

## REITレポート

**グローバルリート市場レポート (2018年12月号)**
**グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2018年11月)**

➤ 2018年11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、パウエルFRB (米連邦準備制度理事会) 議長発言をきっかけとする米金利低下等を背景に、月末にかけて時価総額全体の約7割を占める米国リートが前月末比+4.9%となったこと等を受け、現地通貨ベースで+3.2%となりました。12月1日の米中首脳会談で貿易交渉が進展するとの期待感の高まりからリスク回避姿勢が後退し、円が主要通貨に対して売られた (対米ドルで0.6%、対ユーロで0.5%、対豪ドルで3.9%の円安) ことから、円ベースでは+3.9%となりました。先月に続きグローバルリートは世界株式のパフォーマンスを上回りました。(参考) 11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+1.2% (年初来+1.7%)、円ベース+1.9% (同+0.7)。

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

• 2018年7~9月期決算発表を受けて今後の業績拡大期待が高まったこと、パウエル議長発言をきっかけに米利上げ停止の前倒し観測が浮上し、米金利が低下したこと等から+4.9%となりました。

**【フランス (同)】**

• 反政府デモの拡大により経済が悪化するとの観測が高まり、-4.8%となりました。テナントの販売不振が懸念される大手小売り施設系リートの急落等を要因に、10~11月2ヵ月累計で10%を超える下落となっています。

**【豪州 (同)】**

• 主要輸出品である鉄鉱石価格が原油価格の急落等を受けて下げ足を速め、豪州経済の先行き不安が高まったことがマイナス材料となる一方、利上げ時期の後退観測で金利が低下したことがプラス材料となり、強弱材料が拮抗する中で、横ばい圏での推移となりました。

**【シンガポール (同)】**

• 大手住宅系リートの強気の業績見通し発表やオフィス市況の改善等を背景に、+2.8%となりました。ただし、小売り店舗賃料は供給過剰懸念等から伸び悩んでおり、重荷となりました。

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 (2018年11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	3.2	1.9
北米	72	4.8	4.9
米国	70	4.9	4.7
カナダ	2	1.6	9.3
欧州	12	-4.1	-11.4
フランス	5	-4.8	-18.5
イギリス	5	-5.1	-10.3
アジア・パシフィック	13	2.4	2.2
豪州	7	0.3	3.3
シンガポール	3	2.8	-2.8
香港	2	8.1	4.8
米国優先リート	-	-2.4	-4.5

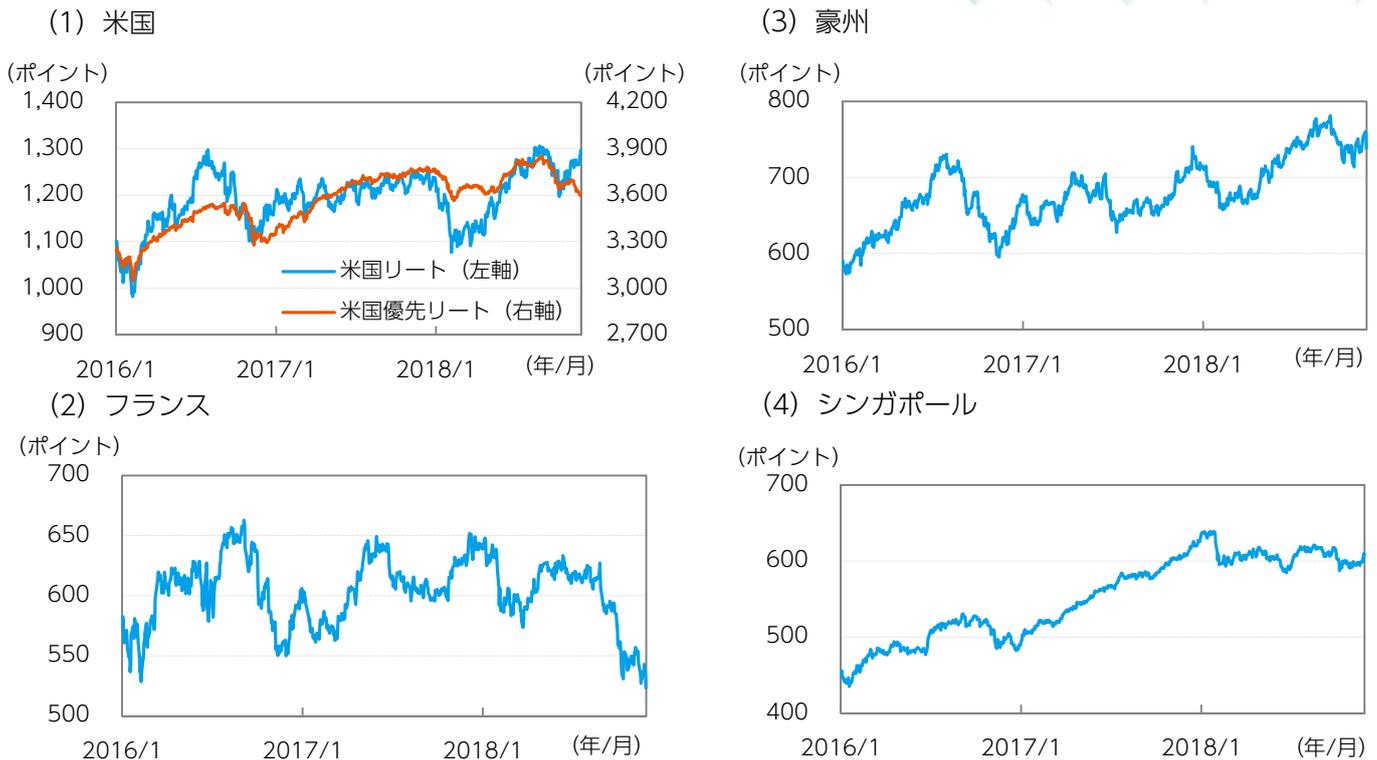
(2) 円ベース

(%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	3.9	-3.0
北米	5.1	1.7
米国	5.5	5.6
カナダ	2.2	-0.8
欧州	-3.8	-19.3
フランス	-4.3	-22.6
イギリス	-4.6	-14.8
アジア・パシフィック	4.7	-5.5
豪州	3.0	-6.9
シンガポール	4.3	-4.5
香港	9.0	5.5

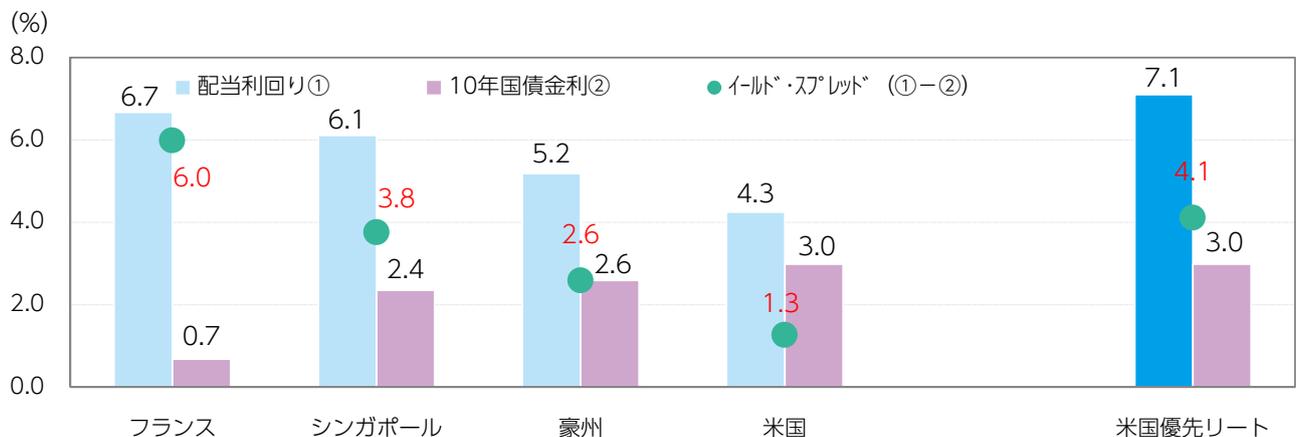
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンスはすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



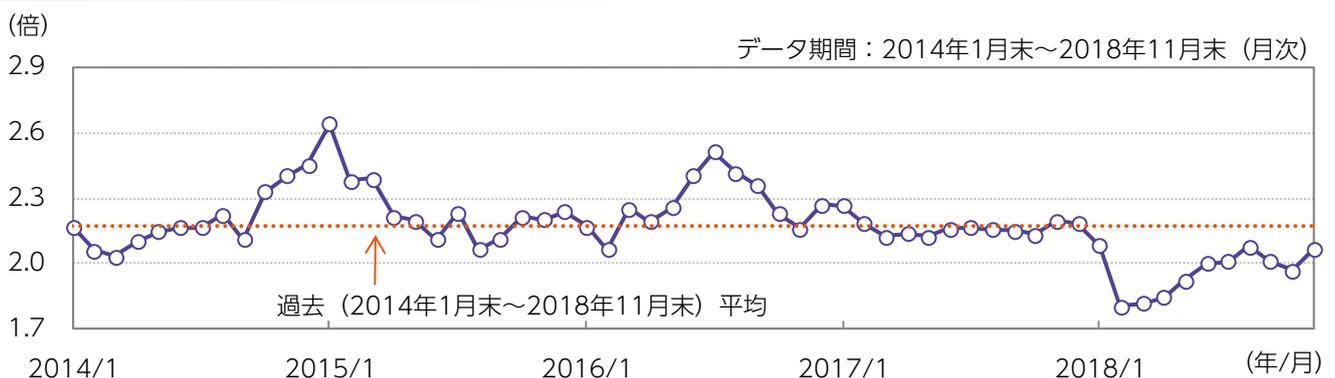
データ期間：2016年1月4日～2018年11月30日 (日次)  
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース (現地通貨ベース・配当込み)  
 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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) (2018年11月末時点)



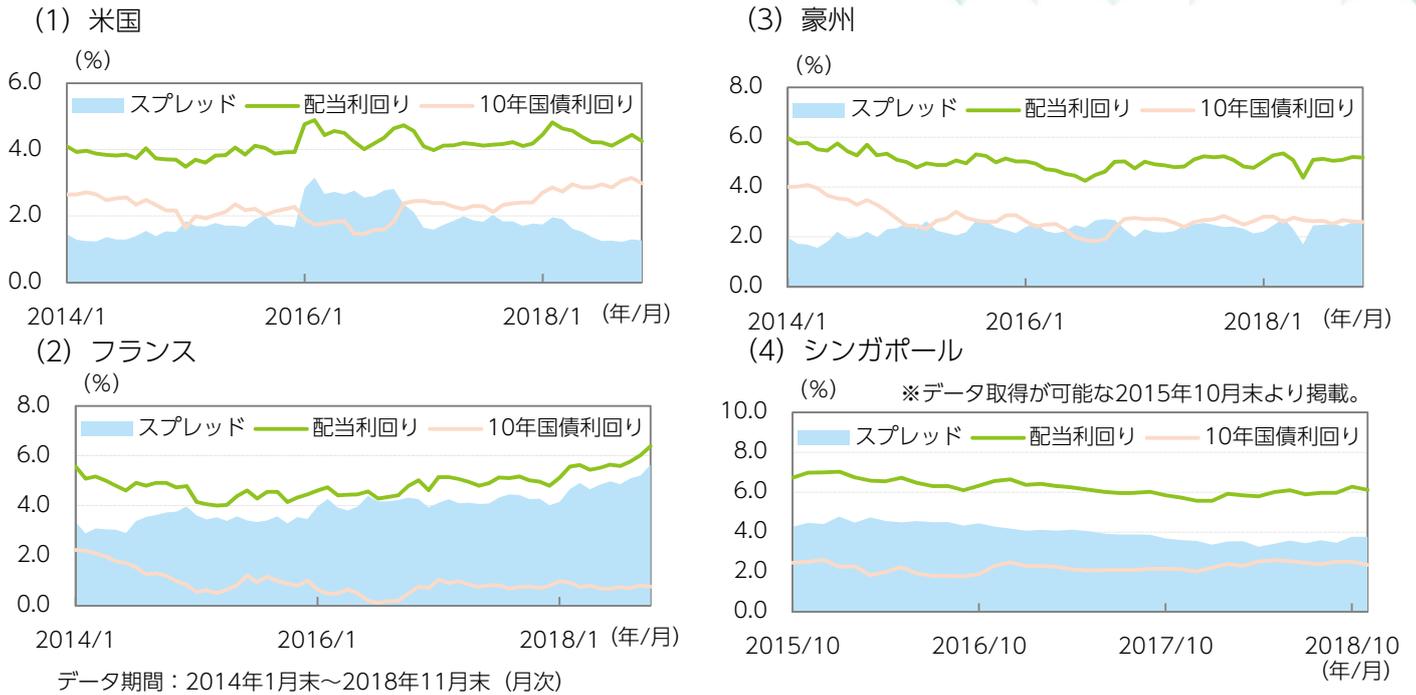
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース  
 出所) S & P、ブルームバーグ、アライアンスパースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：世界リーートの P B R (株価純資産倍率) の推移

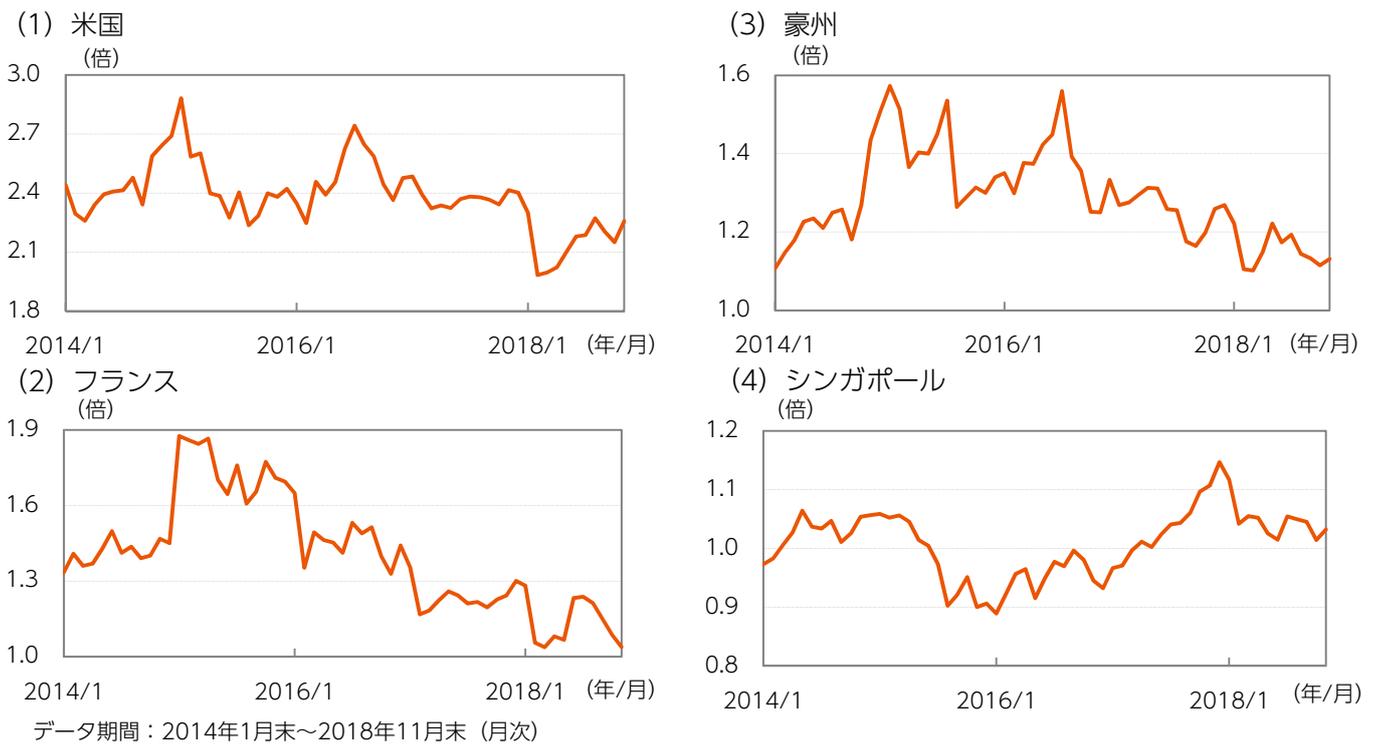


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均 (S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース)  
 出所) S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

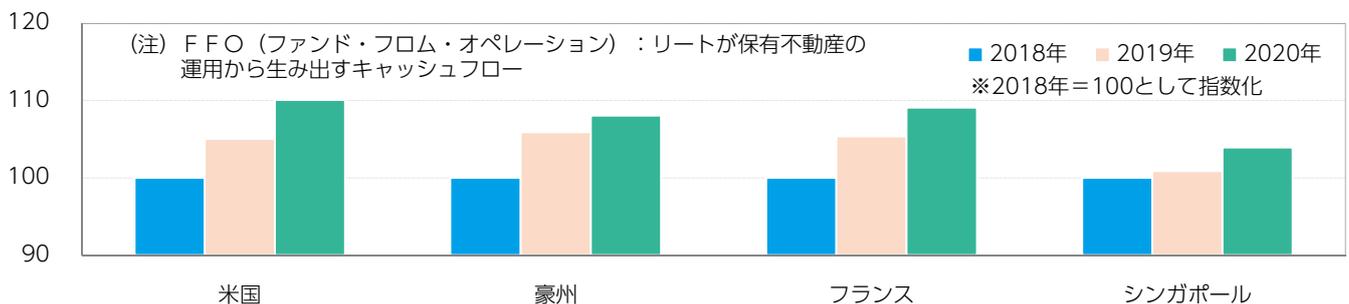
図表5：主要国リートへの配当利回りと10年国債利回り推移



図表6：主要国リートへのPBRの推移



図表7：主要国リートへのFFO<sup>(注)</sup>の見通し推移（2018年11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。

## &lt;設定・運用&gt;



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