

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2019年5月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2019年4月)

- 2019年4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、好調な不動産市況の継続期待が下支えする一方、米中貿易協議の進展観測や中国の経済指標改善等を受けて金利低下が一服したこと等が重荷となり、前月末比で小幅下落しました。リスク回避姿勢の後退等で円が主要通貨に対して売られた (円安・現地通貨高) ことから、円ベースのパフォーマンスは現地通貨ベースを上回りました。年初来では、現地通貨ベース、円ベース共に15%程度の上昇となっています。
- 景気減速懸念が後退し、企業業績の先行きに対する期待感が高まったこと等から、4月は株式が選好されました。世界リーートのパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベース共に世界株式を下回りました。
 (参考) 2019年4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】 +4.0% (年初来+17.8%) 【円ベース】 +4.4% (同+19.3%)

【米国 (S & P リート指数 (現地通貨・配当込み) ベース)】

- 小幅に下落しました。中旬までは史上最高値を更新する等堅調な動きを続けていました。しかし、中国の経済指標の改善等を受けて世界景気の減速懸念が後退し、米10年国債金利が約1ヵ月ぶりとなる水準まで上昇すると上値が重くなり、月末にかけて利益確定の売り等に押されました。

【フランス (同)】

- 反政府デモの鎮静化等で小売り施設系リーートの業績に対する懸念が後退し、続伸しました。4月単月、年初来共に主要国リートの中では最も上昇率が大きくなっています。

【豪州 (同)】

- 3月に6%強上昇した反動や金利低下の一服などを要因に下落しました。一部小売り施設系リーートの2019年6月期業績に対する慎重な見方も重荷となりました。

【シンガポール (同)】

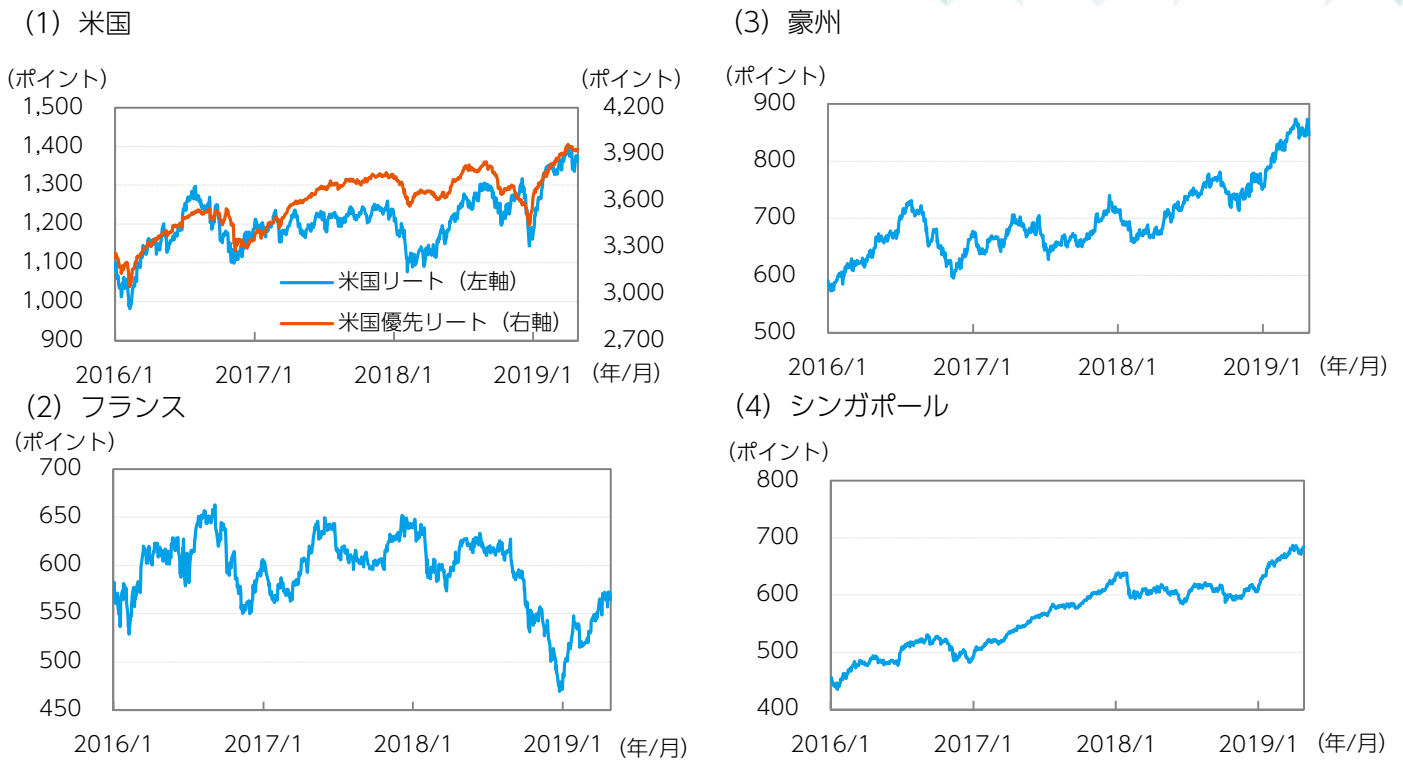
- 金利低下は一服したものの、住宅やオフィスの空室率低下等、好調な不動産市況を支えに上昇しました。

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4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	-0.2	14.7	0.2	15.1	
北米	72	-0.4	15.3	0.1	15.8	
米国	70	-0.3	15.4	0.3	17.2	
カナダ	2	-2.9	12.8	-2.3	17.3	
欧州	12	1.5	14.4	1.7	13.7	
フランス	4	3.0	17.8	3.4	17.2	
イギリス	5	0.6	12.9	1.2	17.3	
アジア・パシフィック	13	-1.3	12.6	-1.4	13.3	
豪州	7	-2.7	11.5	0.0	17.2	
シンガポール	4	0.6	12.9	0.7	14.7	
香港	2	-0.7	15.7	0.0	17.2	
米国優先リート	-	0.0	11.2			

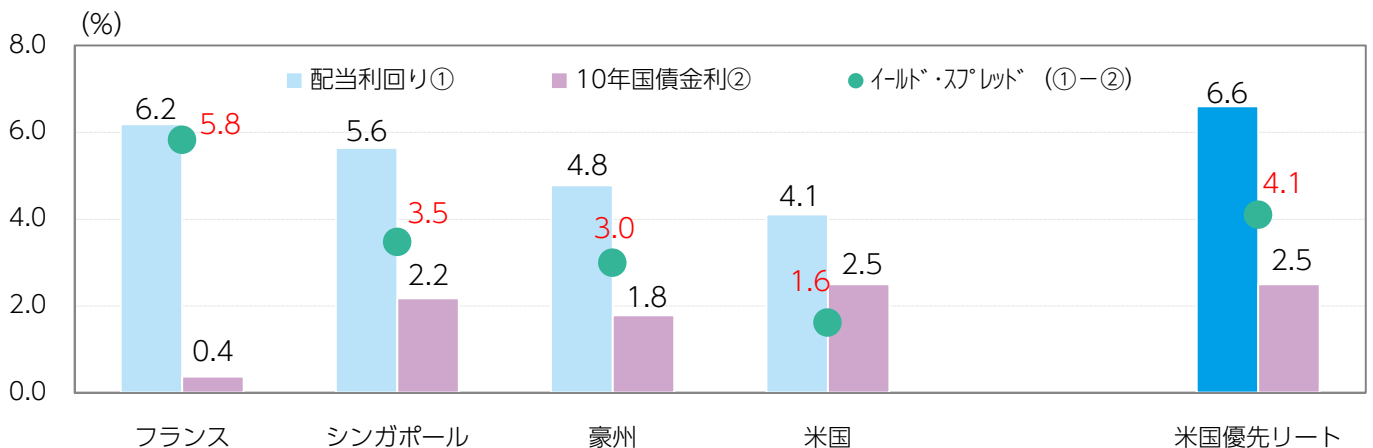
※各国・地域のリート、米国優先リーートのパフォーマンスはすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



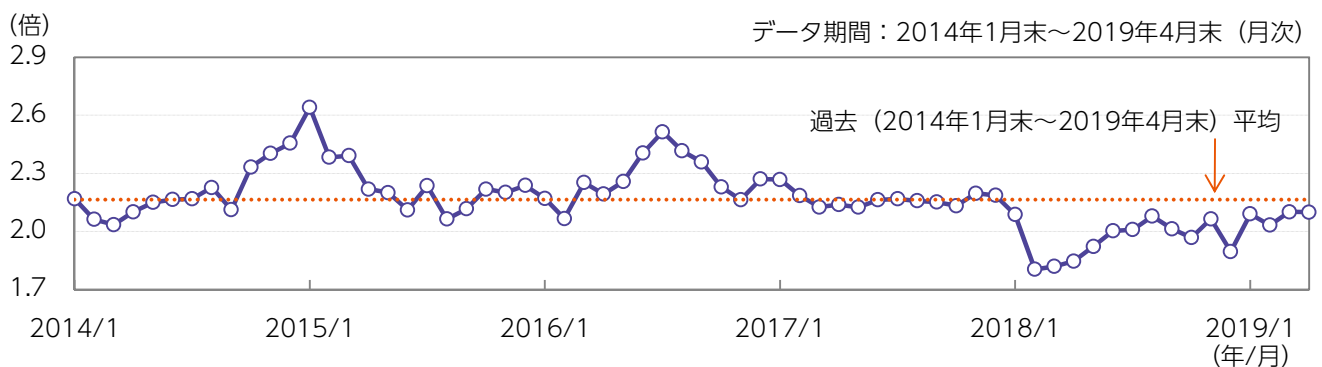
データ期間：2016年1月4日～2019年4月30日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2019年4月末時点）



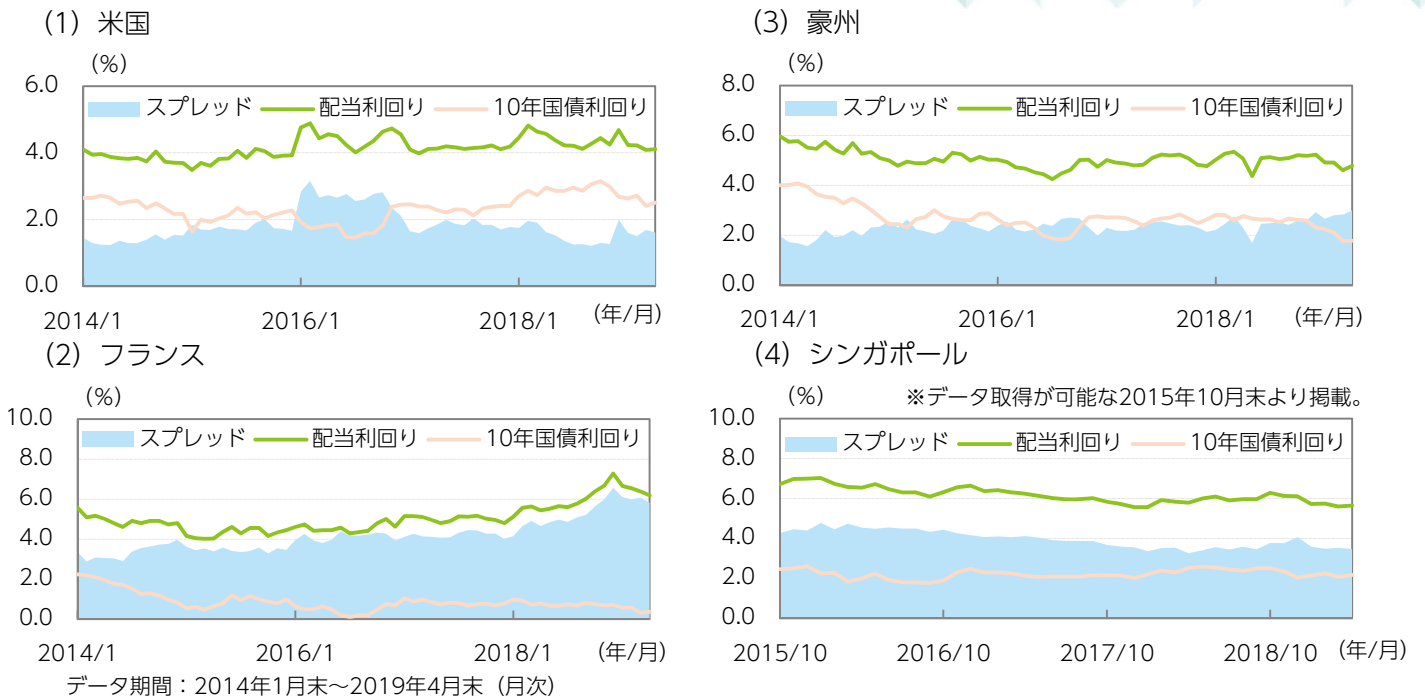
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンス・バース・スタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：世界リーートの P B R（株価純資産倍率）の推移

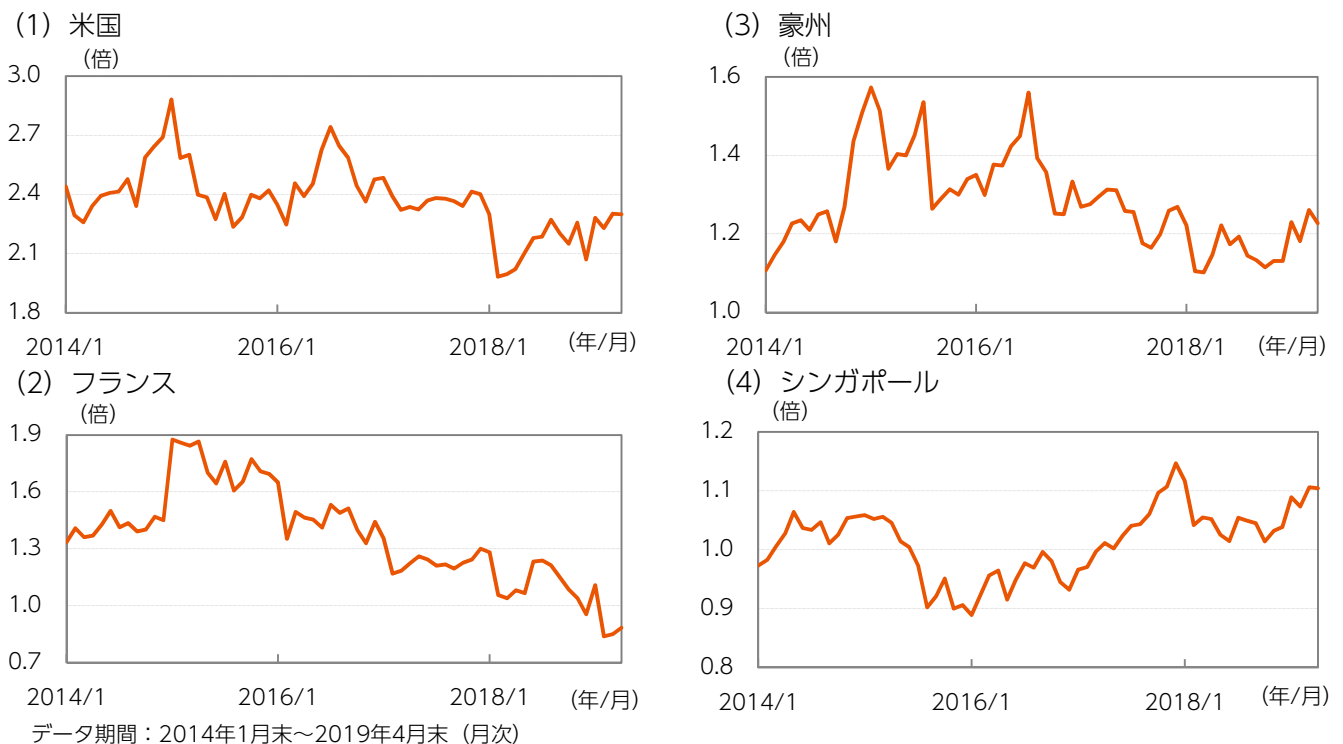


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

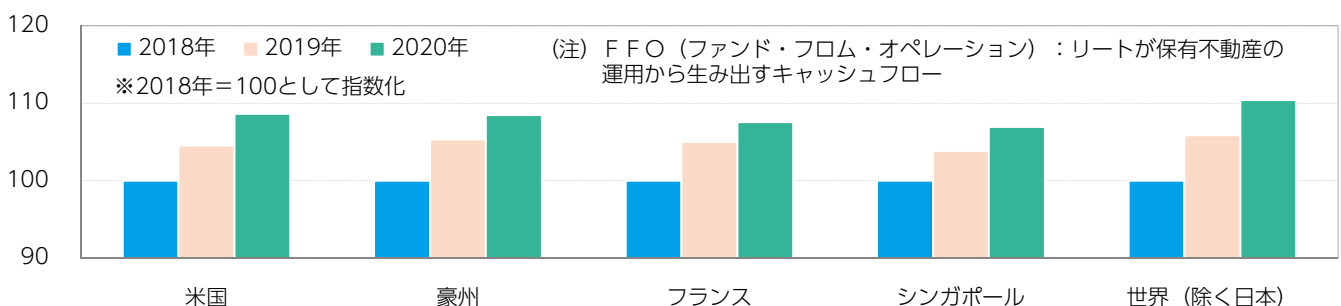
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債利回り推移



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^(注)の見通し推移（2019年4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