

世界REIT及び米国優先REITの動向と見通し

上昇傾向が続く世界REITや米国優先REIT市場

- 世界REIT（除く日本、配当込み、米ドルベース）や米国優先REITが、企業業績の拡大観測等を背景に上昇傾向を続ける。足元は史上最高値水準で推移。
- 業績の拡大期待や業績の相対的な安定性、1.5%程度の厚みを残すイールドスプレッド等を支援材料に、世界REITや米国優先REITは当面上昇基調を続けるものと考える。

～ 上昇傾向が続く世界REIT ～

- 2018年8月末時点の世界REIT（除く日本）の市場規模は約1.32兆ドル（約147兆円）で、5年前の約1.5倍に拡大しています。全体の66%を米国市場が占めており、その後に豪州の6%、フランスの6%、英国の5%が続いています。
- 世界的な金利上昇等を嫌気して2月中旬頃にかけて年初より1割程度下落した世界REIT（除く日本）は、その後回復基調入りし、足元は史上最高値水準で推移しています。年初からの世界株式（除く日本）とのパフォーマンスかい離を縮めつつあります。

～ 米国や豪州REITがけん引 ～

- 2月中旬頃の安値から5月初旬頃にかけての反発局面では米国と欧州REITが主にけん引役を果たしてきました。その後、英国のEU（欧州連合）離脱交渉における協議の遅れ等が嫌気されて欧州REITは勢いを失いましたが、代わって景気回復期待等を背景に豪州REITが回復基調を取り戻し、足元は米国と豪州のREITが世界REITの上昇を支えています。
- 世界REITはけん引役が代わる中で緩やかな上昇基調をたどっています。

～ 米国優先REITも堅調 ～

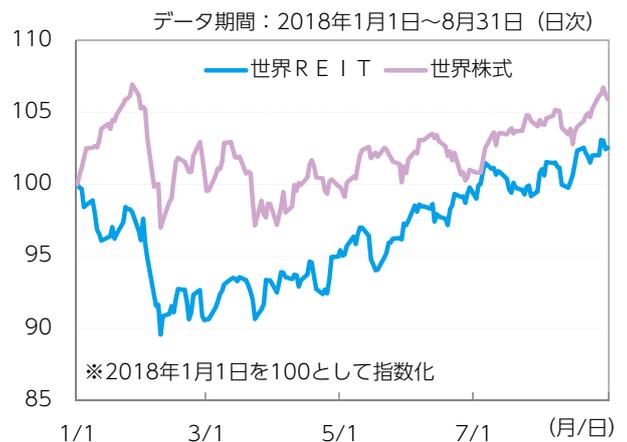
- 米国（普通^注）REIT回復の後を追うように、2018年5月頃から米国優先REITも回復基調入りしています（注：優先REITに対して一般的なREITは普通REITと呼ばれます）。
- 尚、両者には以下の様な違いがあります。優先REITの価格変動は普通REITより小さくなっています。

【普通REITと優先REITの主な相違点】

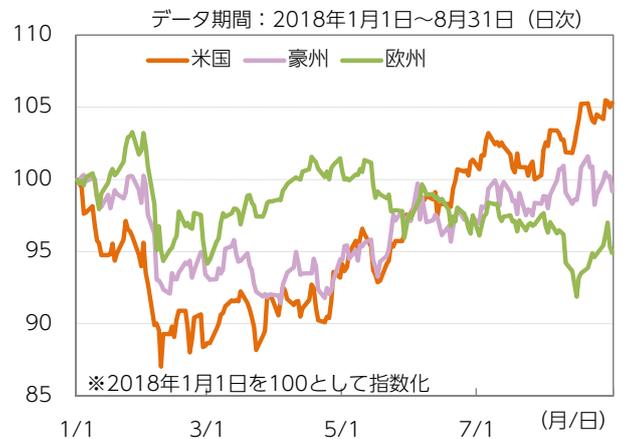
	優先REIT	普通REIT
議決権	無し	有り
配当利回り	普通REITより高い	優先REITより低い
法的弁済順位	普通REITに優先	優先REITに劣後
価格変動	一般的に 普通REITより小さい	一般的に 優先REITより大きい
償還	有り	無し

(※) REIT各市場（米国優先REIT含む）はS & P指数ベース（配当込み、米ドルベース）、世界株式はMSCI-kokusai（配当込み、米ドルベース）
出所）図表1～3は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1：世界REIT（除く日本）の動向



図表2：主要国REITの動向



図表3：米国（普通）REITと優先REITの動向

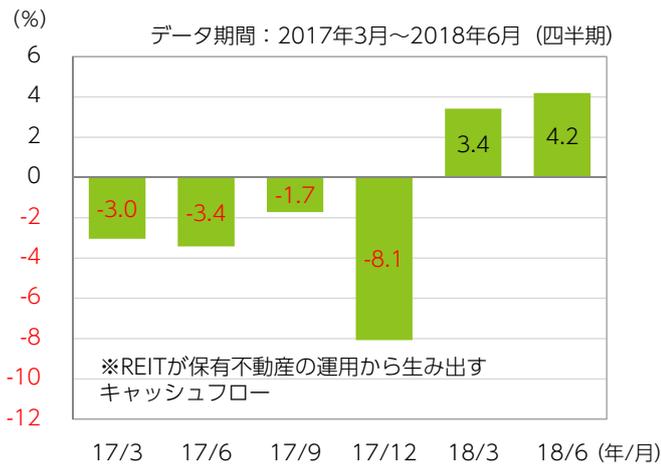


～ 世界REIT上昇の主な背景 ～

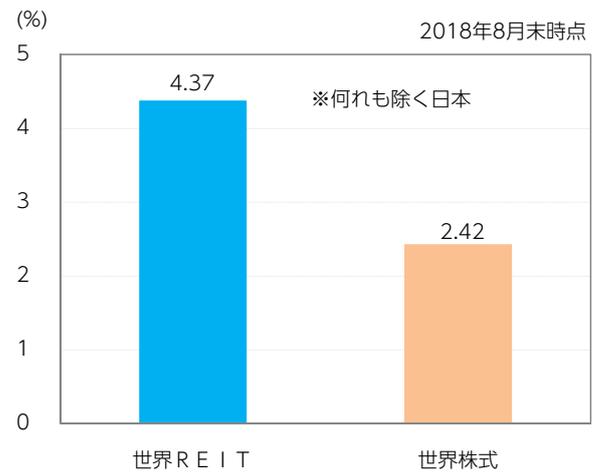
世界REIT上昇の主な要因として、以下が考えられます。

- ① これまでの好景気等を背景とする賃料増加スピードの加速観測や、金利上昇による借入費用増を上回る賃料増加期待の高まり
 (注) 米国REITの業績の回復が続いています。NAREIT（全米不動産投資信託協会）によると、2018年4～6月期の1株当たりFFO（ファンドフロムオペレーション）は前年同期比4.2%増と、前期の同3.4%増から伸びが高まりました。同動きを背景に今後の業績拡大期待が高まりつつあるようです。
- ② 米中貿易摩擦等で世界経済の先行き不透明感が強まる中、株式市場に比べた利回りの高さ（図表5）や収益の源泉が賃料であり、その相対的な安定性を評価する動き（株式からREITへの資金シフトの動き）

図表4：米国REITのFFO*（前年同期比）



図表5：世界REITと世界株式の予想配当利回り



世界REITや米国優先REITの今後の見通し

- 業績の拡大期待や1.5%程度の厚みを残すイールドスプレッド等を支援材料に、世界REITや米国優先REITは当面上昇基調を続けるものと思われる。但し、米中貿易摩擦の緩和等で投資家のリスク回避姿勢が後退する場合、金利上昇観測が重荷となる可能性も。

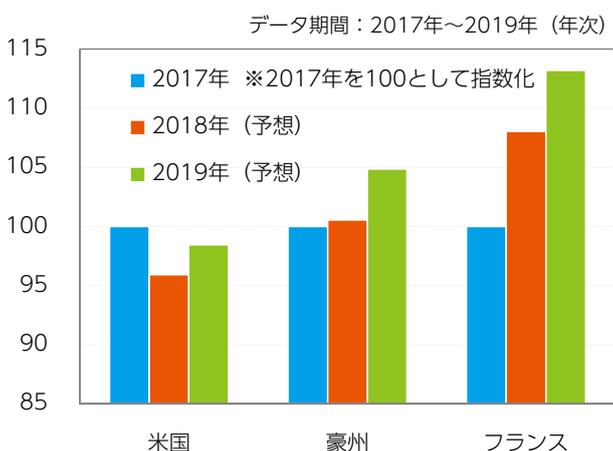
～ 業績（DPS：1株当たり配当）予想 ～

- 2018年9月6日時点のブルームバーグ予想によると、8月末時点の時価総額上位3市場の内、米国REIT（優先REITの発行体含む）の2018年のDPSは前年比約4%の減少見通しとなっています。金利上昇に伴う業績悪化予想が過度に織り込まれている可能性もあり、今後上方修正されることが予想されます。豪州とフランスは2018、19年とも増加が見込まれています（図表6）。

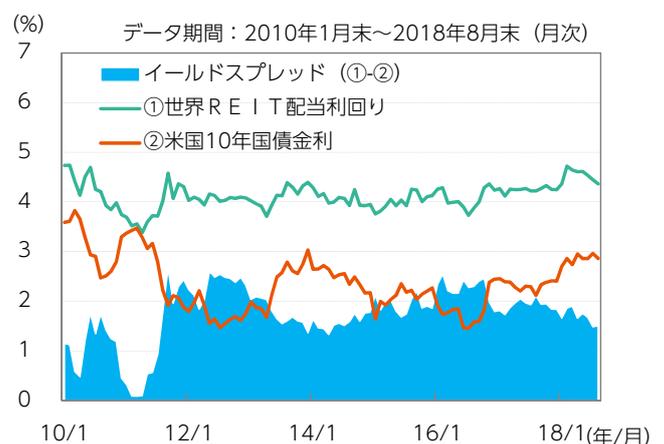
～ 世界REITのイールドスプレッド ～

- 2018年8月末時点の世界REITのイールドスプレッド（世界REITの配当利回り－米10年国債金利）は1.5%と、一時期よりは縮小したものの1%を超える厚みを残しています（図表7）。

図表6：DPS（1株当たり配当）予想



図表7：イールドスプレッド推移



(※) REIT各市場はS & P指数ベース（配当込み、米ドルベース）、世界株式はMSCI-kokusai（配当込み、米ドルベース）
 出所）図表4はNAREIT、図表5～7は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

【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おりませんので、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/>