

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2019年12月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2019年11月)

- ▶ 2019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) は前月末比で小幅下落して引けました。比較的高水準のイールド・スプレッド (リートの予想配当利回り-10年国債金利) (図表3、5) に着目した買いや、イギリスのEU (欧州連合) からの離脱期限延長で「合意なき離脱」の可能性が後退したことによる欧州リートの見直し買い等が下支えする一方、米中貿易協議の進展期待等による金利上昇が重荷となりました。リスク回避姿勢の後退で、相対的に安全な通貨とされる円が主要通貨に対して売られたことから、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。
- ▶ 投資家のリスク回避姿勢の後退で株式が買われ、11月のグローバルリートの月間パフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベース共にグローバル株式を下回りました。
 (参考) 2019年11月グローバル株式 (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】前月末比+3.3% (年初来+25.9%) 【円ベース】同+4.4% (同+25.0%)

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

- 米中貿易協議の進展期待や好調な経済指標の発表を受けた金利上昇等が嫌気され、7ヵ月ぶりに下落しました。時価総額ベースで7割強を占める米国リートの下げが世界リート下落の主要因となりました。

【フランス (同)】

- イギリスのEUからの離脱期限が延長されたことによる買い安心感等に支えられ、イギリスと共に4ヵ月連続の上昇となりました。

【豪州 (同)】

- 主要都市の住宅価格の回復や豪州政府の経済対策を受けた個人消費の拡大観測等を背景に続伸しました。RBA (豪州準備銀行) が金融緩和に前向きなハト派姿勢を維持していることも支援材料となりました。

【シンガポール (同)】

- 新たなM&A (企業買収) の動き等が支援材料となったものの、金利の上昇懸念等が嫌気され、4ヵ月ぶりに下落しました。

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	-0.8	24.6
北米	74	-1.4	25.3
米国	72	-1.5	25.3
カナダ	2	1.9	25.1
欧州	11	1.4	26.4
フランス	3	1.1	24.6
イギリス	5	2.2	26.3
アジア・パシフィック	13	0.3	21.3
豪州	6	2.2	25.1
シンガポール	4	-0.3	24.9
香港	2	-4.3	4.2
米国優先リート	-	-0.1	19.2

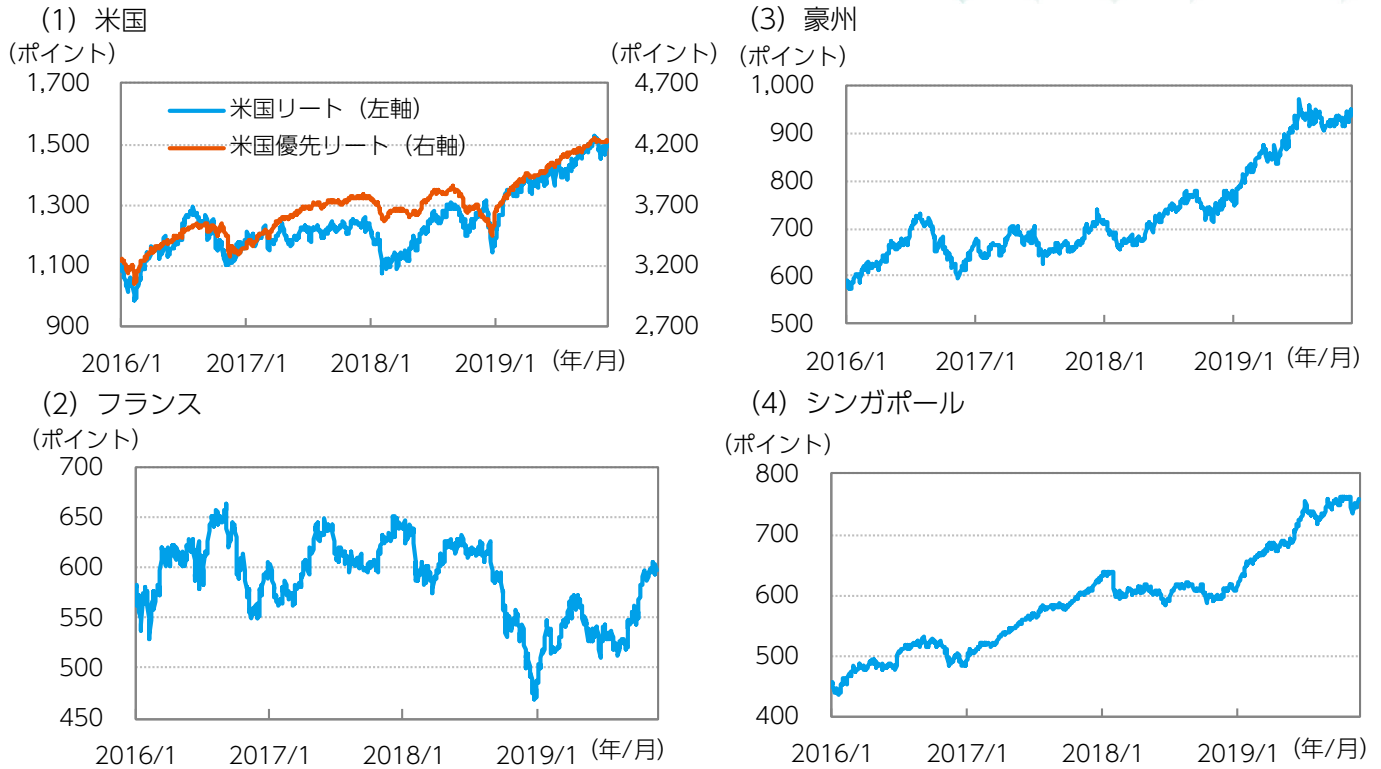
(2) 円ベース

(%)

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	-0.0	19.3
北米	-0.4	21.0
米国	-0.2	25.1
カナダ	2.0	23.6
欧州	1.8	18.8
フランス	1.2	20.0
イギリス	3.5	28.0
アジア・パシフィック	0.2	14.2
豪州	1.4	3.9
シンガポール	0.5	24.3
香港	-3.0	4.0

※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

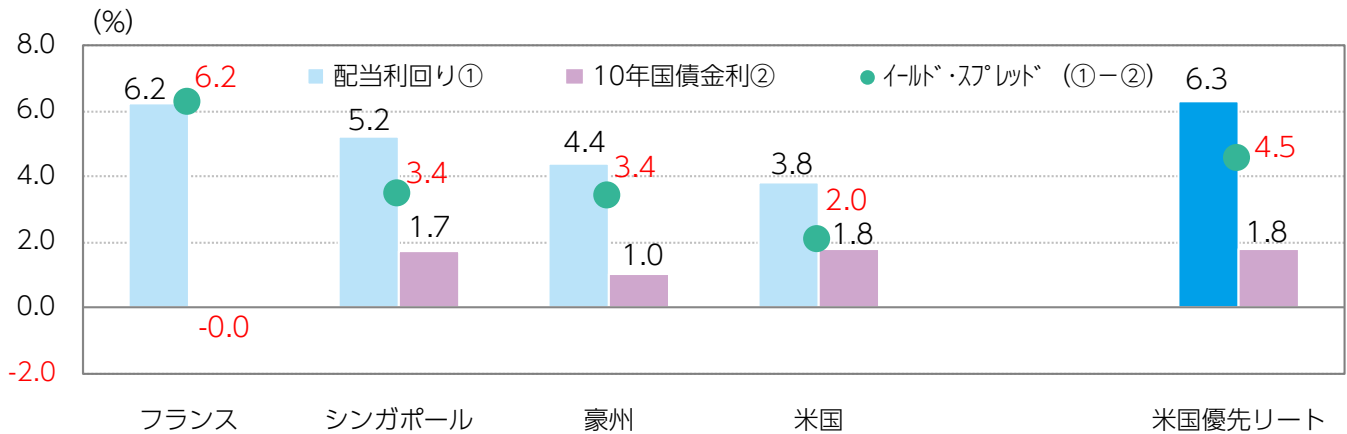


データ期間：2016年1月4日～2019年11月29日（日次）

※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

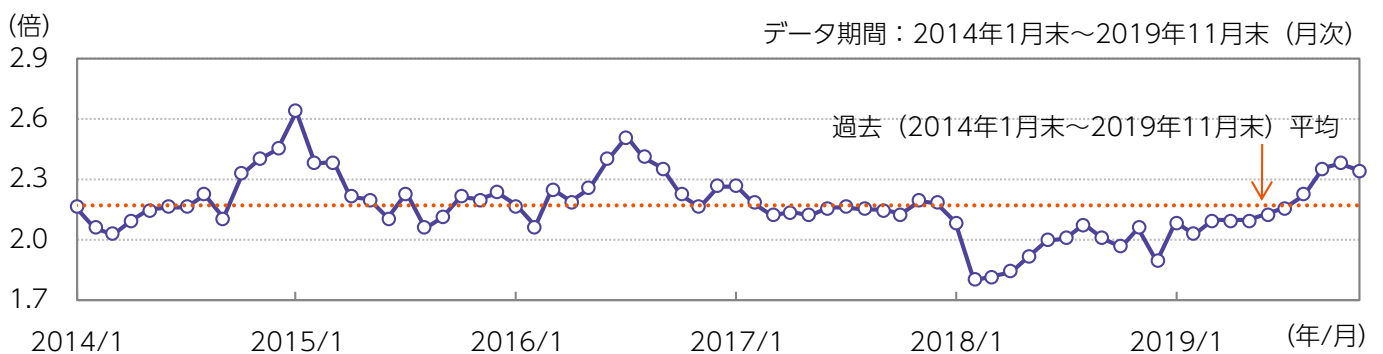
図表3：主要国リーートのイールドスプレッド（配当利回り－10年国債金利）（2019年11月末時点）



※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

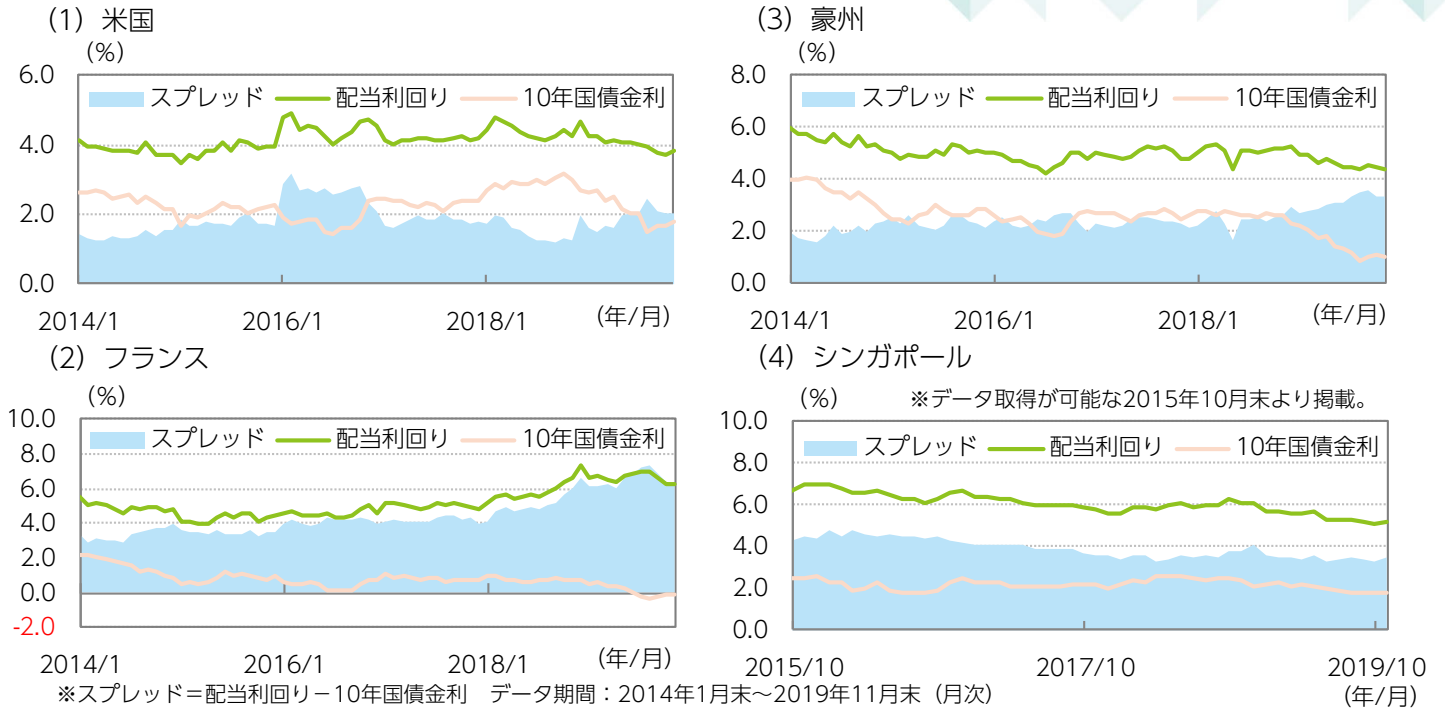
図表4：世界リーートの P B R（株価純資産倍率）の推移



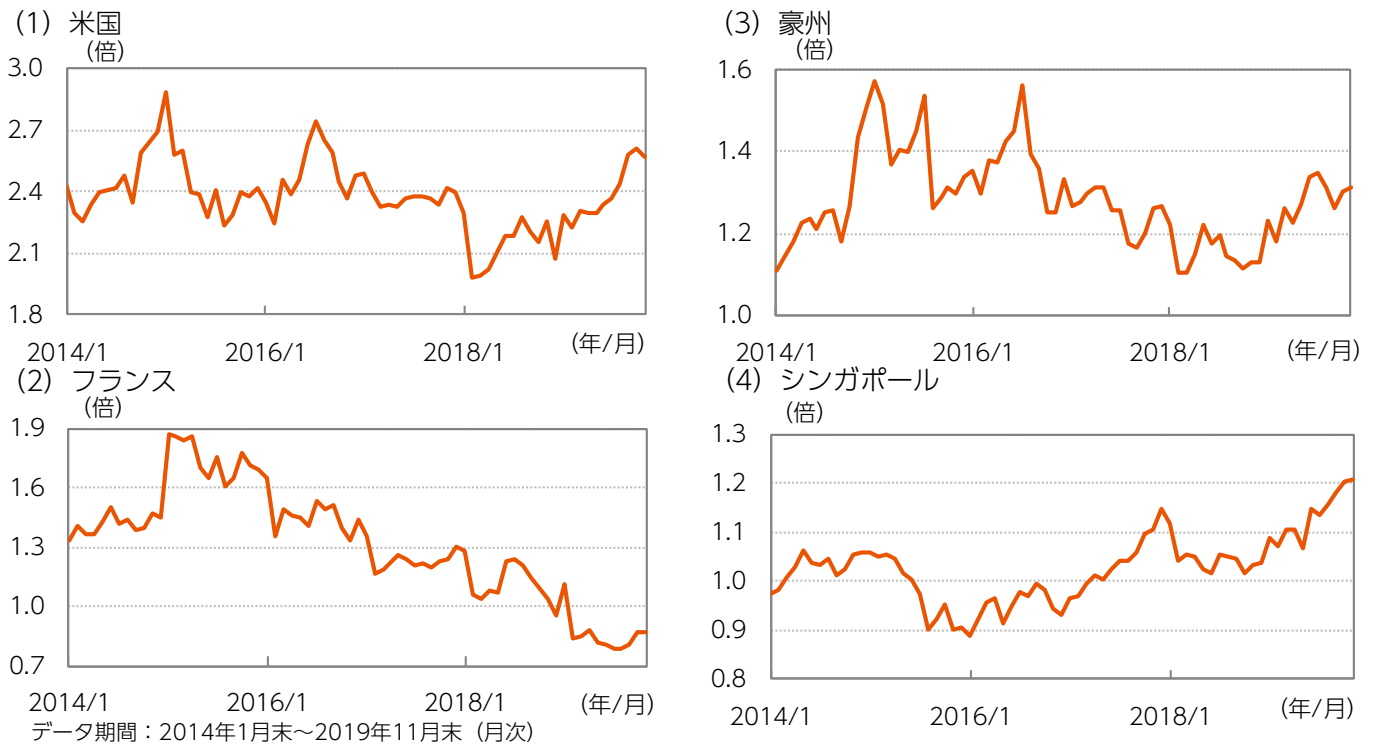
※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）

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

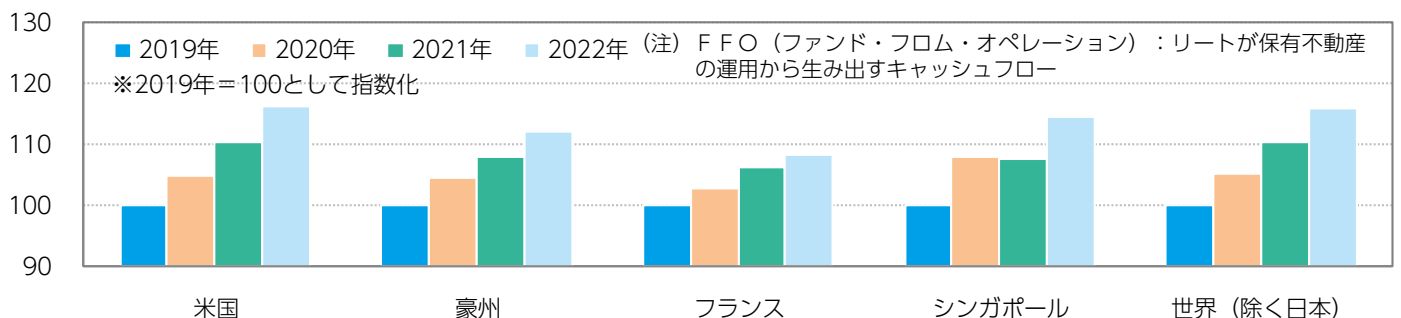
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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。

<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