

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2023年1月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2022年12月)

- 12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4.1%下落しました。米欧の金融当局が12月の定例会合で利上げ幅の縮小を決定したものの、利上げを継続する姿勢を示しました。また、日銀が金融政策決定会合で長期金利の許容変動幅を拡大したことを受け、主要国の長期金利が上昇したことから、新型コロナ関連の規制が大幅に緩和された香港を除くすべての国・地域が下落しました。
- 12月は主要8セクターすべてが下落しました。利上げにともなう景気減速懸念からホテルリゾートの下落率が-11.5%と最大となったほか、オフィスも-6.3%の下落となりました。
- 12月のパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベース共に、グローバル株式を上回りました。
 (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-5.0% (年初来-16.3%) 【円ベース】同-9.7% (同-5.8%)

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

- 12月の米連邦公開市場委員会 (FOMC) 後のパウエル米連邦準備制度理事会 (FRB) 議長の発言を受け、FRBが金融引き締めを継続するとの見方が改めて意識され、5.1%下落しました。

【フランス (同)】

- 12月の欧州中央銀行 (ECB) 理事会で、大幅利上げの継続が示唆され、フランスの長期金利が月間を通じて上昇したことから、0.9%下落しました。

【豪州 (同)】

- 豪州準備銀行 (RBA) が8会合連続の利上げを決定し、政策金利が3.1%と10年ぶりの高水準となり、長期金利も4.0%を超える水準まで上昇したことから、4.0%下落しました。

【シンガポール (同)】

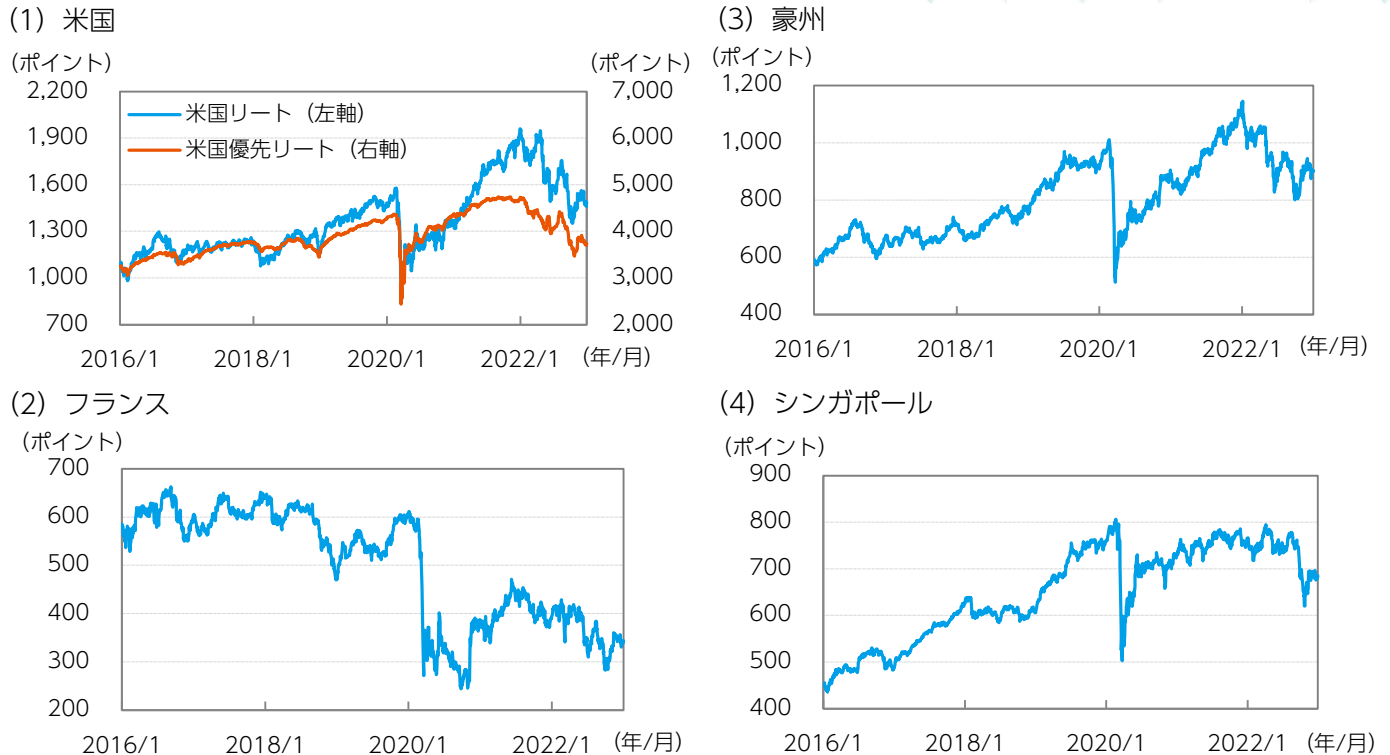
- 10月に大幅低下したシンガポールの消費者物価指数 (CPI) の伸びが、11月は前年同月比+6.7%と、市場予想を上回ったことから、1.0%下落しました。

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12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	当月	年初来		当月	年初来
世界	100	-4.1	-22.9	世界	-9.0	-13.1
北米	76.8	-5.1	-24.2	北米	-10.2	-13.3
米国	75.0	-5.1	-24.4	米国	-10.3	-13.3
カナダ	1.8	-2.4	-16.8	カナダ	-7.6	-11.2
欧州	8.2	-0.2	-26.5	欧州	-3.6	-23.5
フランス	1.7	-0.9	-14.1	フランス	-2.9	-7.6
イギリス	4.7	-0.4	-31.2	イギリス	-4.9	-30.0
アジア・パシフィック	13.0	-1.4	-17.3	アジア・パシフィック	-5.4	-8.6
豪州	6.5	-4.0	-20.0	豪州	-8.1	-14.5
シンガポール	3.7	-1.0	-10.5	シンガポール	-4.4	3.0
香港	1.5	9.7	-14.0	香港	3.7	-1.6
米国優先リート	-	-3.4	-21.1			

※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

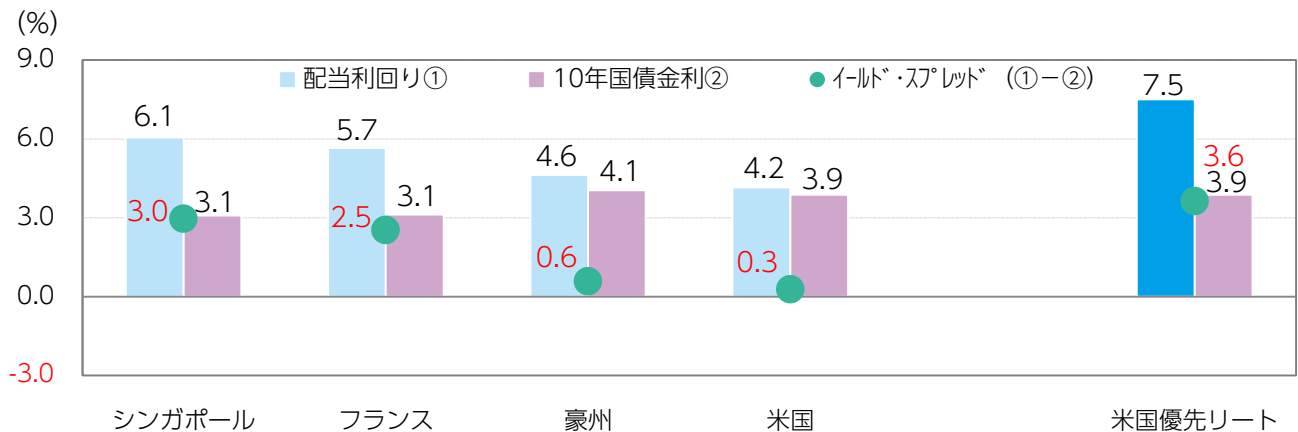


データ期間：2016年1月4日～2022年12月30日（日次）

※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

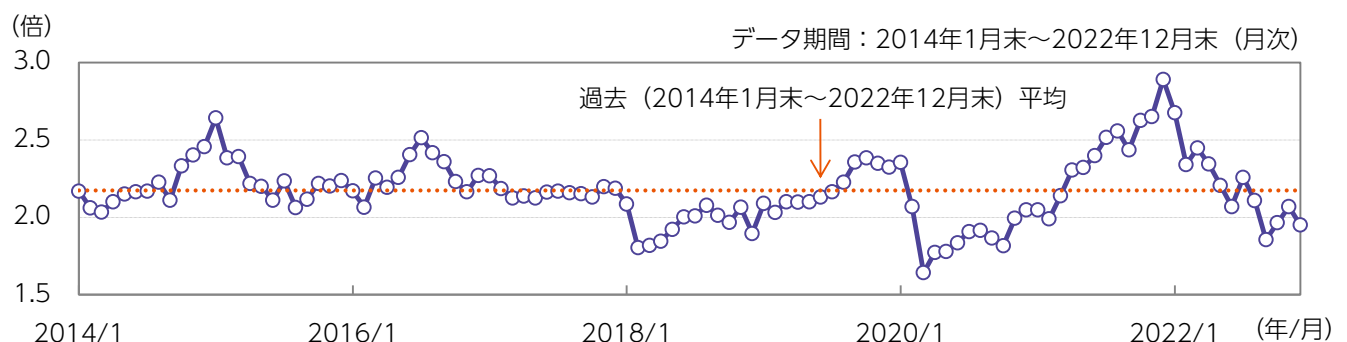
図表3：主要国リートのイールドスプレッド（配当利回り－10年国債金利）（2022年12月末時点）



※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

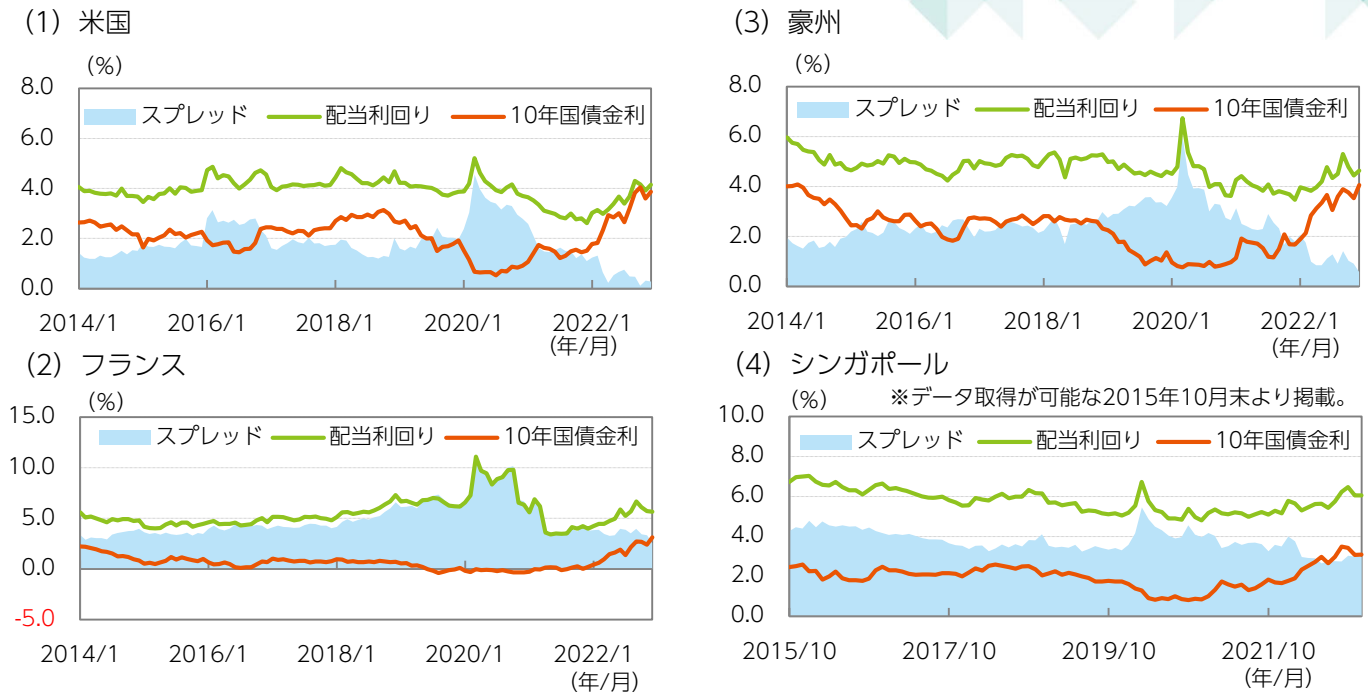
図表4：グローバルリートの P B R（株価純資産倍率）の推移



※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）

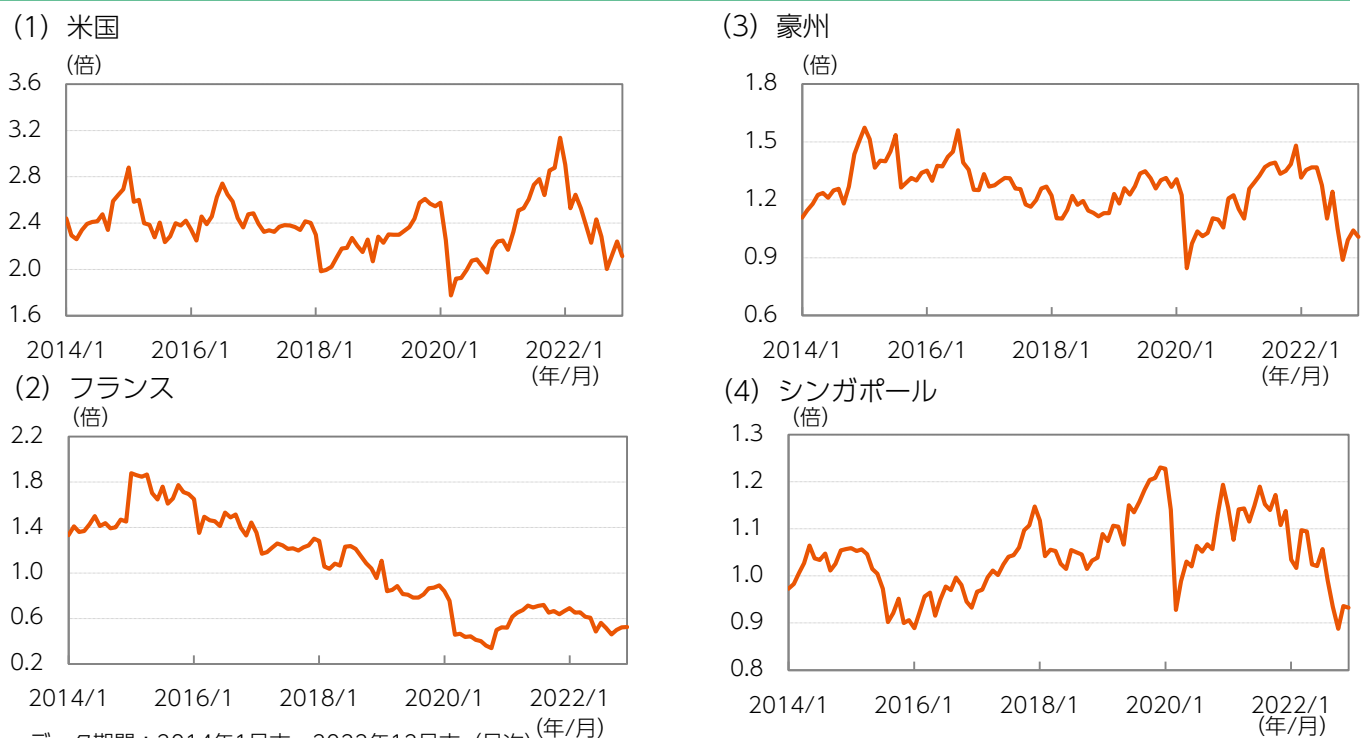
出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



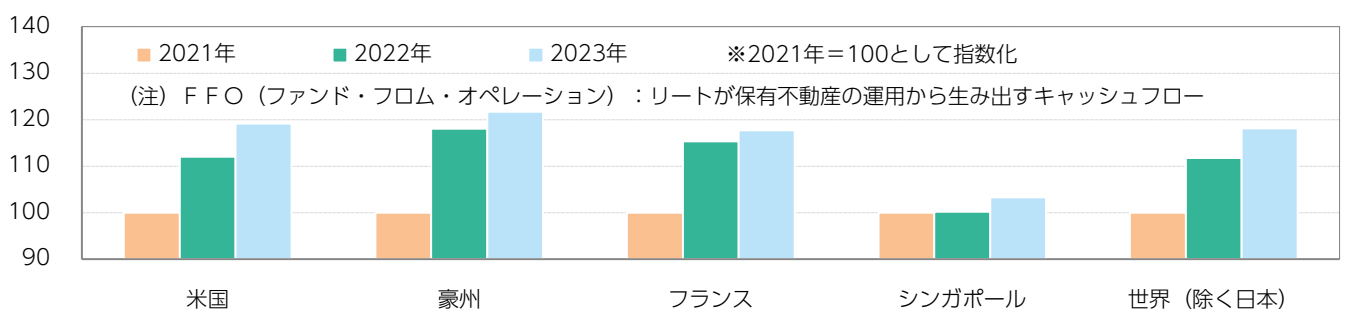
※スプレッド=配当利回り-10年国債金利 データ期間：2014年1月末～2022年12月末（月次）

図表6：主要国リートのP B Rの推移



データ期間：2014年1月末～2022年12月末（月次）

図表7：主要国リートのFFO^(注)の見通し推移（2022年12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/>

ニッセイアセットマネジメント株式会社

4/4