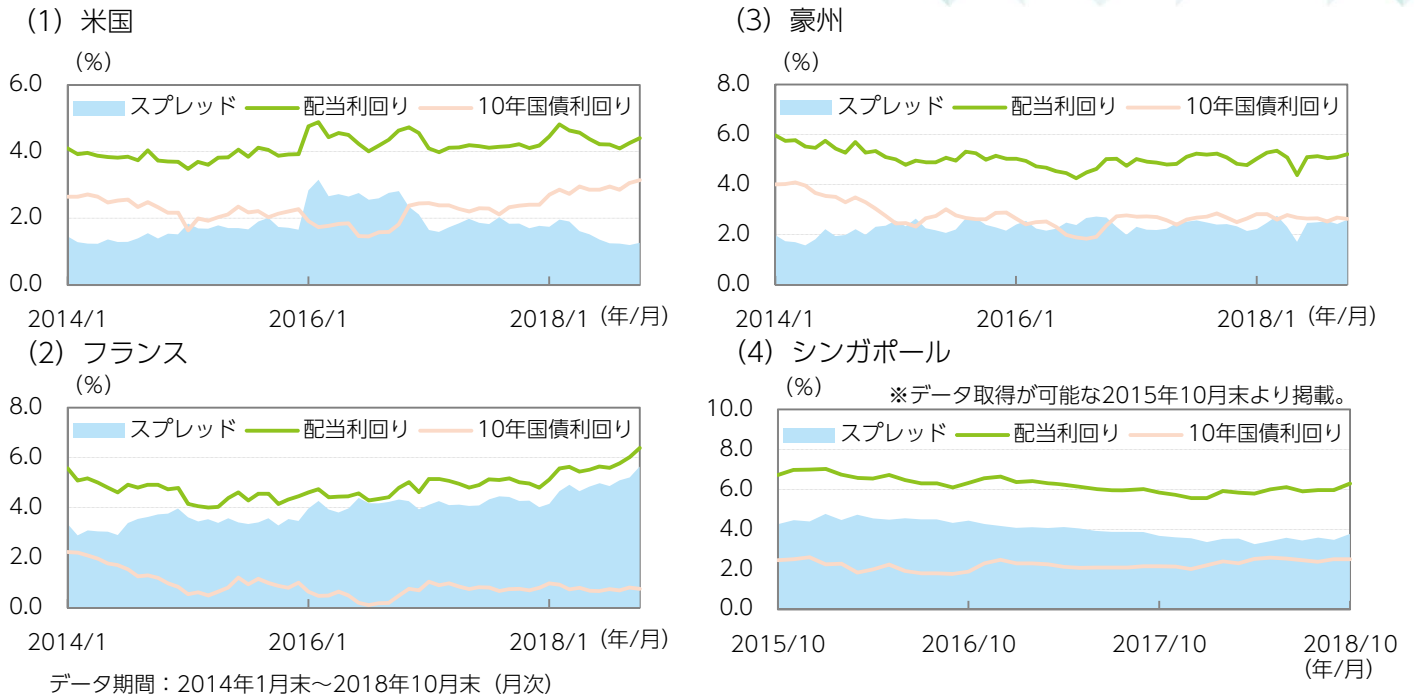
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所） S & P、ブルームバーグ、アライアンスパーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：世界リーートの P B R（株価純資産倍率）の推移

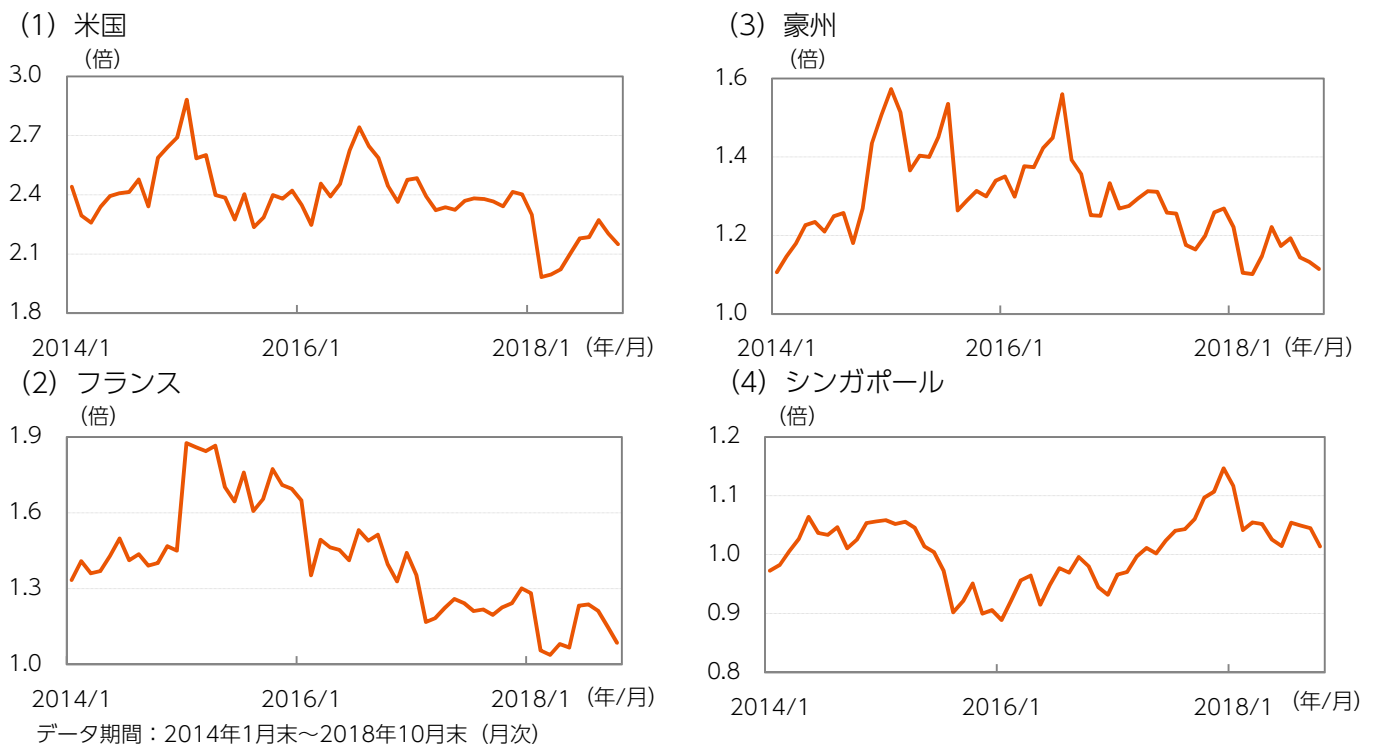


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所） S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

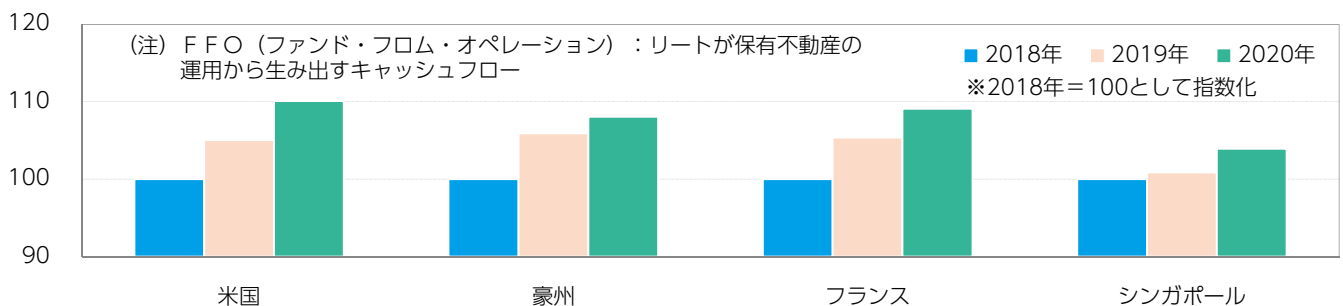
図表5：主要国リートへの配当利回りと10年国債利回り推移



図表6：主要国リートへのP/Bの推移



図表7：主要国リートへのFFO^(注)の見通し推移（2018年10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