

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2019年1月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2018年12月)

▶ 2018年12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、月初は米追加利上げの早期停止観測等を背景とする主要国の金利低下等を支援材料に、比較的堅調に推移していました。しかしその後、米中貿易摩擦等を背景とする米景気のピークアウト観測や、米国の一部IT (情報技術) 銘柄の2018年10~12月期決算見通しの下方修正等を受けて米国株式が急落すると、リスク資産を圧縮する動きがリート市場にも広がり、結局前月末比6.2%下落して引けました。リスク回避姿勢の強まりで円が買われたこと (円高・現地通貨安) から、円ベースでは10.2%下落と、現地通貨ベースを下回りました。2018年年間では、現地通貨ベースが4.5%下落、円ベースが12.9%下落となりました。

(参考) 2018年12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】 -7.6% (年初来-6.0%) 【円ベース】 -10.8% (同-10.2%)

【米国 (S & P リート指数 (現地通貨・配当込み) ベース)】

- 米景気のピークアウト観測や一部IT銘柄の業績下方修正等を背景に株式市場が急落。投資家心理の悪化等が重荷となり、8.1%下落しました。月間の下落率は世界同時多発テロが起きた2011年9月 (11.0%下落) 以来の大きさとなりました。

【フランス (同)】

- 反政府デモが続いたこと等により8.4%下落と、下落率は主要国リートの中では最も大きくなりました。これで反政府デモ等の影響で3ヵ月連続の大幅下落。この間の下落率は18.2%と2割近くに及んでいます。

【豪州 (同)】

- 消費者物価の落ち着きを背景とする金利低下や好調な個人消費による商業施設系リートの業績改善観測等を支援材料に、2.7%上昇しました。

【シンガポール (同)】

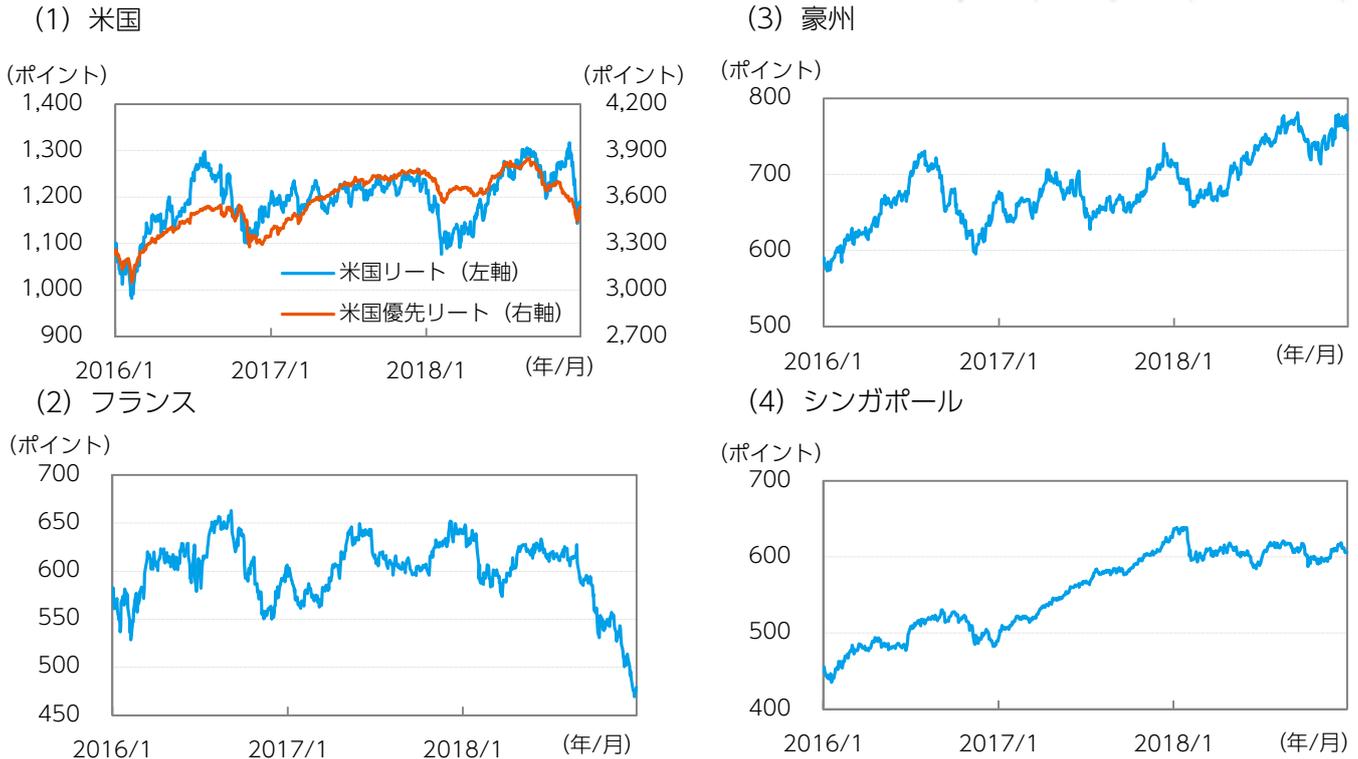
- 世界的な株安等を背景とする金利低下が支援材料となる一方、小売り店舗賃料の伸び悩み等が重荷となり、前月末とほぼ同水準で引けました。

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12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	-6.2	-4.5	-10.2	-12.9	
北米	72	-8.0	-3.5	-11.8	-10.3	
米国	70	-8.1	-3.8	-11.2	-6.3	
カナダ	2	-3.6	5.4	-9.1	-9.8	
欧州	12	-5.2	-16.0	-8.1	-25.8	
フランス	4	-8.4	-25.4	-10.7	-30.8	
イギリス	5	-3.4	-13.4	-6.8	-20.6	
アジア・パシフィック	14	2.3	4.6	-3.9	-9.2	
豪州	7	2.7	6.1	-6.3	-12.7	
シンガポール	4	-0.4	-3.1	-3.1	-7.5	
香港	2	5.2	10.3	1.6	7.2	
米国優先リート	-	-1.8	-6.2			

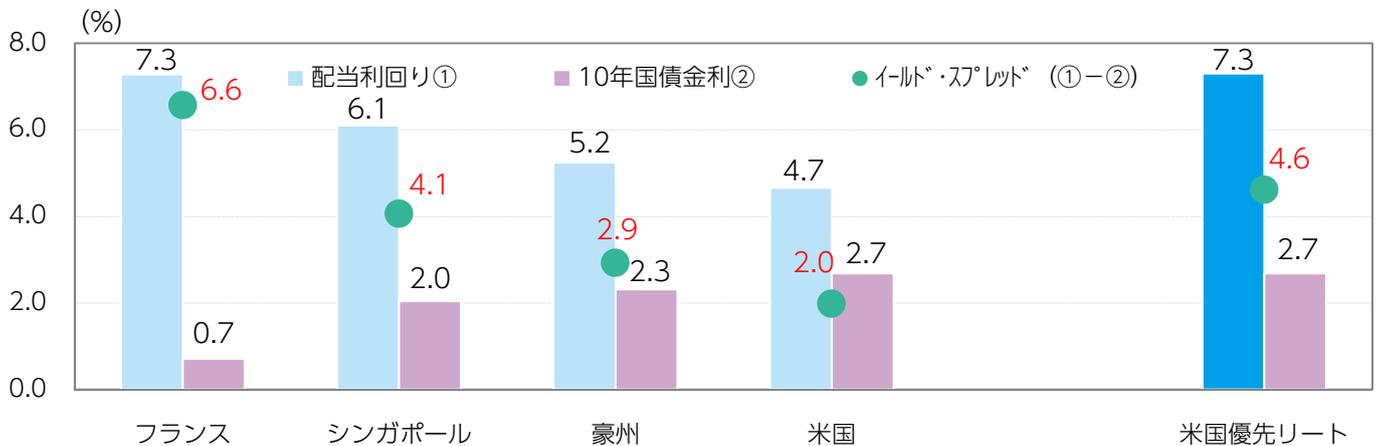
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンスはすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



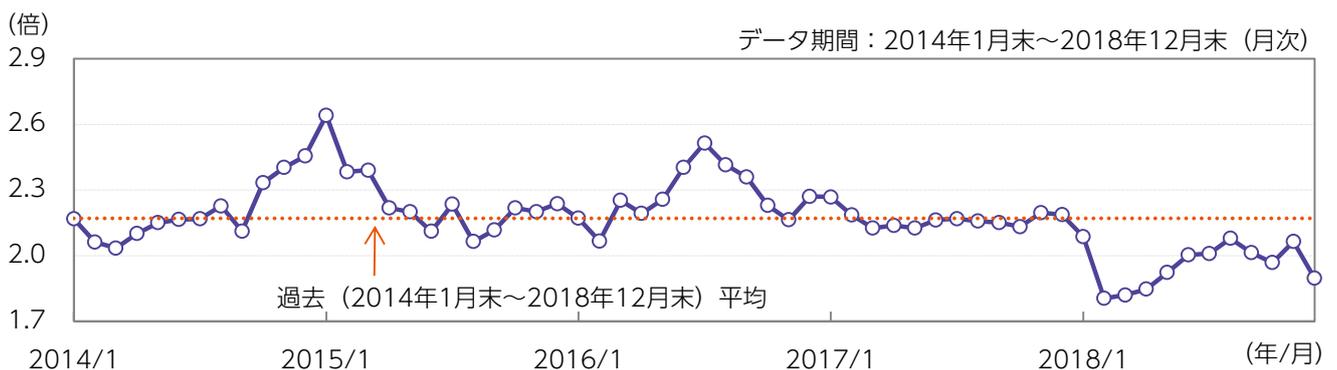
データ期間：2016年1月4日～2018年12月31日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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12月末時点）



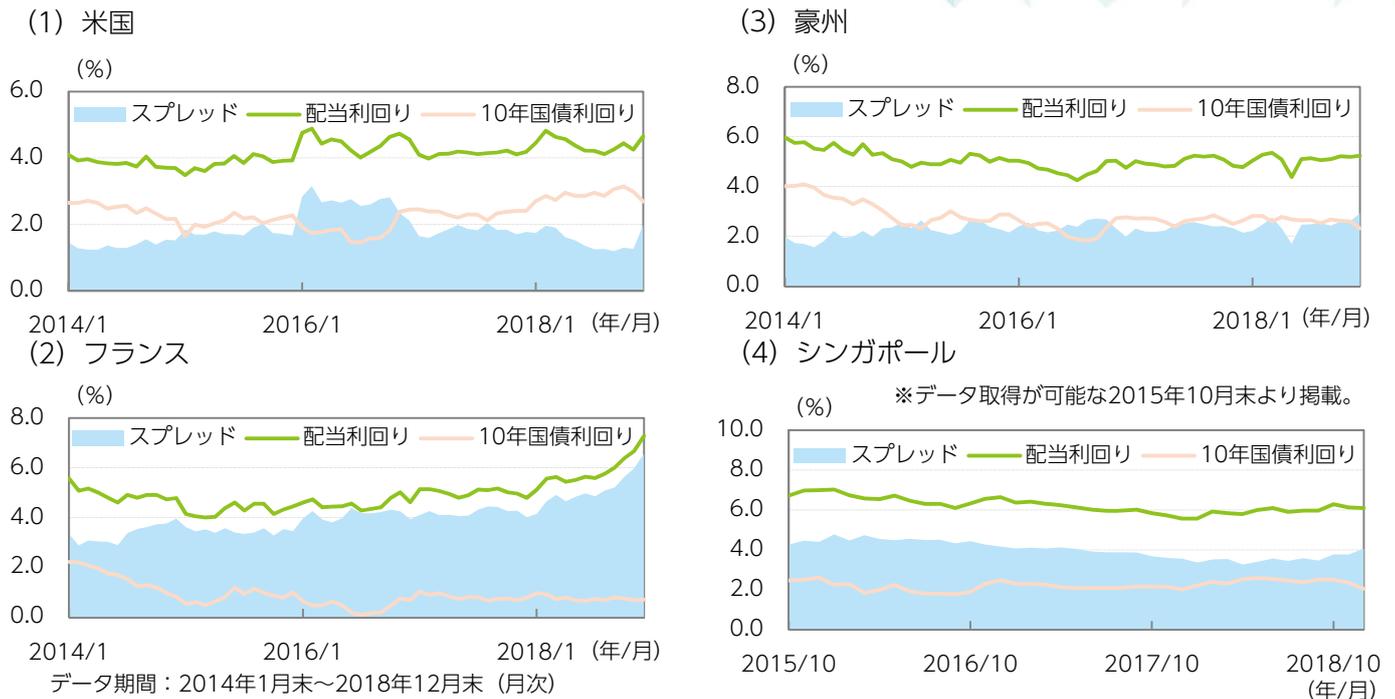
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスパーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：世界リーートの P B R（株価純資産倍率）の推移

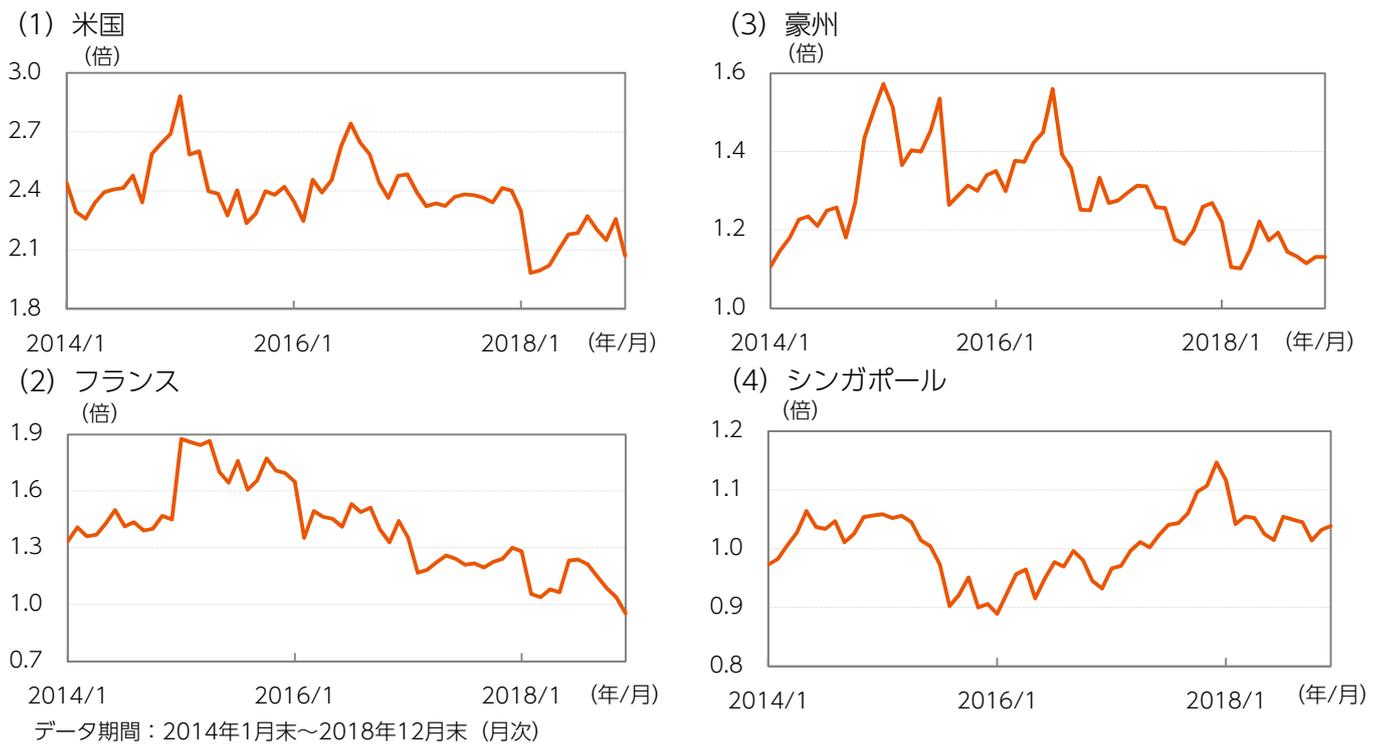


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

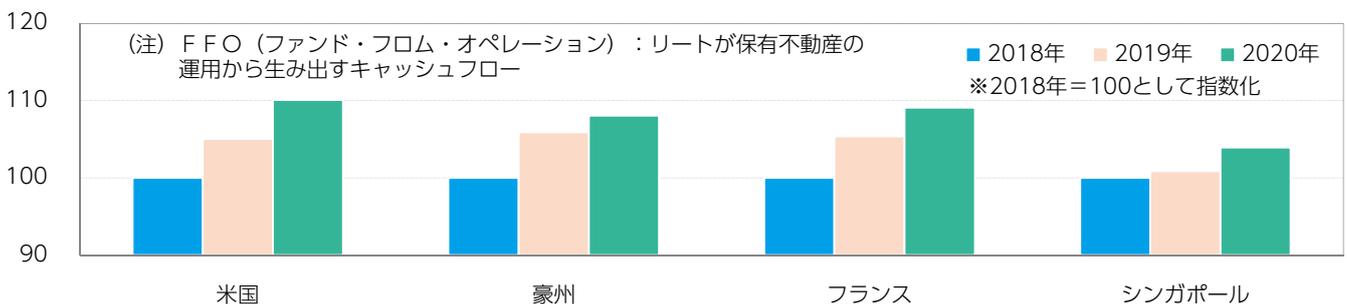
図表5：主要国リートへの配当利回りと10年国債利回り推移



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 (注) の見通し推移 (2018年12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