

世界REITの動向と主要国・地域の不動産市況

賃料の増加観測や金利の落ち着き等を背景に上昇基調継続か

- 世界REIT（除く日本）が足元回復傾向にある。これまで好調に推移してきた世界経済や企業業績動向が賃料に波及し、その増加スピードが速まるとの観測や、金利の落ち着き等が要因に。
- 先行き不透明感の強い環境が続けば、ディフェンシブ性があるとされるREIT市場が選好される可能性も。

～ 世界株式を上回った世界REIT ～

- 2018年10月末時点の世界REIT（除く日本、以下同じ）の市場規模は約1.25兆ドル（約140兆円）。構成比トップは米国で約65%、2番目は豪州で約6%、3番目はフランスで約5%となっています。
- 米中貿易摩擦や米主力ハイテク株の失望決算、原油価格の急落等を背景に、世界株式（除く日本、以下同じ）は調整色を強めつつあります。一方、10月初旬に底打ちした世界REITは、足元回復傾向となっています。世界REITは年初から世界株式を下回って推移していましたが、11月23日時点では逆転しています（図表1）。

～ 好調な不動産市況や業績の安定性が支援材料に ～

- 世界REITが堅調な要因として、1) REIT収益の源泉である賃料の伸びが続いていること、2) 米中貿易摩擦の影響等で米主力ハイテク企業を中心に業績の先行き不透明感が強まる中、下げに強くディフェンシブ性があるとされるREITが株式に対して選好されていること、3) 米金利の急騰観測が後退し、借入費用増加懸念が薄れつつあること等が考えられます。
- 米国の賃貸オフィスや賃貸商業施設等の商用不動産の賃料は緩やかな増加を続けています。2018年7～9月期は前年同期比で約3%増えています（図表2）。こうした好調な不動産市況等を背景に、米国REITの2018年7～9月期のFFO（注）は前年同期比+11.1%と、2016年10～12月以来の2桁成長を記録しています。豪州等のオフィス賃料も増加が続き、メルボルン（豪州）や香港ではその伸びが加速し始めています（図表3）。一時3.2%台に上昇していた米10年国債金利は、景気のピークアウト観測等を背景に足元は3.05%程度まで低下しています。

～ 業績の拡大観測等を背景に上昇基調継続か ～

- これまでの好調な景気や企業業績が賃料に波及し、そのスピードが今後加速する可能性があります。米中貿易摩擦や英国のEU（欧州連合）離脱問題等による先行き不透明感から、株式に対してREITが選好される環境が続くことも考えられます。世界REITは緩やかな上昇基調をたどるものと見ています。

(注) FFO（ファンドフロムオペレーション）：REITが保有物件の運用から生み出すキャッシュフロー

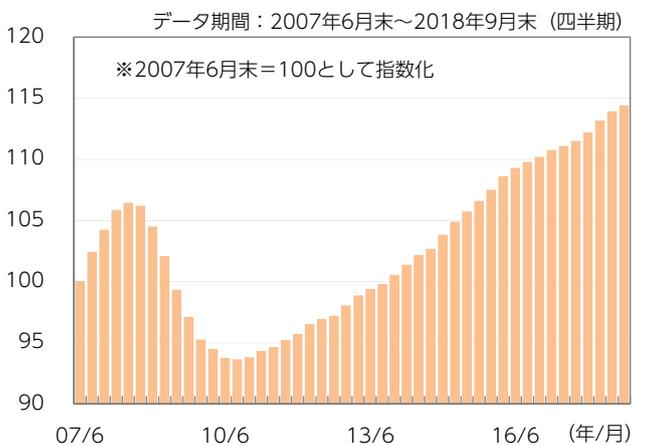
(※) REIT各市場はS&P指数ベース（配当込み、米ドルベース）
世界株式はMSCI-kokusai（配当込み、米ドルベース）

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

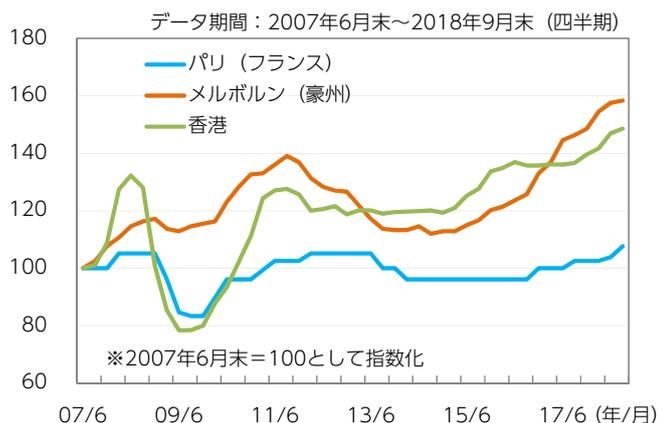
図表1：世界REIT（除く日本）の動向



図表2：米国商業用不動産の賃料推移



図表3：豪州・フランス・香港のオフィス賃料推移



【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/>