

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2019年2月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2019年1月)

▶ 2019年1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、金利低下や米中貿易協議の進展見通し、2018年10~12月決算に対する期待感等から買われ、現地通貨ベースは10.8%、円ベースは10.5%上昇しました。現地通貨ベースの上昇率は2011年11月の10.9%以来約7年ぶり、円ベースは2013年4月の10.7%以来約5年半ぶりの大きさとなりました。現地通貨ベースは月末値としては2018年8月末の水準を抜き、史上最高値を更新しました。反政府デモの鎮静化等を背景にフランスが大きく反発しました。

(参考) 2019年1月世界株式 (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】 +7.4% (年初来+7.4%) 【円ベース】 +7.1% (同+7.1%)

【米国 (S & P リート指数 (現地通貨・配当込み) ベース)】

- 利上げ早期停止観測の高まり等を受けた金利低下、M&A (企業買収) の活発化、2018年10~12月業績に対する期待感等を背景に11.8%上昇しました。月末値としては史上最高値を更新しました。
- リスク回避姿勢の後退で、景気変動の影響を相対的に受けやすいとされる産業 (工場や物流施設等) やオフィスセクターが上昇をけん引しました。

【フランス (同)】

- 反政府デモ等の影響で2018年12月末まで3ヵ月連続で下落 (この間の下落率は18.2%) しましたが、デモの鎮静化や金利低下等が好感されて1月は13.1%上昇と大きく反発しました。

【豪州 (同)】

- 消費者物価の落ち着きを背景とする金利低下や好調な個人消費による商業施設系リーートの業績改善観測等を支援材料に、5.6%上昇しました。月末値としては史上最高値を更新しました。

【シンガポール (同)】

- 景気拡大を受けたオフィス稼働率の向上期待や昨年末にかけ下落傾向を続けていたヘルスケアセクターへの見直し買い等を背景に上昇しました。

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 (2019年1月末時点)

(1) 現地通貨ベース (%)

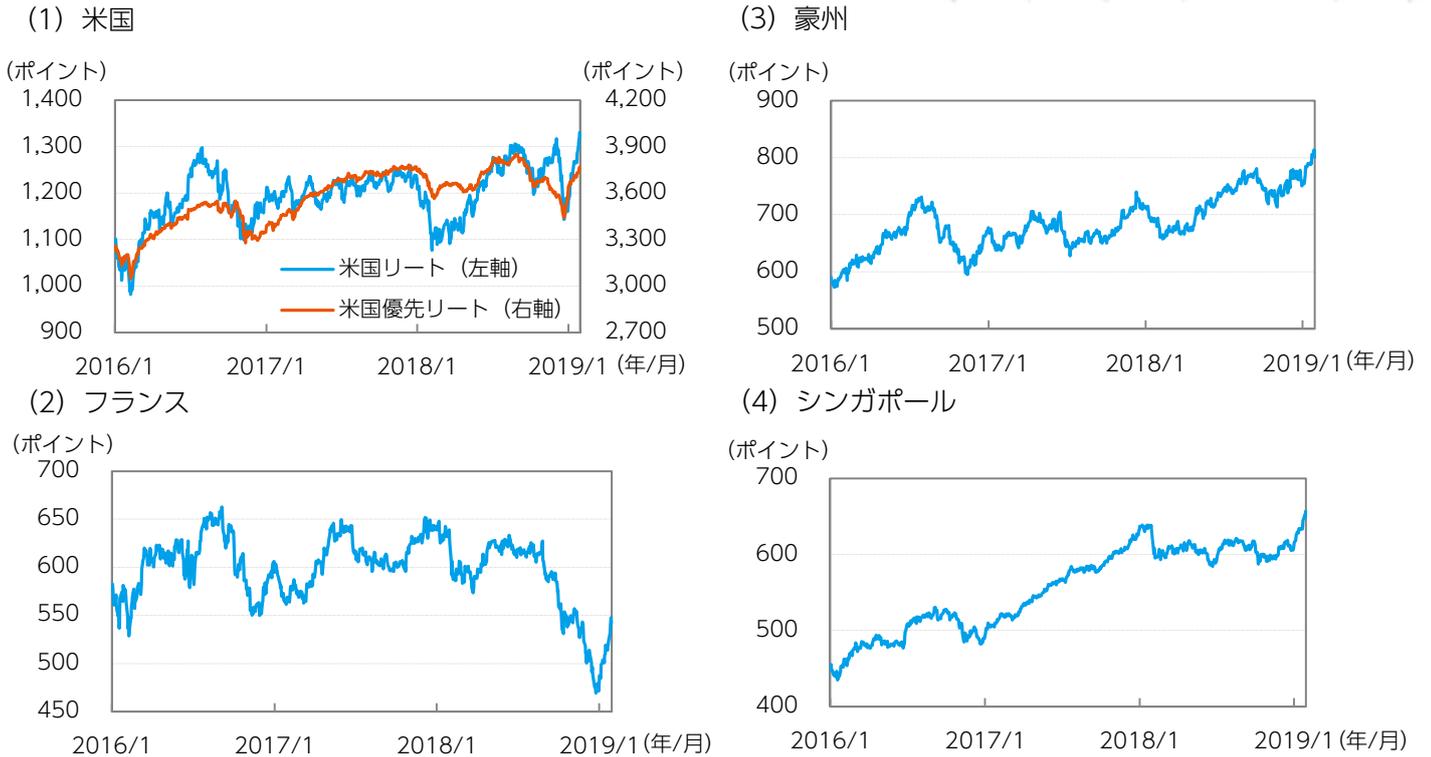
	時価総額構成比 (米ドルベース)	パフォーマンス	
		当月	年初来
世界	100	10.8	10.8
北米	72	11.7	11.7
米国	70	11.8	11.8
カナダ	2	7.6	7.6
欧州	12	10.4	10.4
フランス	4	13.1	13.1
イギリス	5	9.4	9.4
アジア・パシフィック	14	6.8	6.8
豪州	7	5.6	5.6
シンガポール	4	8.3	8.3
香港	2	8.5	8.5
米国優先リート	-	6.5	6.5

(2) 円ベース (%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	10.5	10.5
北米	10.7	10.7
米国	10.9	10.9
カナダ	11.4	11.4
欧州	11.1	11.1
フランス	12.6	12.6
イギリス	12.1	12.1
アジア・パシフィック	8.0	8.0
豪州	4.0	4.0
シンガポール	8.9	8.9
香港	7.4	7.4

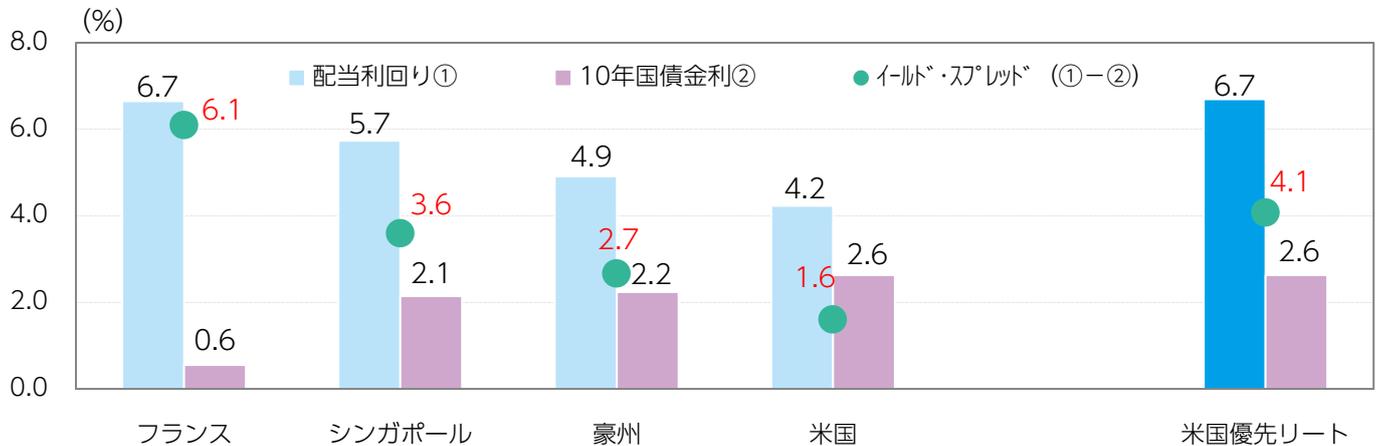
※各国・地域のリート、米国優先リーートのパフォーマンスはすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



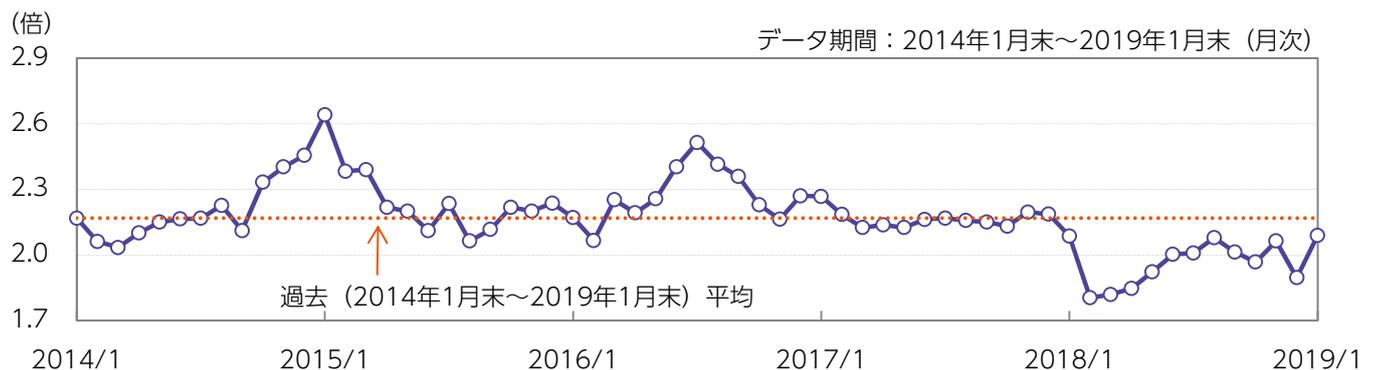
データ期間：2016年1月4日～2019年1月31日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所） S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2019年1月末時点）



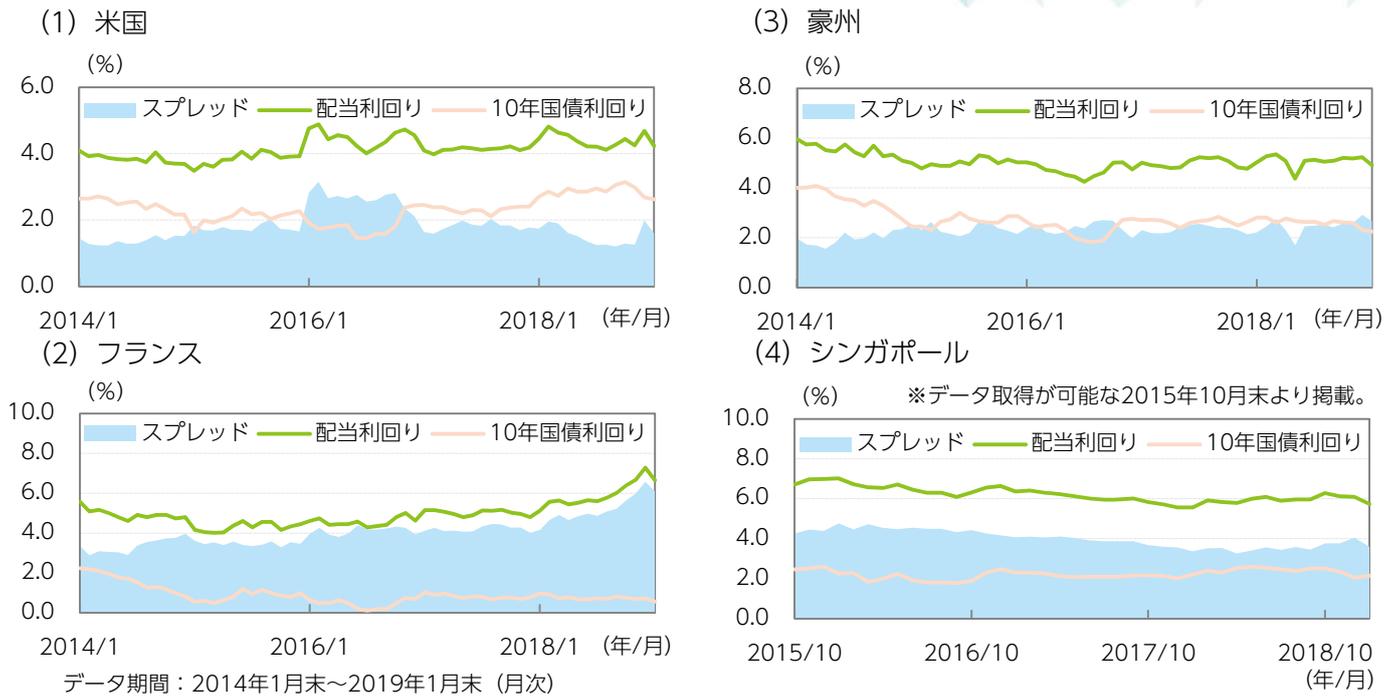
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所） S & P、ブルームバーグ、アライアンスパーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：世界リーートの P B R（株価純資産倍率）の推移

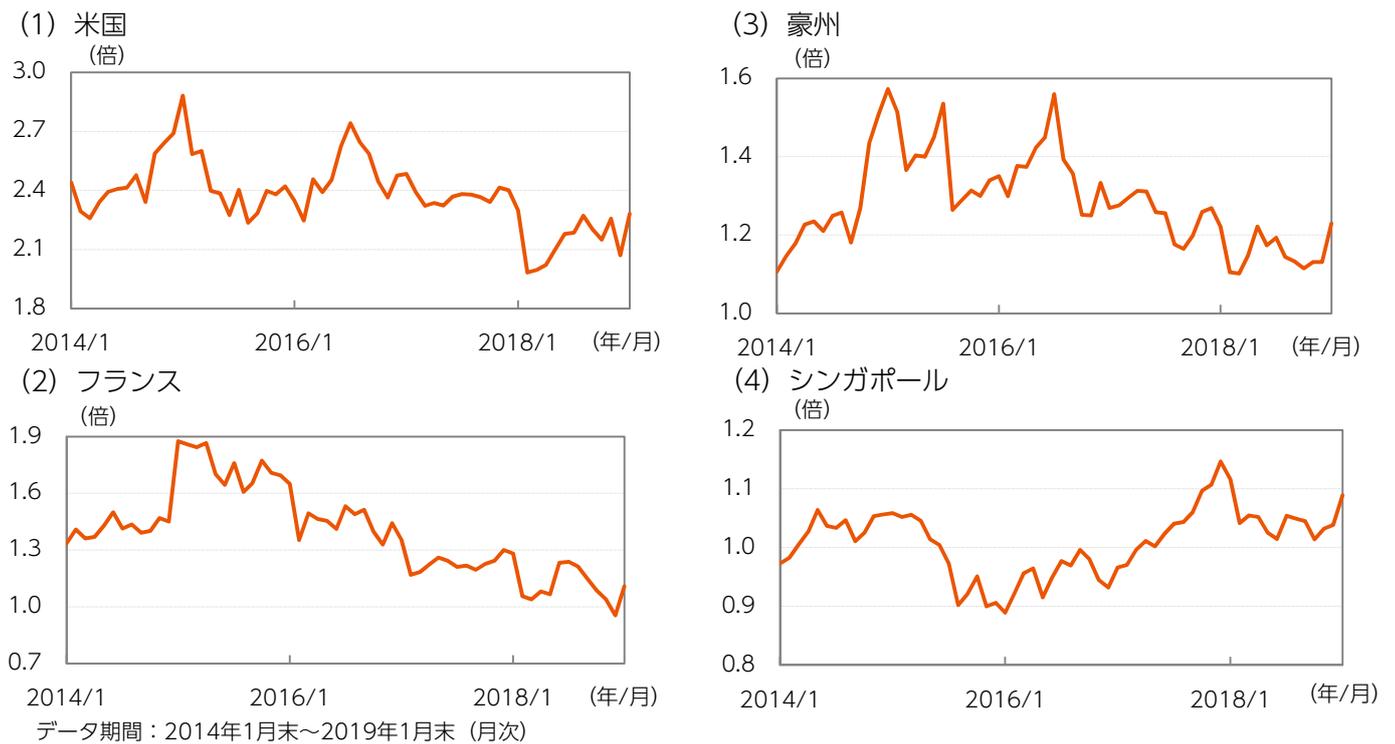


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所） S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

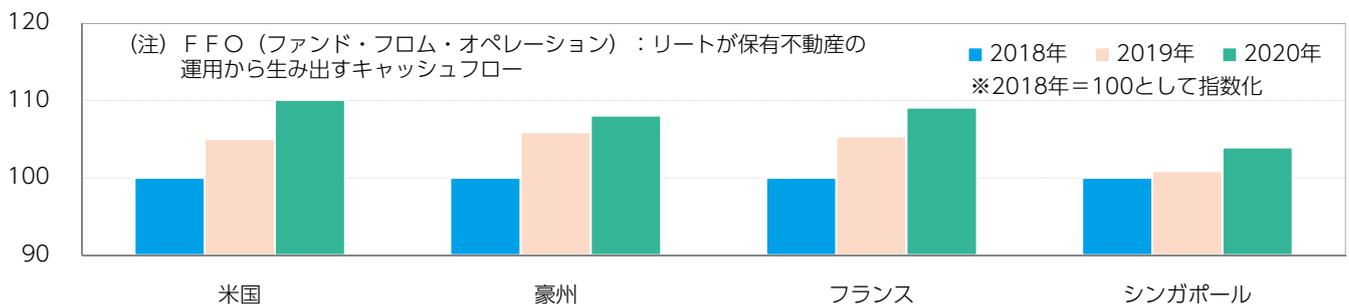
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債利回り推移



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（2019年1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