ＲＥＩＴレポート

グローバルリート市場レポート（2022年12月号）

グローバルリート市場（除く日本）の動向（2022年11月）

- 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）（前月末比）は5.6%上昇しました。米連邦準備制度理事会（FRB）高官の発言を受け、今後、FRBが金融引き締めのペースを緩めるとの見方から主要国の長期金利が低下基調となるなか、前月に大きく下落した香港を中心に、すべての国・地域が上昇しました。
- 11月は主要8セクターのうち、倉庫とホテルリゾートを除く6セクターが上昇しました。利上げに伴う景気減速懸念が後退したことから娯楽施設などに投資を行う特殊の上昇率が+12.6%と、最大となりました。
- 11月のパフォーマンスは、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）当月のグローバル株式（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+5.9%（年初来－11.9%）【円ベース】同+0.3%（同+4.3%）

【米国（Ｓ＆Ｐリート指数（現地通貨・配当込み）ベース）（前月末比）】

- FRBが年内にも金融引き締めのペースを緩めるとの見方から4.2%を超える水準まで上昇していた長期金利が3.7%台まで低下したことから、5.8%上昇しました。

【フランス（同）】

- 欧州中央銀行（ECB）理事会メンバーであるフランス中銀総裁が、今後、利上げペースを減速する可能性についてについて言及し、月末にかけてフランスの長期金利が低下したことから、4.5%上昇しました。

【豪州（同）】

- 10月の豪CPIが前年同月比6.9%と市場予想の同7.4%を下回り、インフレはピークを付けたとの見方が広がったことなどから、5.8%上昇しました。

【シンガポール（同）】

- 10月のシンガポールのCPIが前年同月比6.7%と、9月の同7.5%を下回り、2021年８月以来、14カ月ぶりに前月を下回ったことから、6.1%上昇しました。

図表1：グローバルリートの国・地域別構成比やパフォーマンス等（2022年11月末時点）

（1）現地通貨ベース （%）

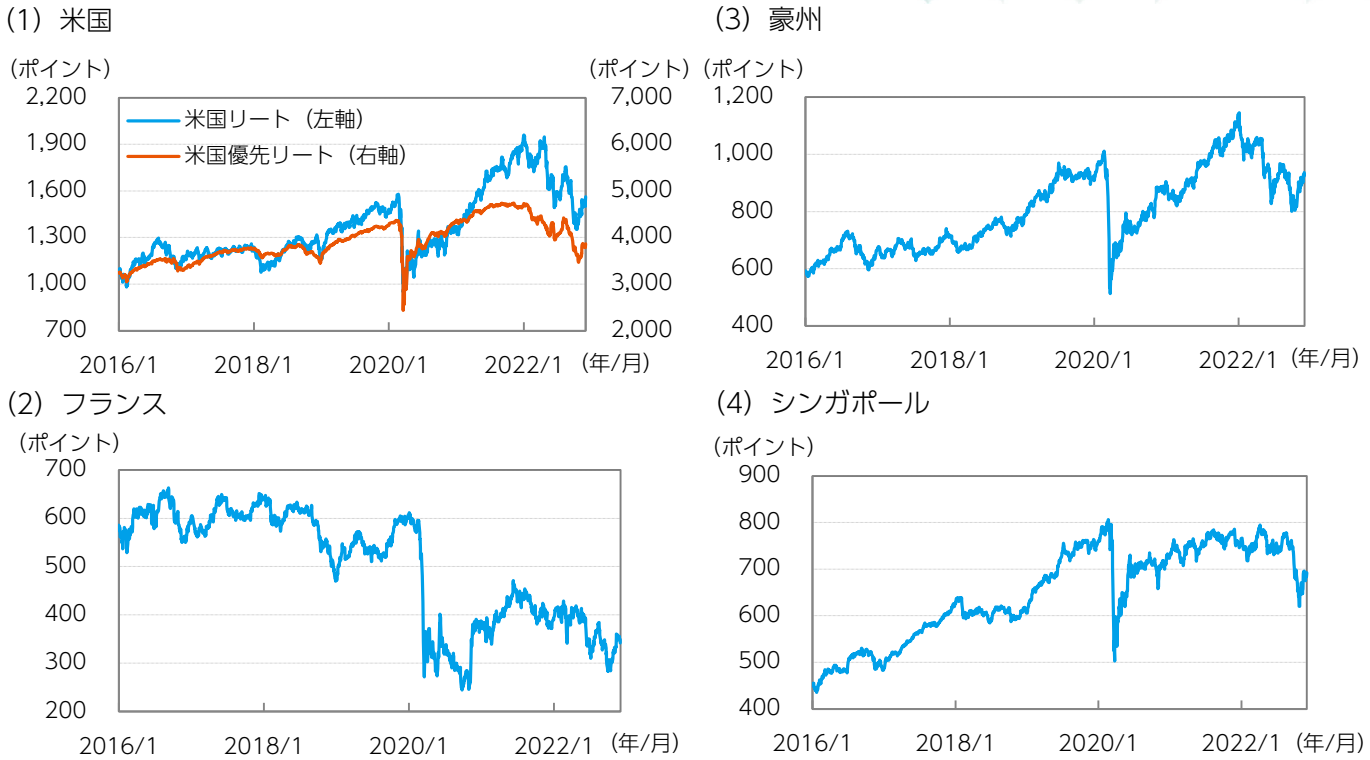
	時価総額構成比（米ドルﾍﾞｰｽ）	パフォーマンス	
	当月	当月	年初来
世界	100	5.6	-19.6
北米	77.9	5.8	-20.1
米国	76.1	5.8	-20.3
カナダ	1.8	8.0	-14.8
欧州	7.7	1.9	-26.4
フランス	1.6	4.5	-13.3
イギリス	4.5	1.7	-30.9
ｱｼﾞｱ･ﾊﾟｼﾌｨｯｸ	12.6	6.9	-16.1
豪州	6.5	5.8	-16.7
シンガポール	3.5	6.1	-9.6
香港	1.3	16.5	-21.6
米国優先リート	-	8.0	-18.3

（2）円ベース （%）

	パフォーマンス	
	当月	年初来
世界	-0.0	-4.4
北米	-0.6	-3.4
米国	-0.7	-3.4
カナダ	2.0	-3.8
欧州	-0.7	-20.6
フランス	2.2	-4.9
イギリス	-1.3	-26.4
ｱｼﾞｱ･ﾊﾟｼﾌｨｯｸ	4.3	-3.3
豪州	4.0	-7.0
シンガポール	2.8	7.8
香港	10.0	-5.1

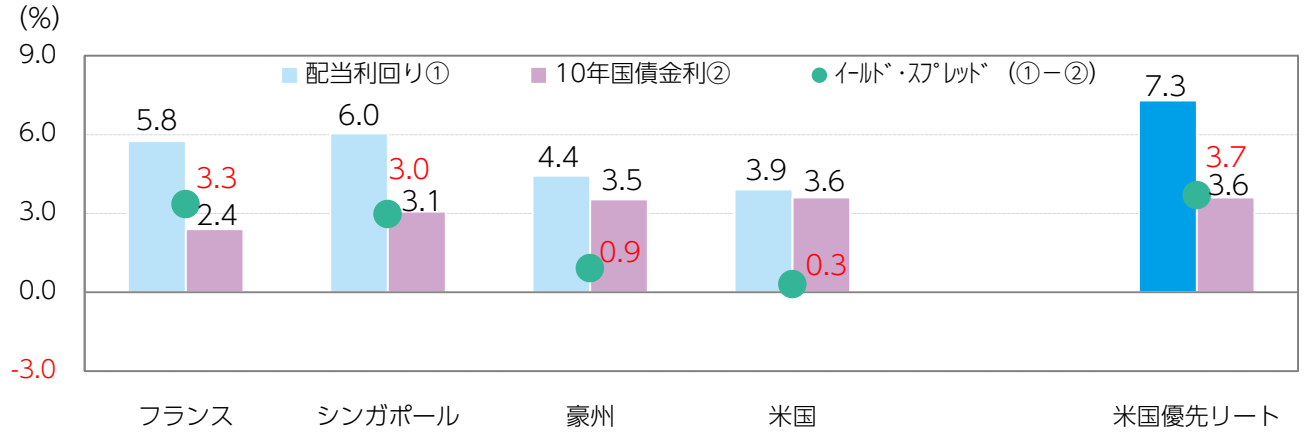
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス（円ベース含む）はすべてＳ＆Ｐ指数ベース（配当込み）
出所）Ｓ＆Ｐ、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



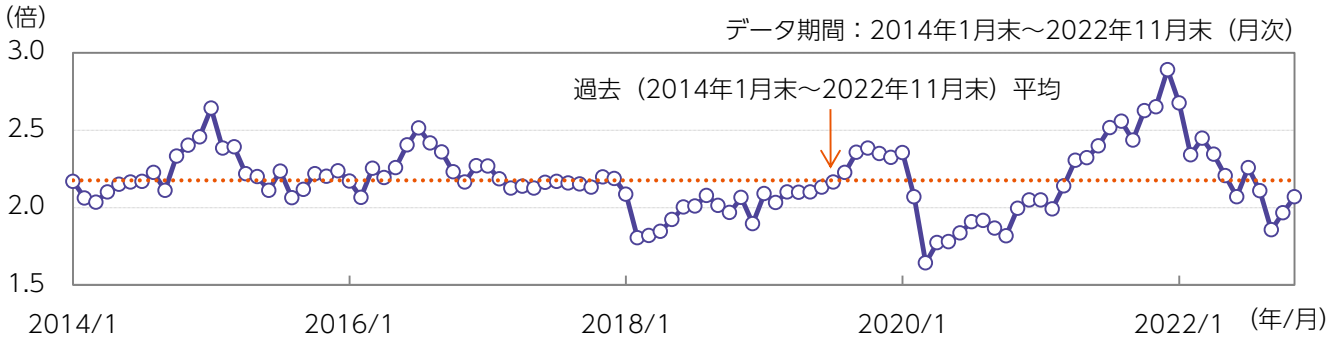
データ期間：2016年1月4日～2022年11月30日（日次）
※各国のリート、米国優先リートはすべてＳ＆Ｐ指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
出所）Ｓ＆Ｐ、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表3：主要国リートのイールドスプレッド（配当利回り－10年国債金利）（2022年11月末時点）



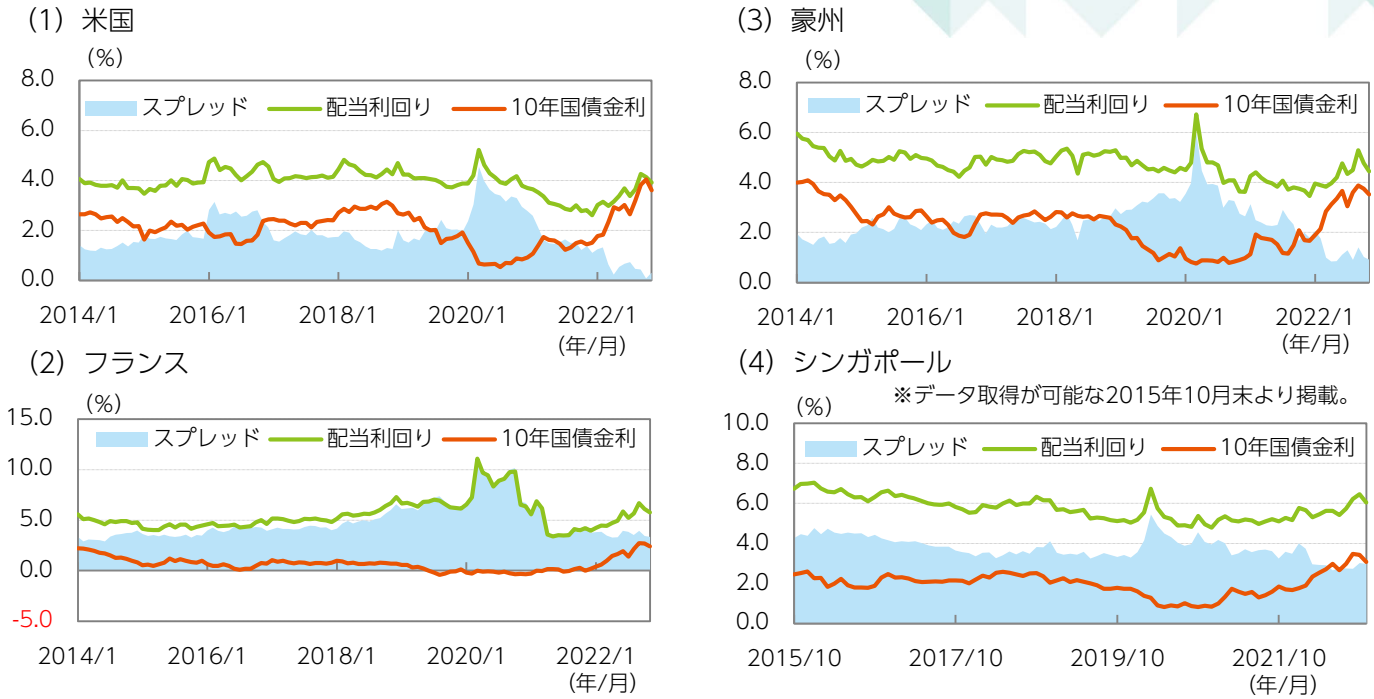
※各国のリート、米国優先リートはすべてＳ＆Ｐ指数ベース
出所）Ｓ＆Ｐ、ブルームバーグ、アライアンスバーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：グローバルリートのＰＢＲ（株価純資産倍率）の推移



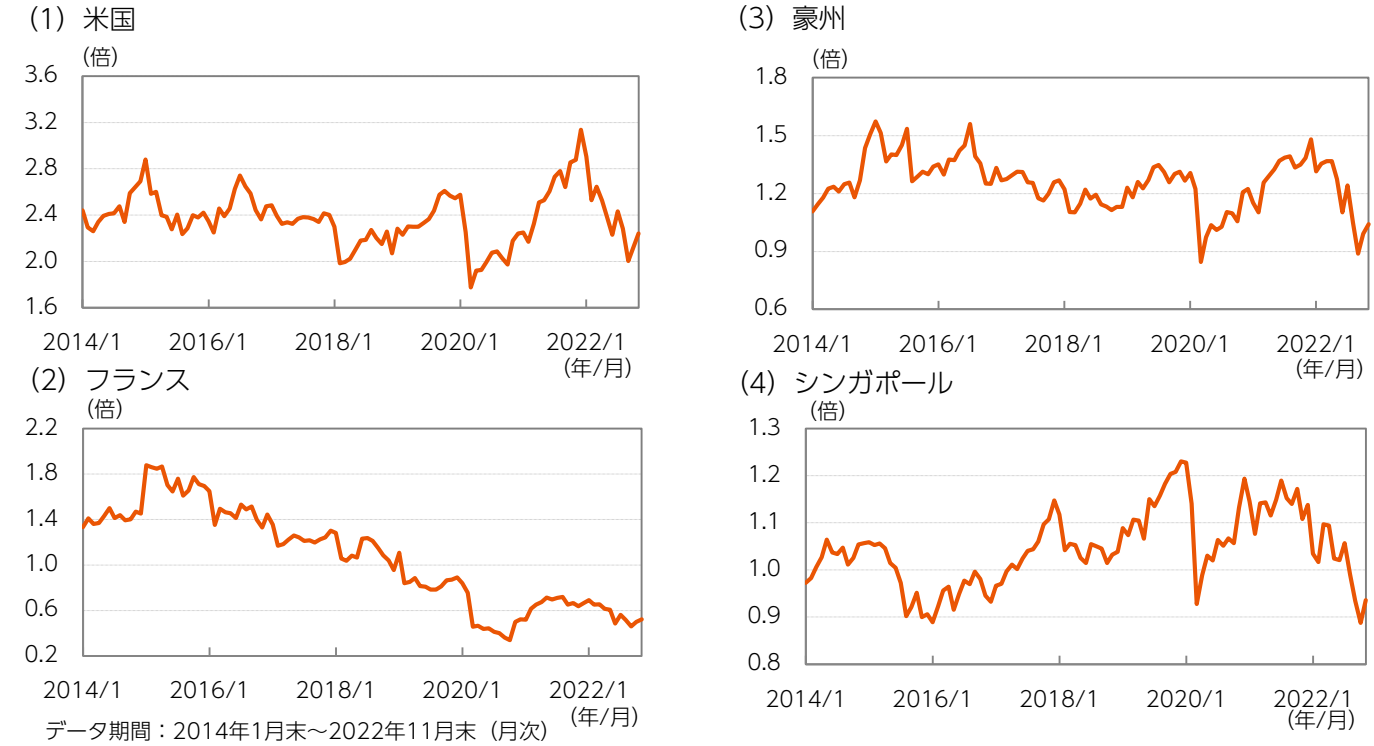
※米国・フランス・豪州・シンガポールリートの各月末ＰＢＲの時価総額加重平均（Ｓ＆Ｐ指数ベース、時価総額は米ドルベース）
出所）Ｓ＆Ｐのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



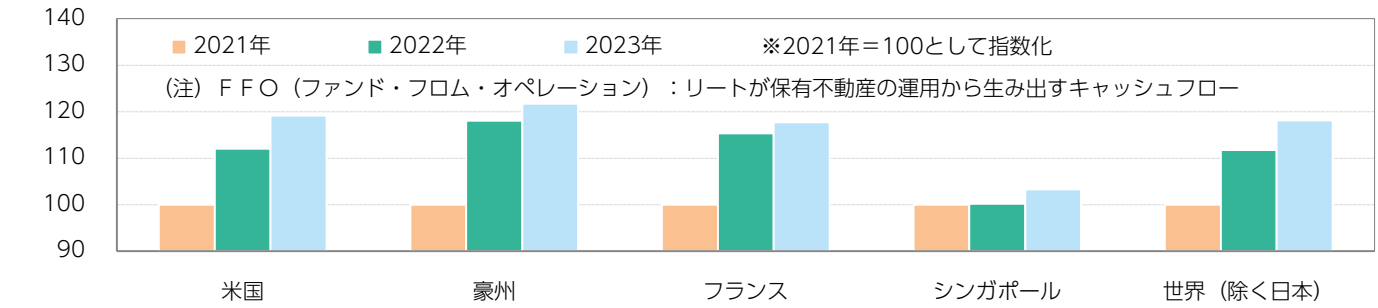
※スプレッド＝配当利回り－10年国債金利　データ期間：2014年1月末～2022年11月末（月次）

図表6：主要国リートのＰＢＲの推移



データ期間：2014年1月末～2022年11月末（月次）

図表7：主要国リートのFFO（注）の見通し推移（2022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はアライアンスバ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

【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おりませんので、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/