

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2019年9月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2019年8月)

- 2019年8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懸念によるリスク回避姿勢の強まりで金利が低下したこと等が支援材料となり、現地通貨ベースで前月末比+2.6%となりました。一方、相対的に安全な通貨とされる円が対米ドルで同2.3%上昇する等、主要通貨に対して買われたことから、円ベースでは同-0.4%となりました。
- 8月1日にトランプ米大統領が中国からのほぼすべての輸入品に追加関税を課すと発表したことを受け、投資家のリスク回避姿勢が強まりました。収益の源泉が賃料であることによる相対的な業績の安定感や、10年国債金利に比した配当利回りの高さ等が評価され、8月月間のグローバルリート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上回りました。

(参考) 2019年8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-1.8% (年初来+17.5%) 【円ベース】 同-4.3% (同+12.7%)

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

- リスク回避姿勢やF R B (米連邦準備制度理事会) の追加利下げ観測を受けた金利低下、2019年7~9月期業績に対する期待感等を背景に上昇しました。上昇は4カ月連続となりました。

【フランス (同)】

- 金利低下を支援材料に上昇しました。尚、年初来のパフォーマンスは、小売り施設系リートの業績に対する懸念等が重荷となり、E U (欧州連合) からの離脱問題で揺れる英国と共に一桁台に留まっています。

【豪州 (同)】

- 金利低下を受けて上昇したものの、7年ぶりとなる2会合 (6月、7月) 連続の利下げを行ったR B A (豪州準備銀行) が8月は政策金利を据え置いたこと等が影響し、徐々に上値が重くなりました。

【シンガポール (同)】

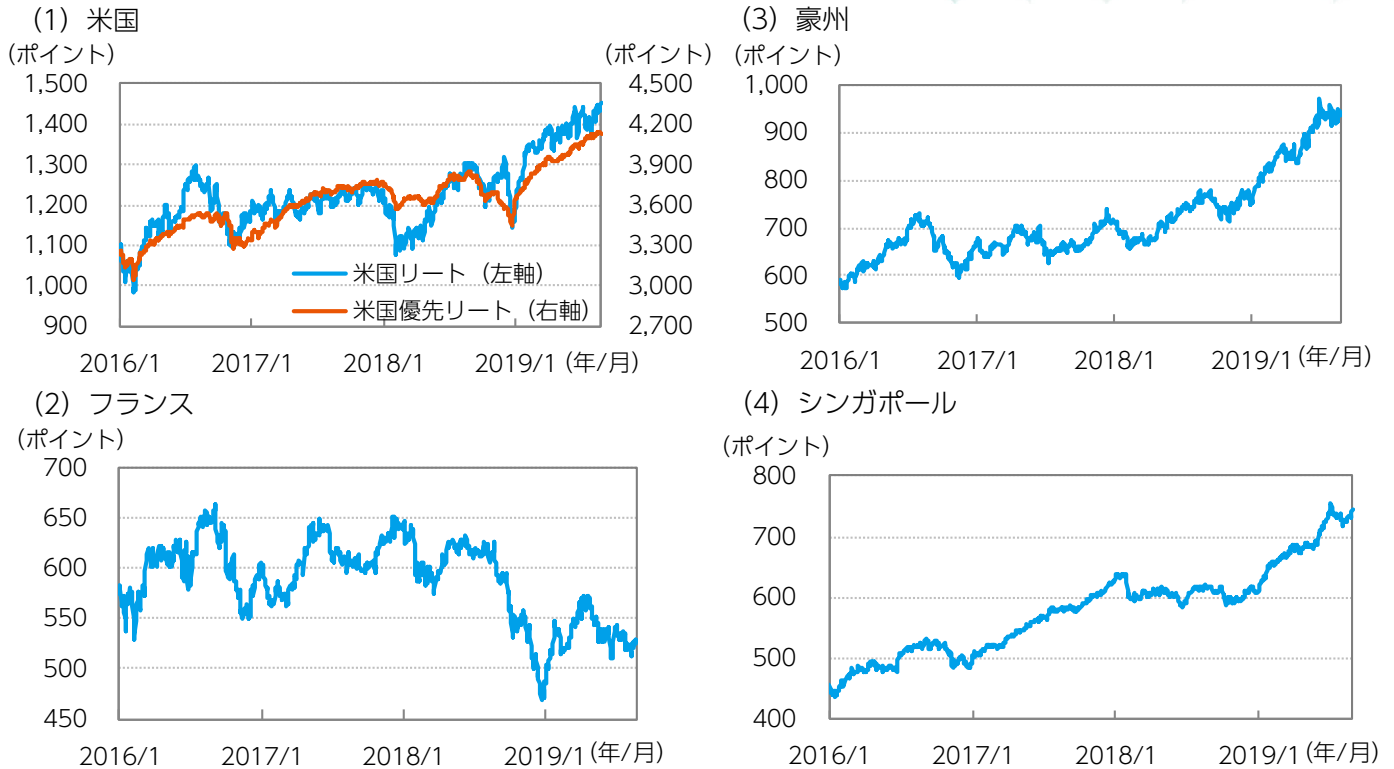
- 金利低下や低水準の空室率を背景とするオフィス賃料の増加期待等を材料に上昇しました。

図表1：世界リートの国・地域別構成比やパフォーマンス等 (2019年8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	当月	年初来	当月	年初来	
世界	100	2.6	20.5	-0.4	12.4	
北米	74	3.1	21.9	0.5	15.2	
米国	72	3.1	22.0	0.8	18.0	
カナダ	2	3.6	20.2	-2.6	16.3	
欧州	11	2.2	12.0	-1.2	-0.2	
フランス	4	1.1	9.5	-2.2	2.1	
イギリス	5	2.4	9.5	-0.5	1.3	
アジア・パシフィック	14	0.4	21.8	-3.9	11.1	
豪州	7	1.3	24.6	-1.4	0.3	
シンガポール	4	1.6	22.8	-1.9	16.8	
香港	2	-4.6	11.0	-6.9	7.3	
米国優先リート	-	0.5	16.9			

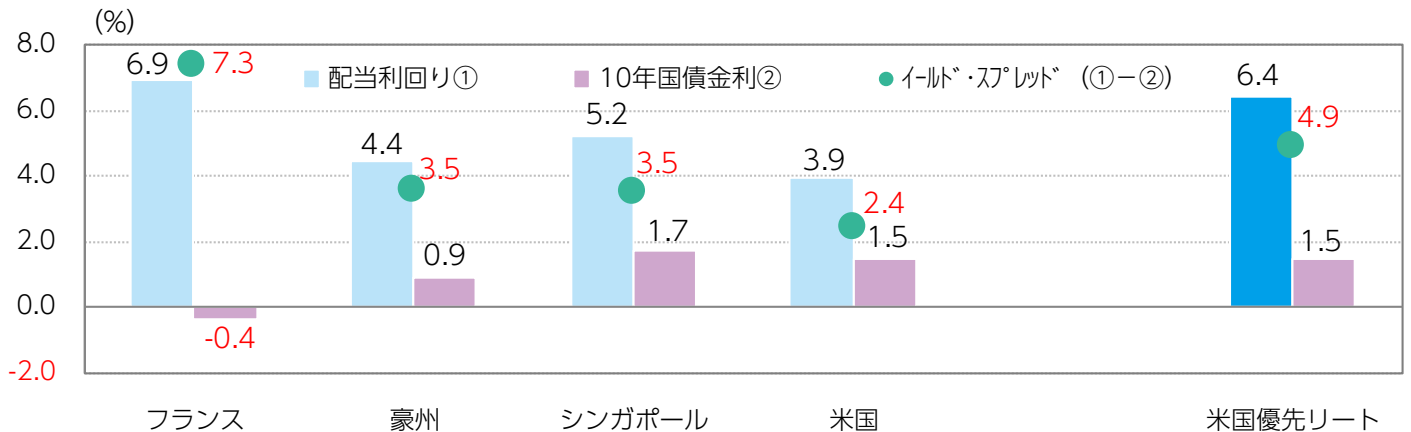
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンスはすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



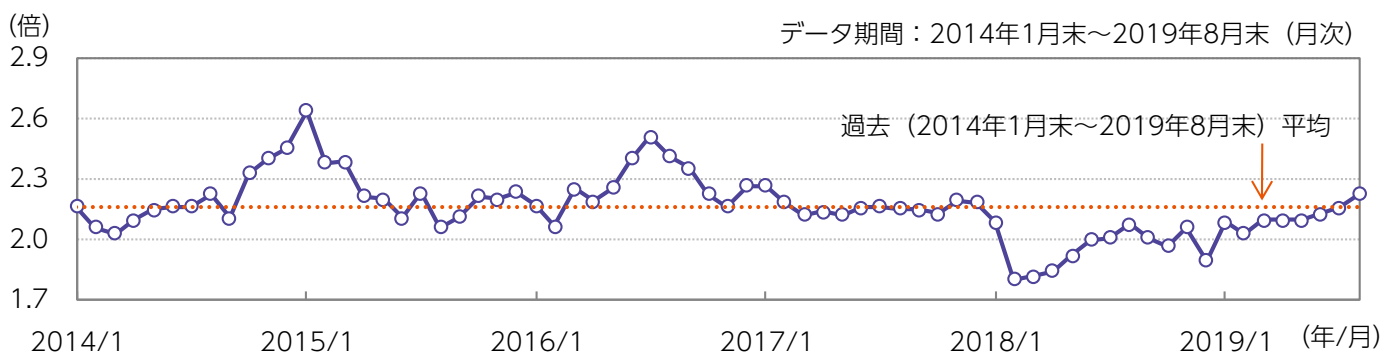
データ期間：2016年1月4日～2019年8月30日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2019年8月末時点）



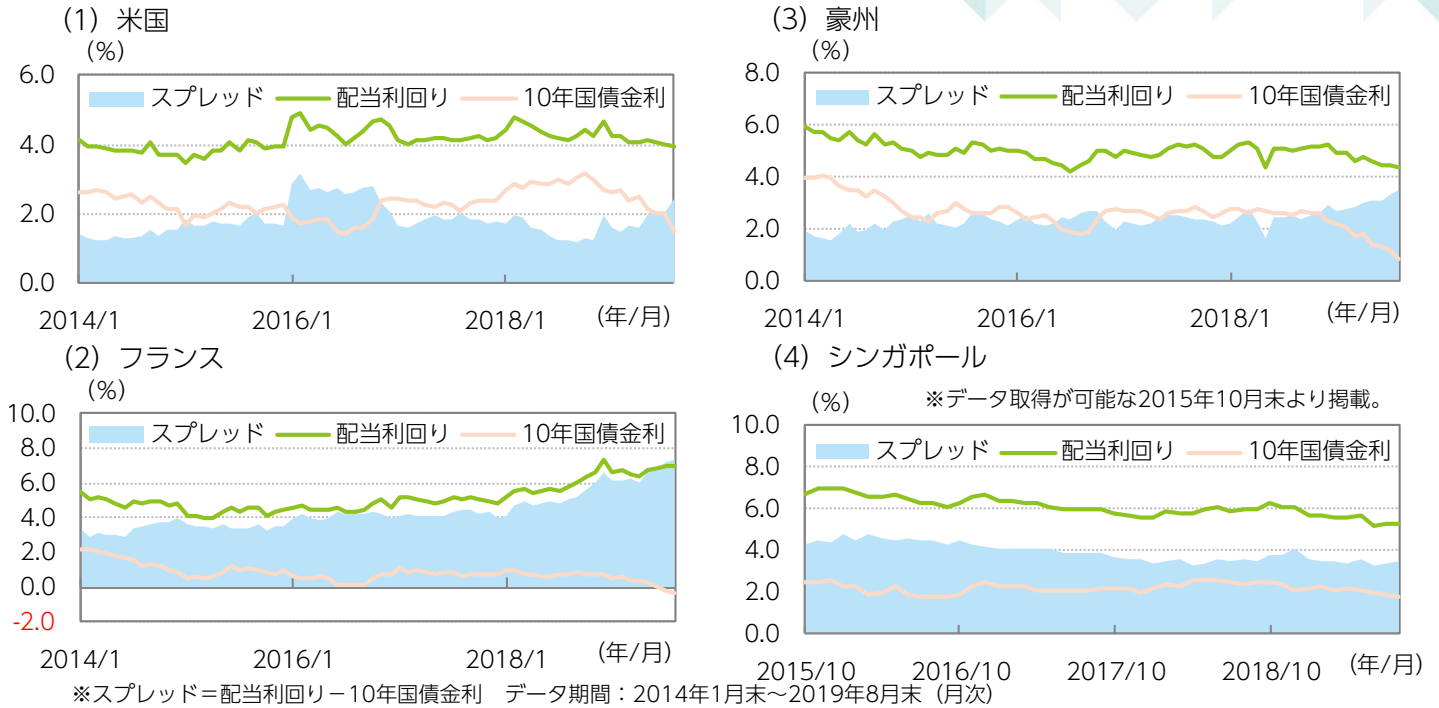
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスパースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：世界リーートの P B R（株価純資産倍率）の推移

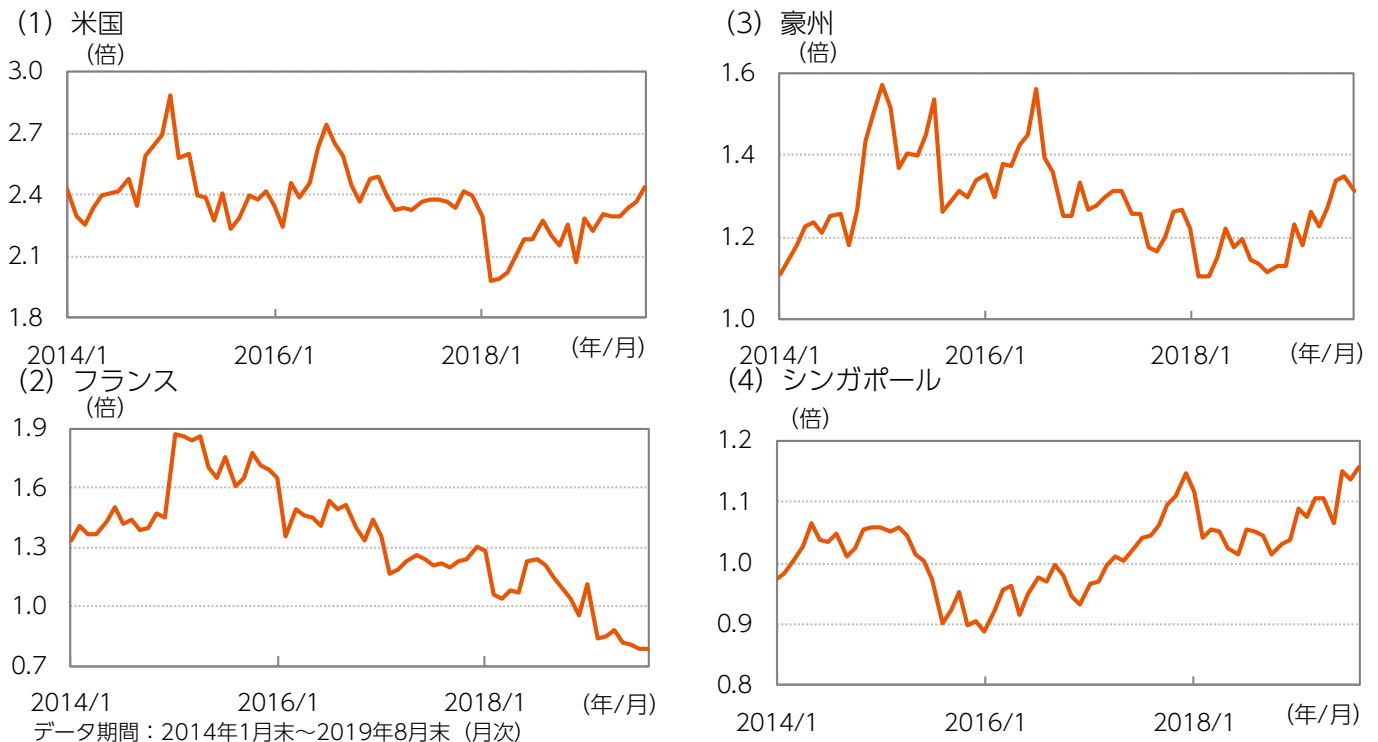


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

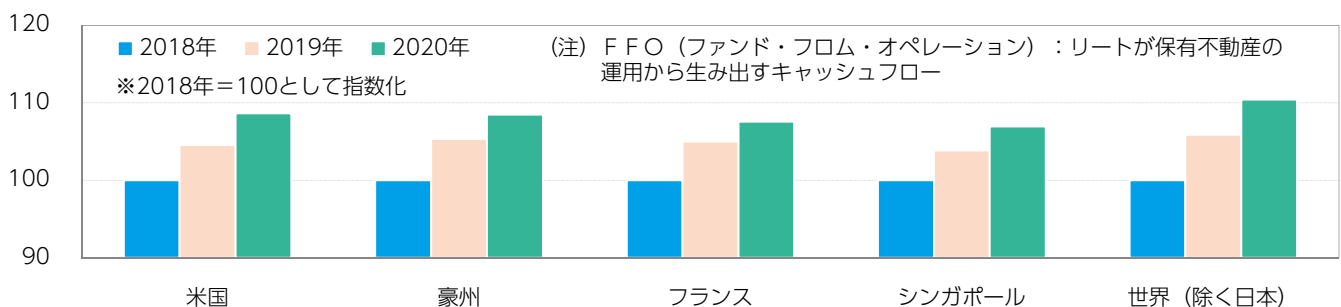
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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（2019年8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/>

