

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2019年3月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2019年2月)

➤ 2019年2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、F R B (米連邦準備制度理事会) が利上げを停止する方針を示したことや米中貿易協議の進展見通し等を背景に、現地通貨ベースで0.5%、円ベースで2.2%上昇しました。現地通貨ベースの指数が史上最高値圏にあることから損益確定の売りも多く、上値の重い展開となりました。米中貿易協議の進展を受けたリスクテイク姿勢の強まり等から、リートに比べて相対的に業績の変動が大きい株式が選好されました。

(参考) 2019年2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】 +3.5% (年初来+11.2%) 【円ベース】 +5.7% (同+13.2%)

➤ グローバルリート市場のF F O (前年比) は、2019年が+5.9%、2020年が+4.3%と予想されています (2019年2月末時点) 【図表7】。

【米国 (S & P リート指数 (現地通貨・配当込み) ベース)】

• F R B の金融政策変更を受けた金利低下観測が下支えする一方で、指数が史上最高値圏にあることから損益確定の売りも増加し、小幅な上昇に留まりました。2018年10~12月期業績が市場予想を下回る銘柄が多かったヘルスケアセクターや個人用倉庫セクターが重荷となりました。

【フランス (同)】

• 1月に13.1%上昇したことによる戻り待ちの売りや、マクロン仏大統領の政策運営を懸念した売り等に押され、4.0%下落しました。

【豪州 (同)】

• 住宅価格の下落や消費者物価の落ち着きを背景に利下げ観測が浮上し、金利低下が進んだこと等が支援材料となって続伸しました。

【シンガポール (同)】

• 2018年10~12月期経済成長率 (前年同期比) の鈍化による金融緩和期待や米中貿易協議の進展観測等を背景に上昇しました。但し、小売り売上げの鈍化懸念等が重荷となり、上値は限定的でした。

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2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	0.5	11.3
北米	72	0.5	12.2
米国	70	0.4	12.2
カナダ	2	4.0	12.0
欧州	12	-0.8	9.5
フランス	4	-4.0	8.6
イギリス	5	2.2	11.8
アジア・パシフィック	14	2.0	8.9
豪州	7	2.3	8.0
シンガポール	4	0.8	9.2
香港	2	3.2	12.0
米国優先リート	-	1.8	8.4

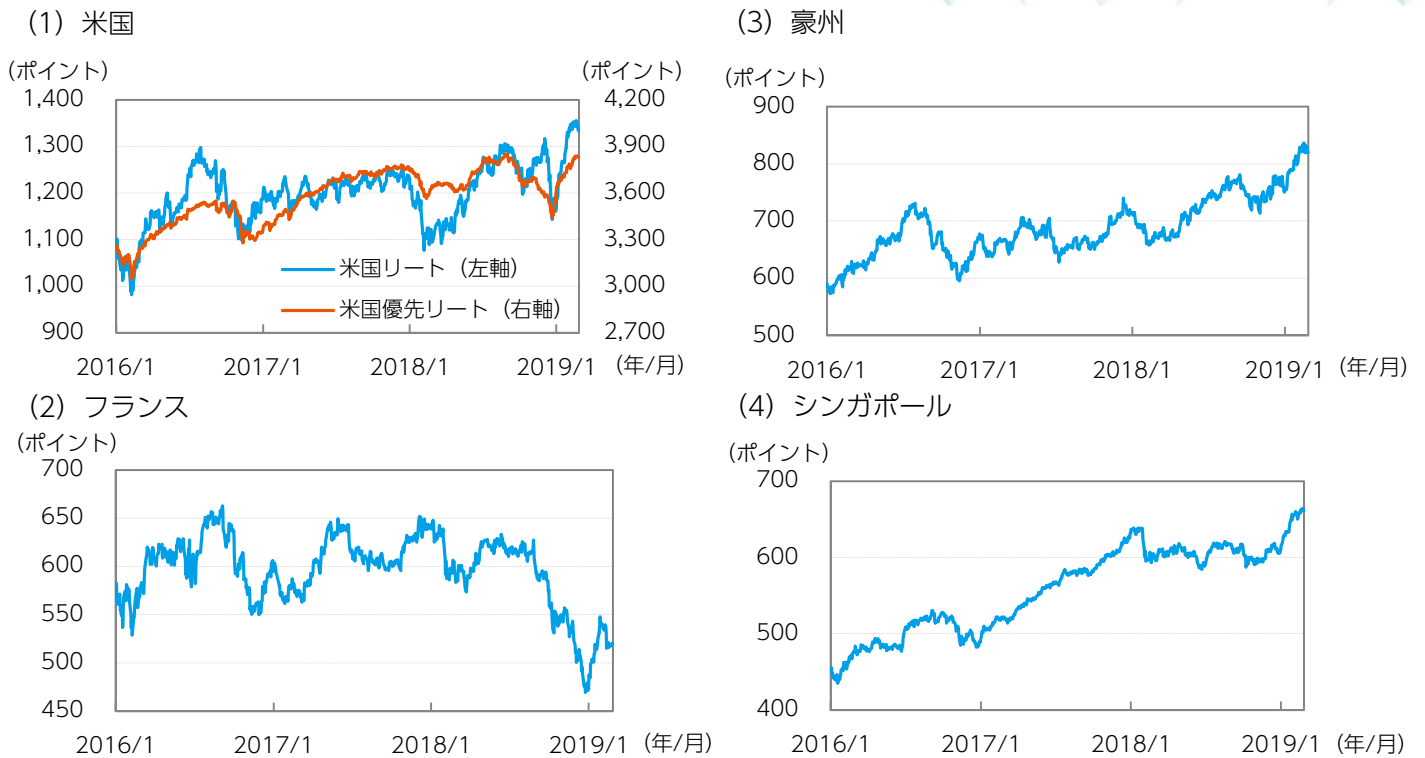
(2) 円ベース

(%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	2.2	12.9
北米	2.6	13.5
米国	2.7	13.9
カナダ	4.8	16.7
欧州	1.5	12.8
フランス	-2.5	9.7
イギリス	5.7	18.5
アジア・パシフィック	2.4	10.6
豪州	-1.3	2.6
シンガポール	2.6	11.8
香港	5.6	13.3

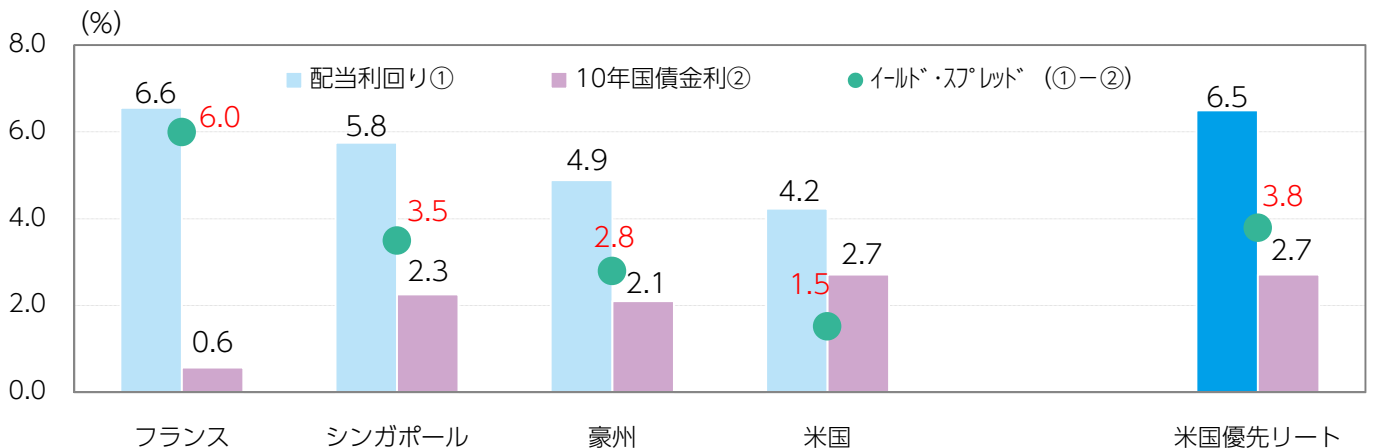
※各国・地域のリート、米国優先リーートのパフォーマンスはすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



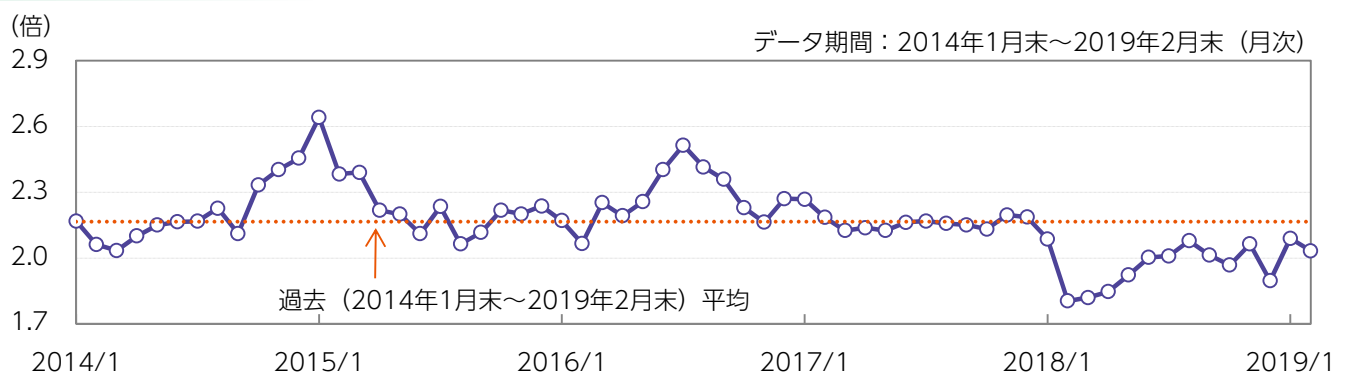
データ期間：2016年1月4日～2019年2月28日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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2月末時点）



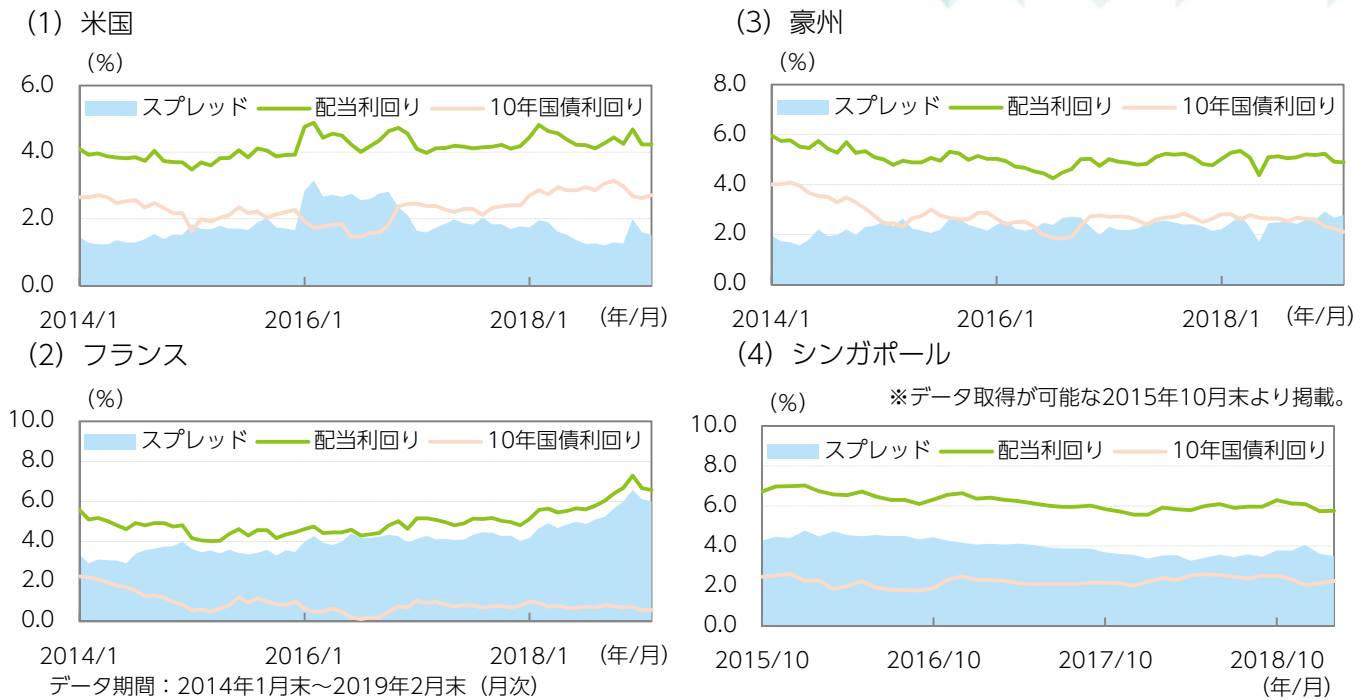
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスパーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：世界リーートの P B R（株価純資産倍率）の推移

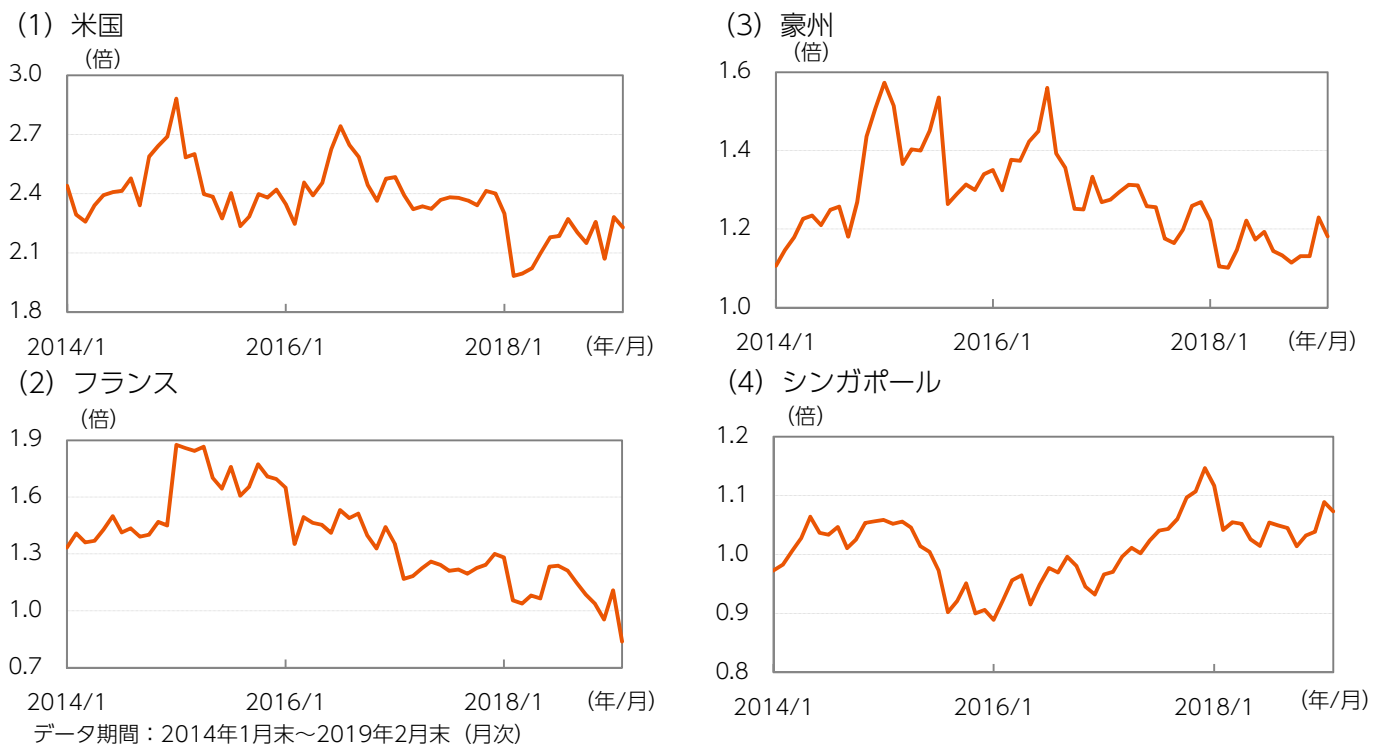


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

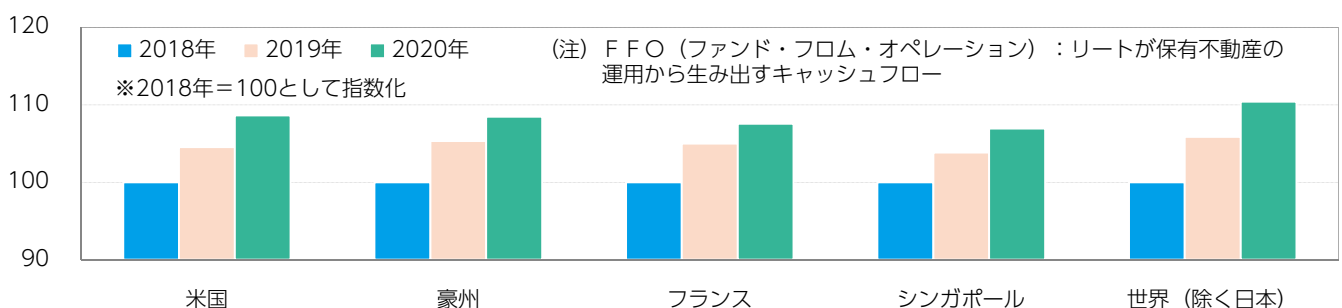
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債利回り推移



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2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