

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2019年6月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2019年5月)

- ▶ 2019年5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) は前月末比小幅下落しました。金利低下等を背景に北米市場はほぼ変わらず、アジア・パシフィック市場は上昇したものの、イギリスのEU (欧州連合) 離脱を巡る不透明感や、EUの立法機関である欧州議会の選挙で反EU派が躍進すると一部観測等が嫌気され、欧州市場が下落したことが影響しました。リスク回避の動きから主要通貨に対して円が買われた (円高・現地通貨安) 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下回りました。年初来では、現地通貨ベースが14.5%、円ベースが11.1%の上昇となっています。
- ▶ 米中貿易摩擦の再燃で世界経済や企業業績の先行きに対する懸念が高まったこと等から、5月は株式に対してリートが選好されました。世界リートのパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベース共に世界株式を上回りました。年初来でも株式を上回っています。

(参考) 2019年5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】 -5.5% (年初来+11.2%) 【円ベース】 -8.2% (同+9.5%)

【米国 (S & P リート指数 (現地通貨・配当込み) ベース)】

- FRB (米連邦準備制度理事会) の利下げ観測等を背景とする金利低下を受け、月央頃までは史上最高値を更新する等堅調に推移していました。しかしその後、株価が調整色を強めると利益確定の売り等に押されて上げ幅を縮め、前月末比ほぼ横ばいとなりました。

【フランス (同)】

- 小売り施設系リートの業績に対する懸念や英国のEU離脱を巡る不透明感等が嫌気され下落しました。

【豪州 (同)】

- 利下げ観測を受けた金利低下や第二次モリソン政権の政策に対する期待感等を支援材料に上昇しました。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。

【シンガポール (同)】

- 金利低下を受け、小幅上昇しました。小売り施設の賃料の伸び悩みが重荷となりました。

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 (2019年5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 | -0.2 | 14.5 |
| 北米 | 73 | 0.0 | 15.4 |
| 米国 | 71 | 0.0 | 15.4 |
| カナダ | 2 | 0.6 | 13.5 |
| 欧州 | 11 | -3.6 | 10.2 |
| フランス | 4 | -6.4 | 10.3 |
| イギリス | 5 | -3.3 | 9.1 |
| アジア・パシフィック | 14 | 2.0 | 14.9 |
| 豪州 | 7 | 2.9 | 14.8 |
| シンガポール | 4 | 0.1 | 13.0 |
| 香港 | 3 | 1.9 | 17.9 |
| 米国優先リート | - | 1.0 | 12.3 |

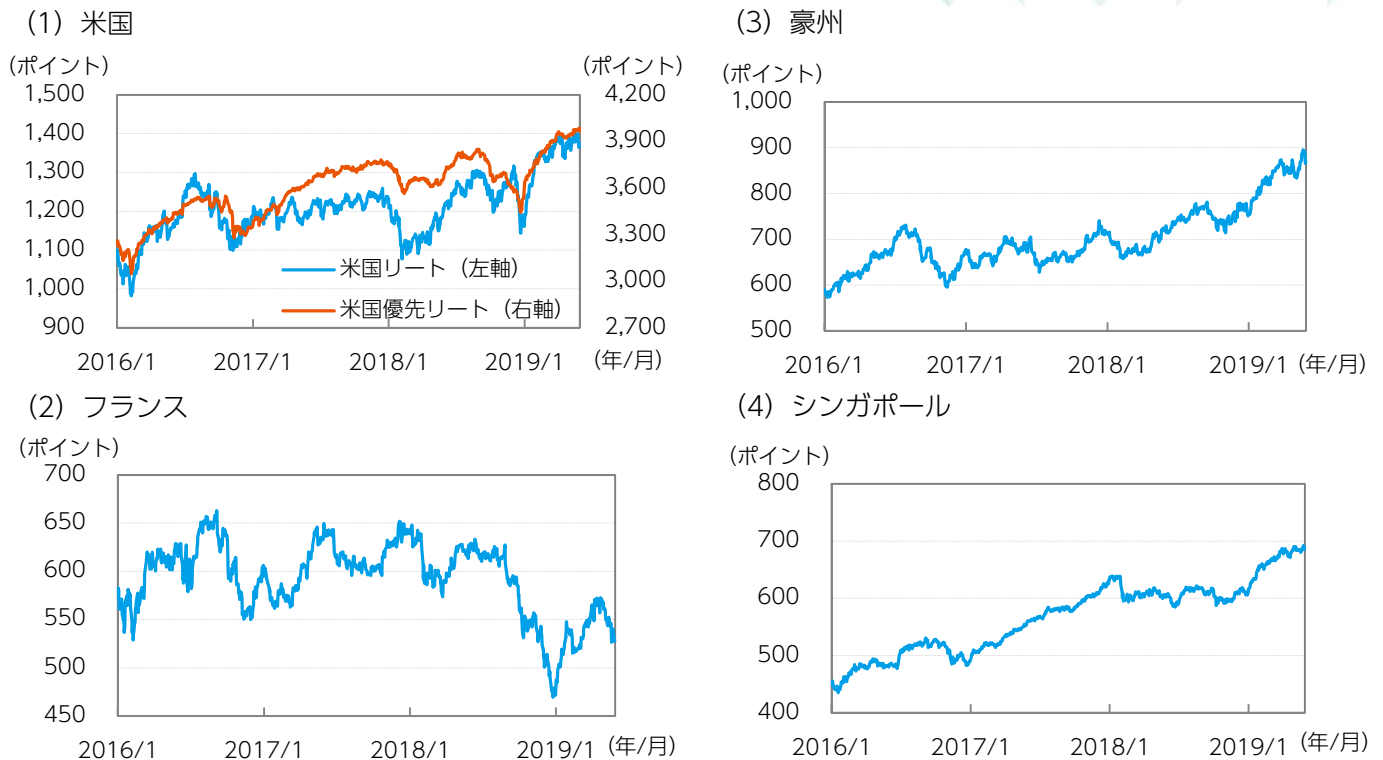
(2) 円ベース

(%)

| | パフォーマンス | |
|------------|---------|------|
| | 当月 | 年初来 |
| 世界 | -3.5 | 11.1 |
| 北米 | -2.8 | 12.6 |
| 米国 | -2.5 | 14.2 |
| カナダ | -3.0 | 13.7 |
| 欧州 | -8.3 | 4.3 |
| フランス | -9.3 | 6.4 |
| イギリス | -8.9 | 6.9 |
| アジア・パシフィック | -2.0 | 11.0 |
| 豪州 | -4.2 | -2.3 |
| シンガポール | -3.4 | 10.8 |
| 香港 | -0.6 | 16.5 |

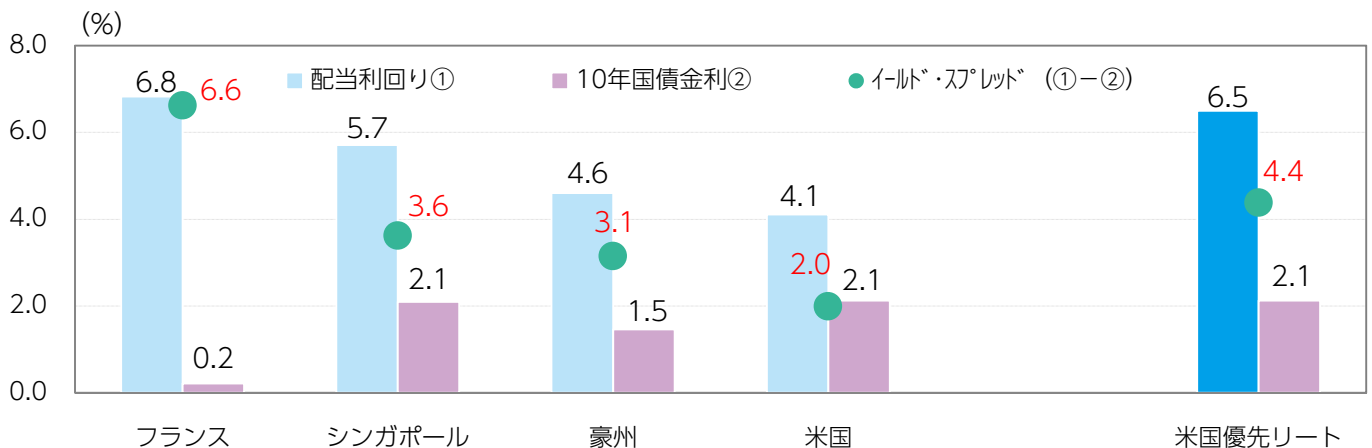
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンスはすべてS & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



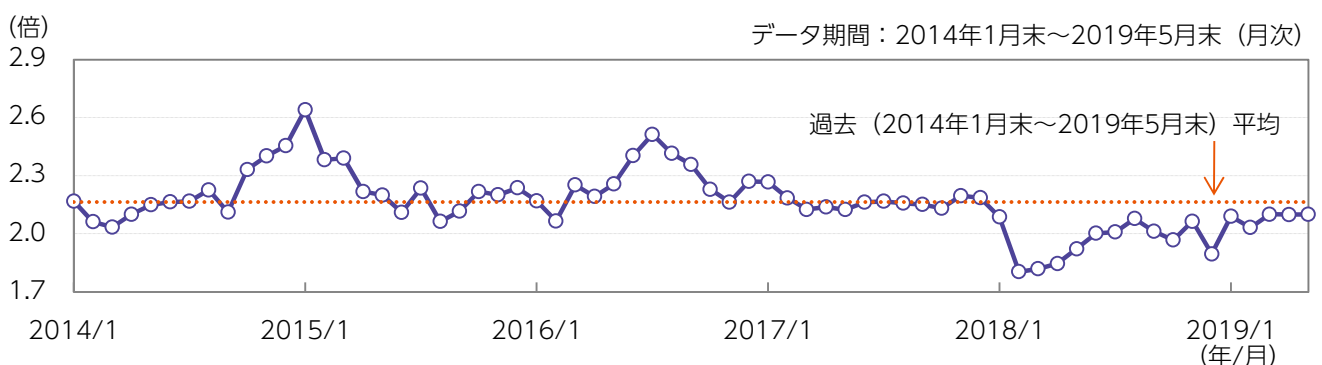
データ期間：2016年1月4日～2019年5月31日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2019年5月末時点）



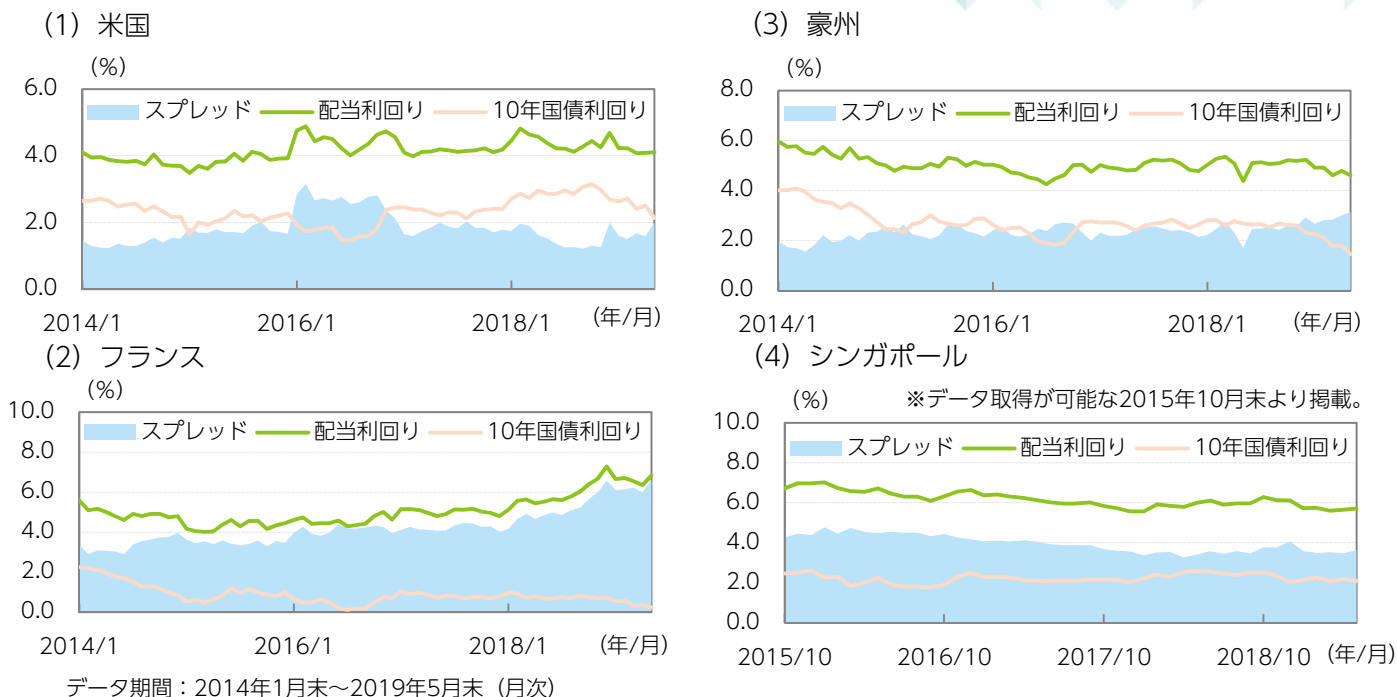
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：世界リーートの P B R（株価純資産倍率）の推移

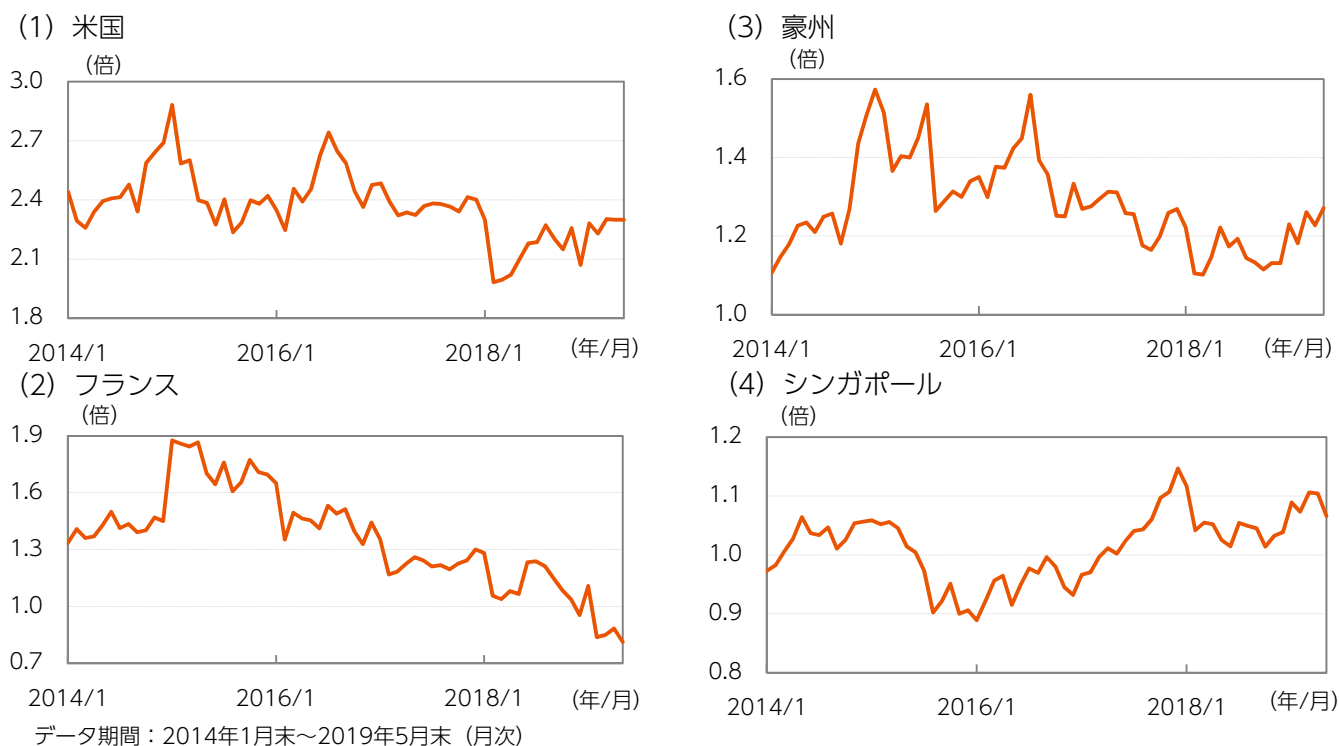


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

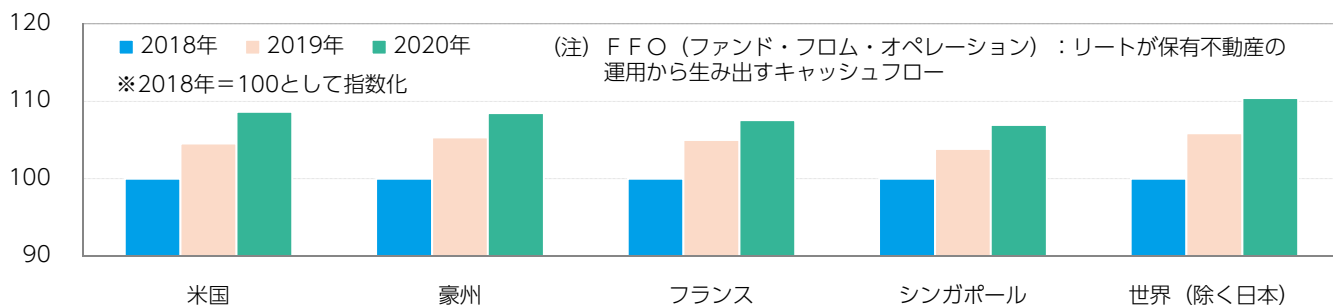
図表5：主要国リートのパフォーマンスと10年国債利回り推移



図表6：主要国リートのパブリック・ブック・ラティオの推移



図表7：主要国リートのパブリック・ブック・ラティオの見通し推移（2019年5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・パートナー・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