

## REITレポート

**グローバルリート市場レポート (2019年4月号)**
**グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2019年3月)**

➤ 2019年3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、FRB (米連邦準備制度理事会) が金融緩和に前向きなハト派姿勢を強めたことや米中貿易摩擦による景気減速懸念等を背景に主要国で金利低下が進んだことが好感され、現地通貨ベースで3.3%、円ベースで1.7%上昇しました。1月に10%強上昇したこともあり、現地通貨ベースの年初来上昇率は15%近くに達しました。現地通貨ベースの指数 (月末値) は2ヵ月連続史上最高値を更新しました。

➤ リートのパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベース共に株式を上回りました。株式は、金利低下による利ざや縮小懸念で金融株が軟調に推移したこと等が影響しました。

(参考) 2019年3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】 +1.8% (年初来+13.3%) 【円ベース】 +0.9% (同+14.2%)

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

• FRBの金融政策変更を受けた金利低下や、2019年1~3月期業績に対する期待感等を材料に3.2%上昇し、史上最高値 (月末値) を更新しました。米国リート保有物件の2018年10~12月期の空室率は6.24%と、2000年3月末以降では過去最低水準まで低下しています。空きスペースが少なく、現在は物件オーナーであるリートがテナントに賃料引上げを求めやすい状況にあると見られています。

**【フランス (同)】**

• 反政府デモが徐々に沈静化の方向に向かいつつあることや金利の低下等を受けて反発し、2月の下落分を埋めました。

**【豪州 (同)】**

• 利下げ観測の高まり等から10年国債金利が過去最低水準まで低下したこと等を受け、6%強上昇しました。

**【シンガポール (同)】**

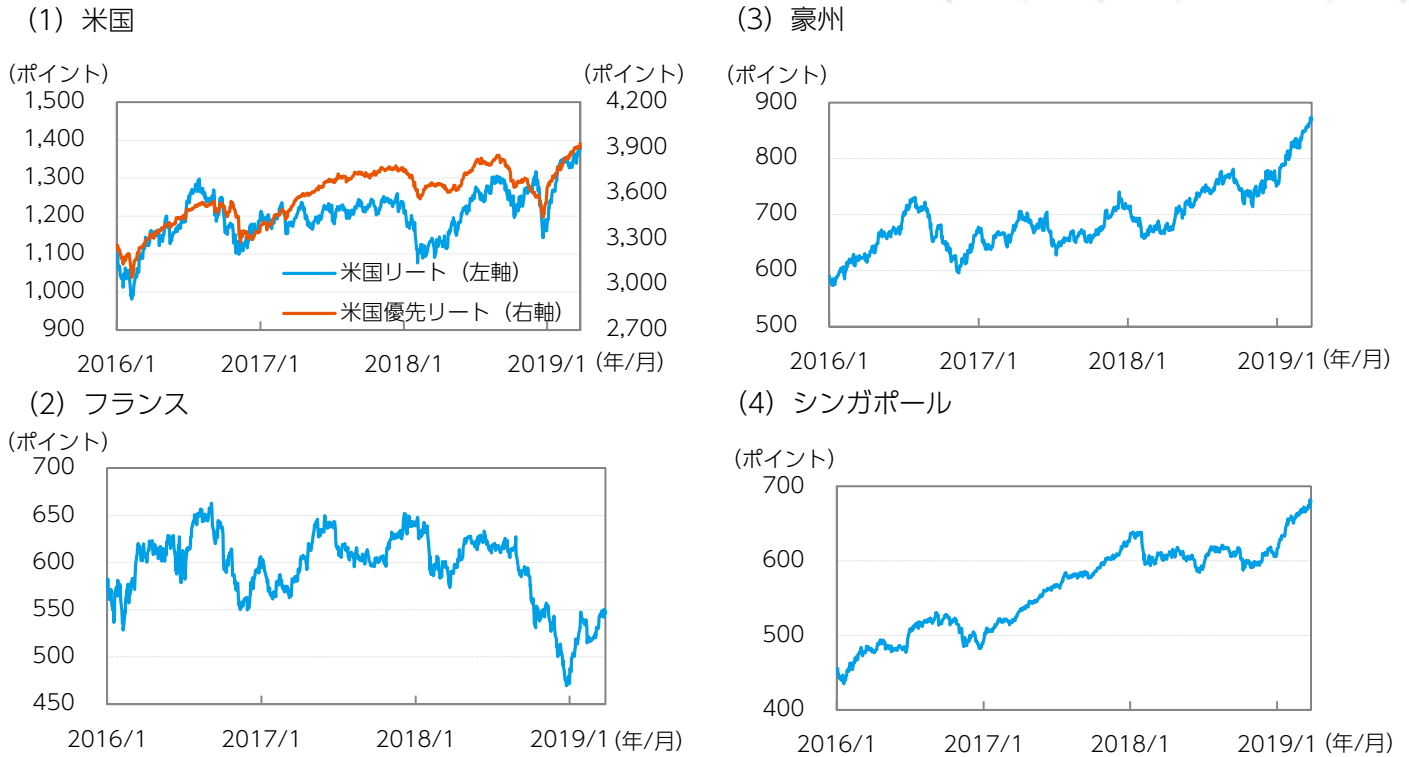
• 金利低下や2019年度 (19年4月~20年3月) 予算案の個人所得税軽減措置等が好感され、上昇しました。

図表1：世界リーートの国・地域別構成比やパフォーマンス等 (2019年3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	
	当月	当月	年初来
世界	100	3.3	14.9
北米	72	3.2	15.8
米国	70	3.2	15.8
カナダ	2	3.7	16.1
欧州	12	2.9	12.7
フランス	4	5.4	14.4
イギリス	5	0.4	12.3
アジア・パシフィック	14	4.7	14.1
豪州	7	6.1	14.6
シンガポール	4	2.7	12.2
香港	2	4.0	16.5
米国優先リート	-	2.5	11.2

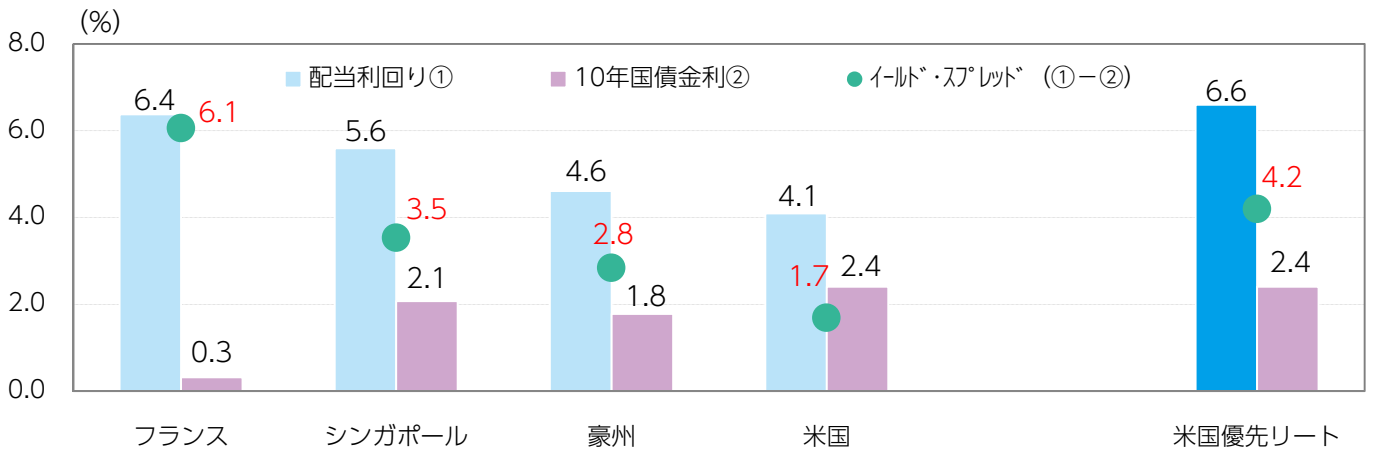
※各国・地域のリート、米国優先リーートのパフォーマンスはすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



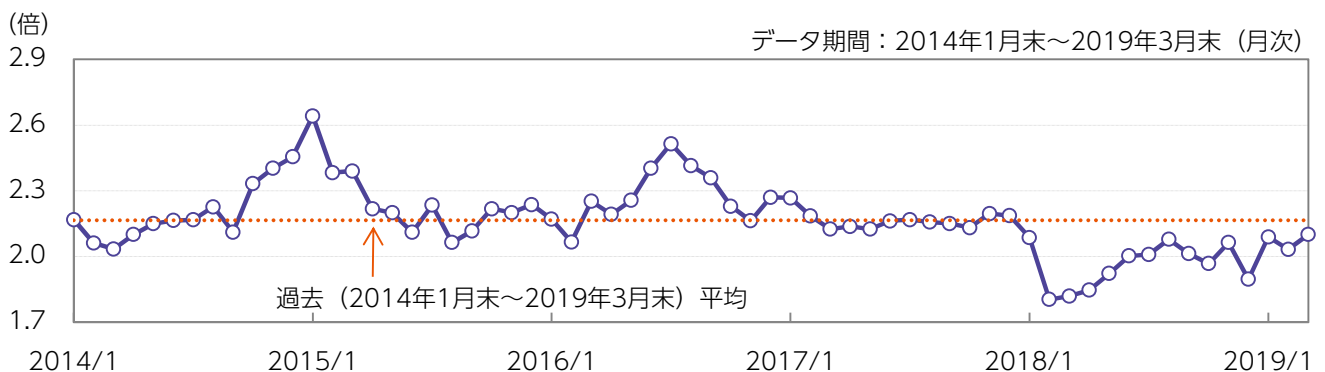
データ期間：2016年1月4日～2019年3月29日（日次）  
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）  
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2019年3月末時点）



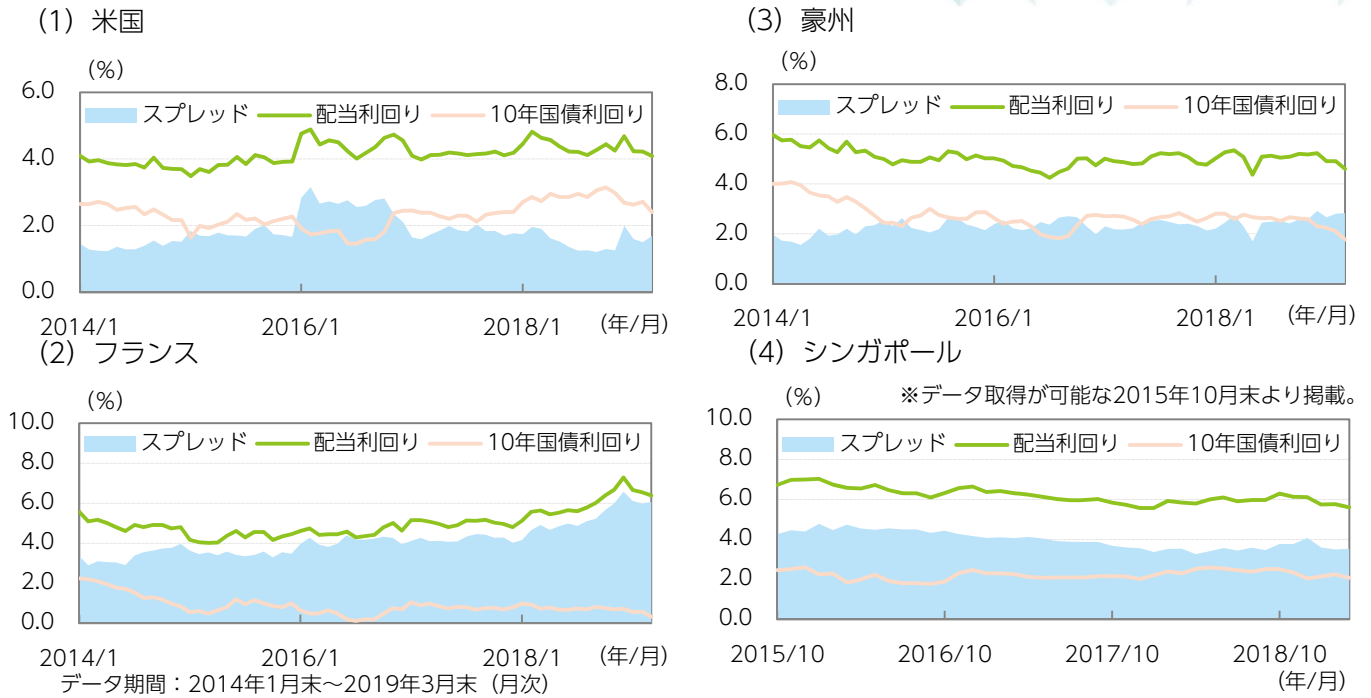
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース  
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスパーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：世界リーートの P B R（株価純資産倍率）の推移

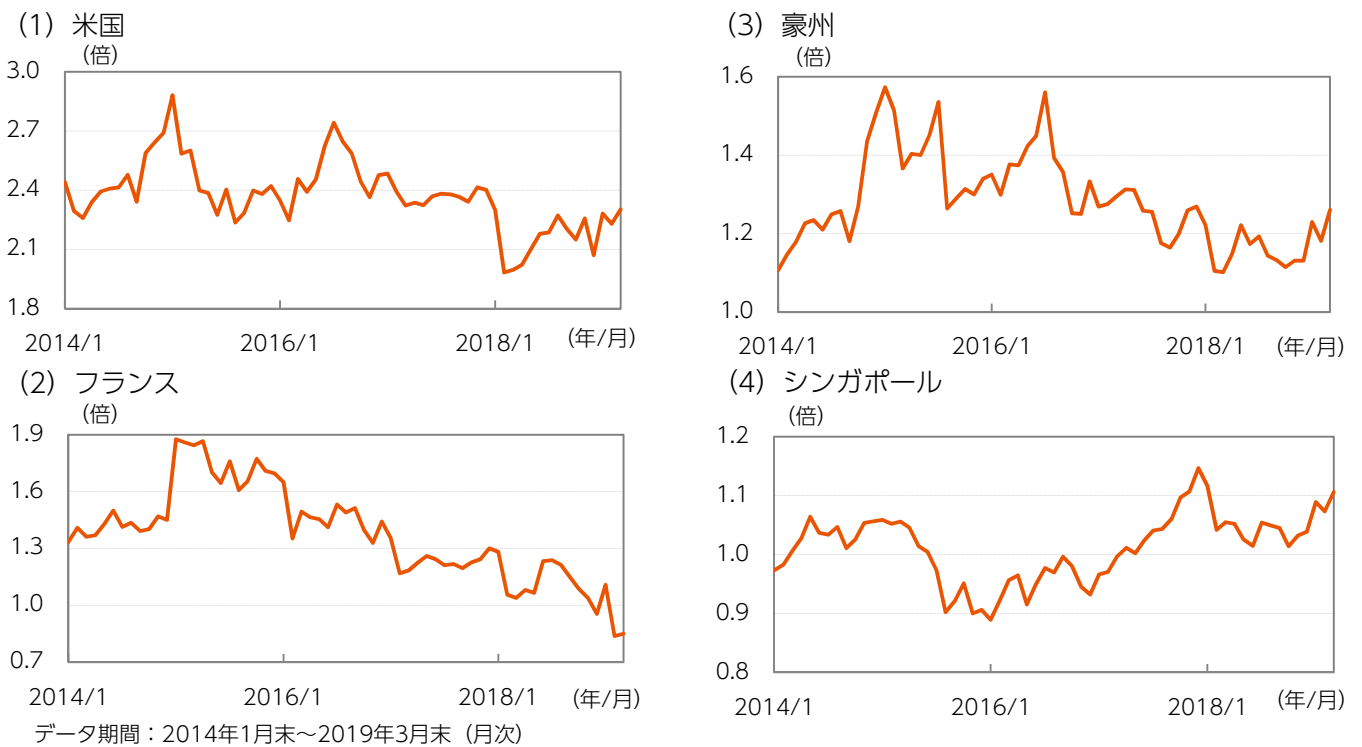


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）  
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

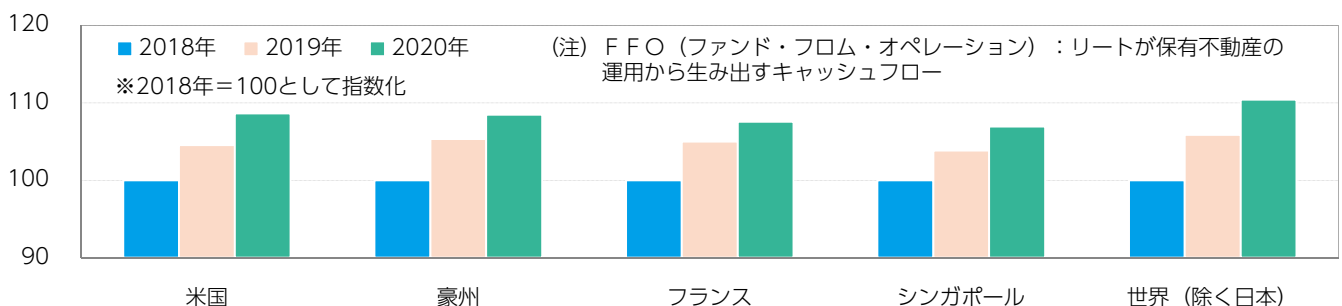
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債利回り推移



図表6：主要国リートのP B Rの推移



図表7：主要国リートのFFO<sup>(注)</sup>の見通し推移（2019年3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