

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2019年10月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2019年9月)

- 2019年9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、米中貿易協議の進展期待によるリスク回避姿勢の後退で、金利低下が一服したことが重荷となる一方、世界経済の減速観測を背景とする追加利下げ期待や、イールド・スプレッド (リートの予想配当利回り-10年国債金利) (図表3) に着目した買い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。リスク回避姿勢の後退で、相対的に安全な通貨とされる円が主要通貨に対して売られたことから、円ベースでは同+4.1%となりました。
- 9月月間のグローバルリートは、追加利下げ期待等が後押しし、現地通貨ベース、円ベース共に8月に続いてグローバル株式のパフォーマンスを上回りました。
 (参考) 2019年9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+2.1% (年初来+19.9%) 【円ベース】 同+3.9% (同+17.0%)

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

- 9月のFOMC (米連邦公開市場委員会) での利下げ決定や次回10月会合での追加利下げ観測、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5カ月連続となりました。

【フランス (同)】

- 英国のEU (欧州連合) からの離脱期限が10月末から3ヵ月延長される可能性が浮上し、先行きの不安材料が一旦後退したとの見方等から、英国と共に7%を超える上昇となりました。

【豪州 (同)】

- RBA (豪州準備銀行) が、8月、9月と2会合連続で利下げを見送ったことや、増資による需給悪化懸念等が嫌気され、下落しました。

【シンガポール (同)】

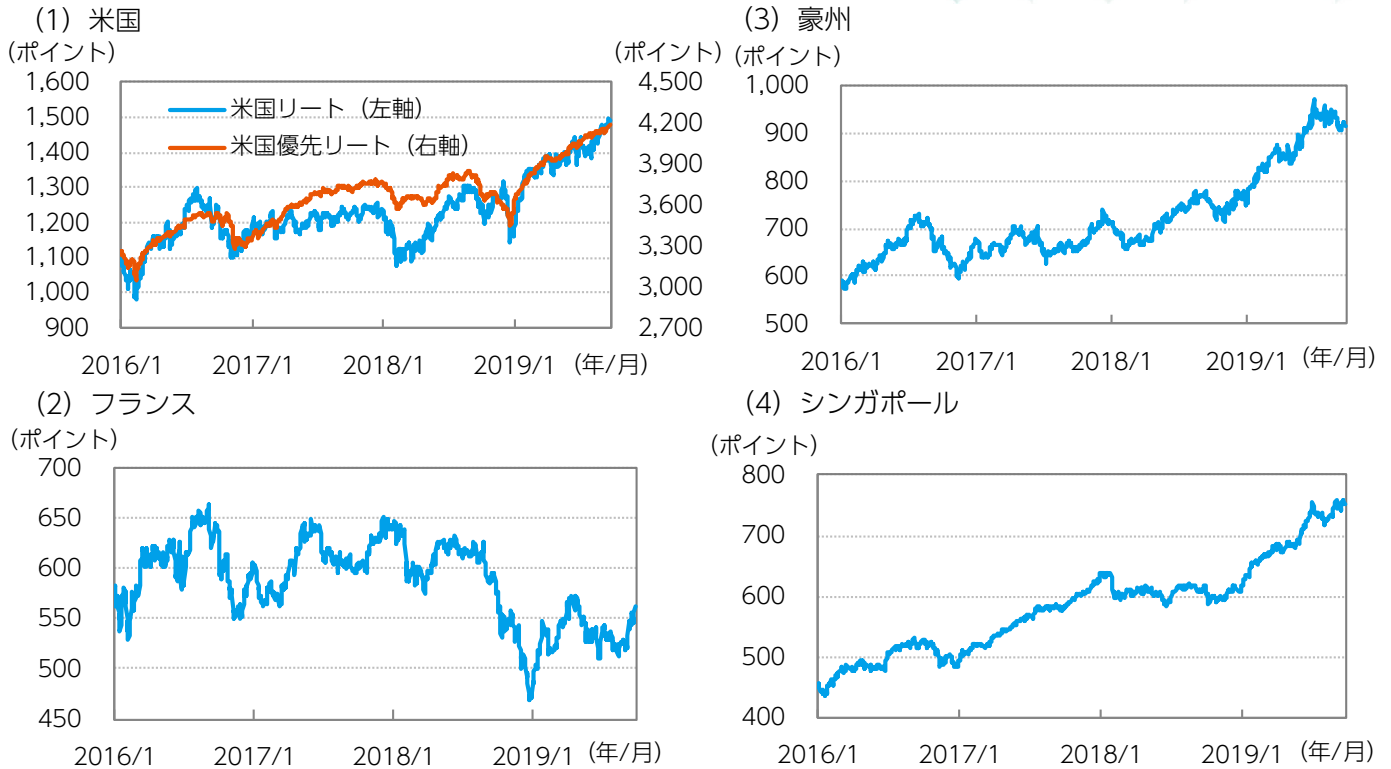
- 低水準の空室率を背景とするオフィス賃料の増加期待等を材料に上昇しました。

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9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	年初来	当月	年初来	
世界	100	2.6	23.6	4.1	16.9	
北米	75	2.8	25.4	4.2	20.0	
米国	73	2.8	25.4	4.7	23.6	
カナダ	2	3.0	23.8	4.3	21.3	
欧州	10	6.3	19.1	8.0	7.8	
フランス	4	7.1	17.3	7.9	10.2	
イギリス	5	7.1	17.2	10.3	11.7	
アジア・パシフィック	13	-1.5	20.0	0.3	11.4	
豪州	6	-3.0	20.9	-0.1	0.2	
シンガポール	3	0.9	23.9	3.0	20.4	
香港	2	-1.4	9.4	0.3	7.6	
米国優先リート	-	1.3	18.4			

※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

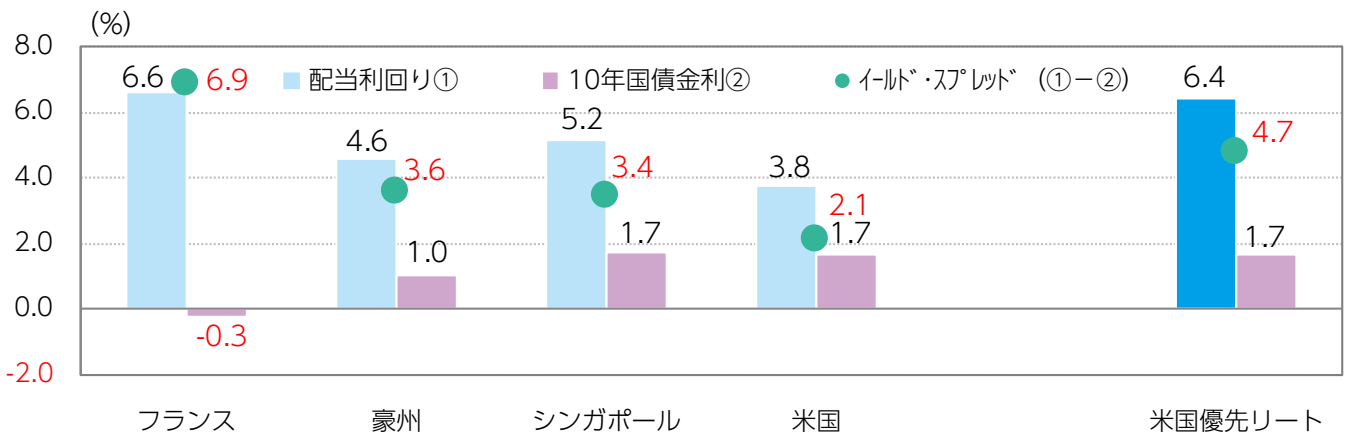


データ期間：2016年1月4日～2019年9月30日 (日次)

※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

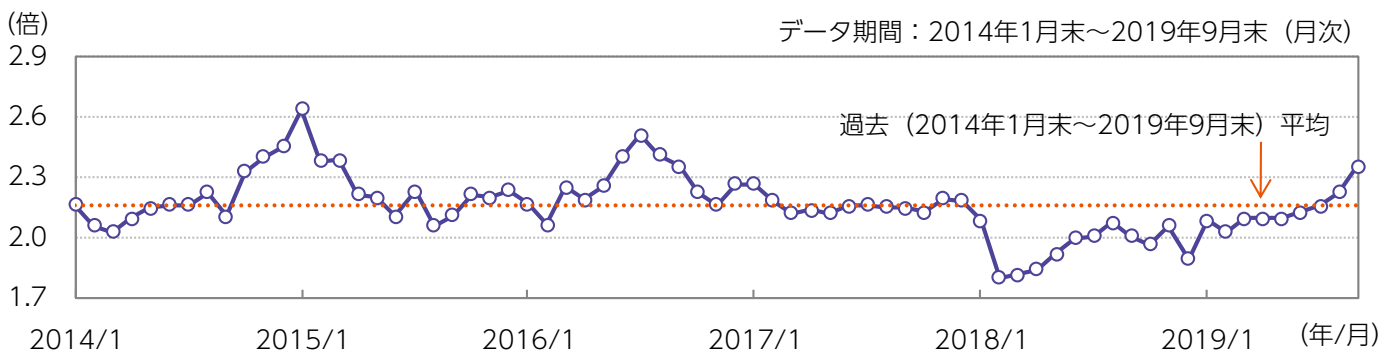
図表3：主要国リートのイールドスプレッド (配当利回り－10年国債金利) (2019年9月末時点)



※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

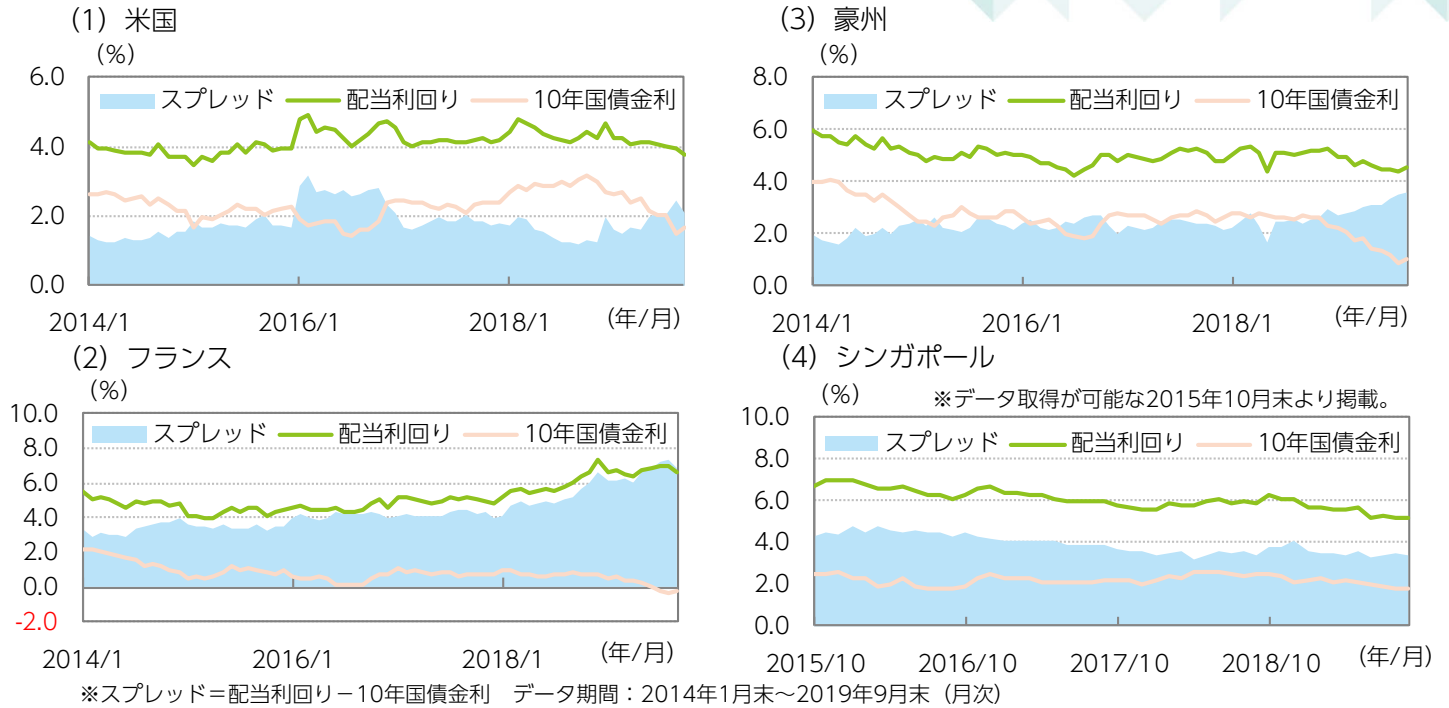
図表4：世界リートの P B R (株価純資産倍率) の推移



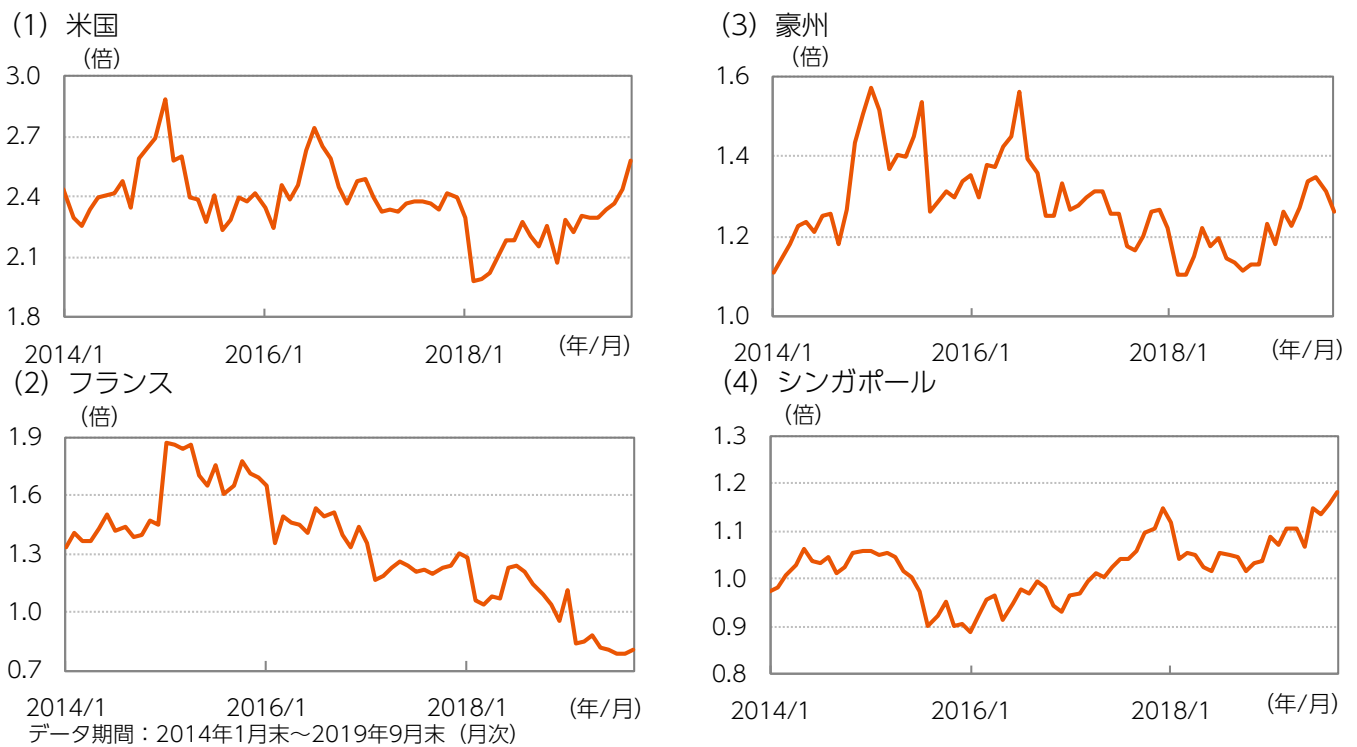
※米国・フランス・豪州・シンガポールリートの各月末 P B R の時価総額加重平均 (S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース)

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

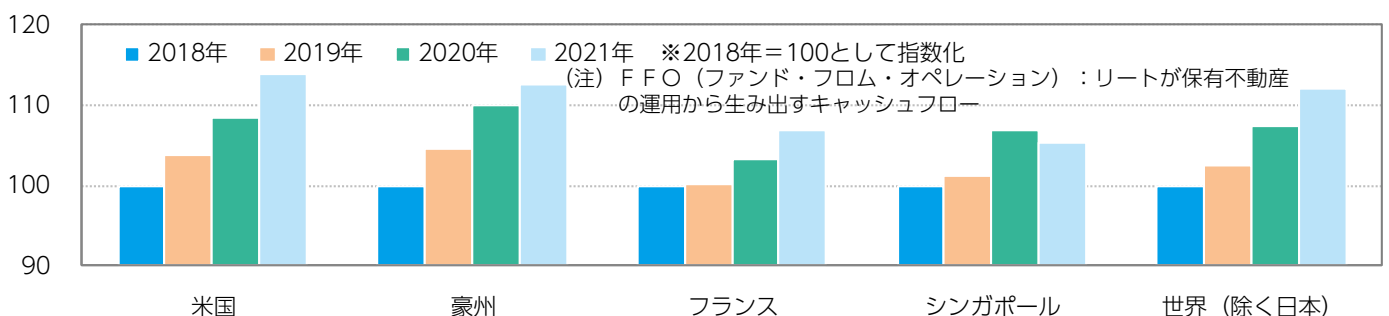
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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9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/>

