

## REITレポート

# グローバルリート市場レポート (2023年3月号)

## グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2023年2月)

- 2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3.9%下落しました。米連邦準備制度理事会 (FRB) 高官のタカ派 (金融引き締め推進派) 的な発言が相次ぎ、米国の金融引き締めの長期化が意識されたことから多くの国・地域が下落しました。なかでも、金融政策を米国と連動させている香港は、大幅下落しました。
- 2月は主要8セクターのうち、倉庫を除く7セクターが下落しました。主要国の利上げの長期化による景気減速懸念が広がり、景気の影響を受けやすいオフィスやホテルリゾートの下落率が大きくなりました。
- 2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-1.7% (年初来+4.9%) 【円ベース】同+2.4% (同+8.1%)

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

- 1月の米CPIが前年同月比+6.4%と、市場予想を上回る伸びを示し、FRBの金融引き締めが長期化するとの見方が広がったことから、4.7%下落しました。

### 【フランス (同)】

- 欧州委員会が2月13日に発表したユーロ圏の2023年の実質国内総生産 (GDP) 成長率予測で、フランスは+0.6%と、2022年11月の予測から0.2%上方修正されたことなどから、1.4%上昇しました。

### 【豪州 (同)】

- 1月の消費者物価指数 (CPI) の伸びは前年同月比+7.4%と依然高水準となっており、豪州準備銀行 (RBA) の利上げの継続により、豪経済の回復ペースが鈍化すると懸念から0.4%下落しました。

### 【シンガポール (同)】

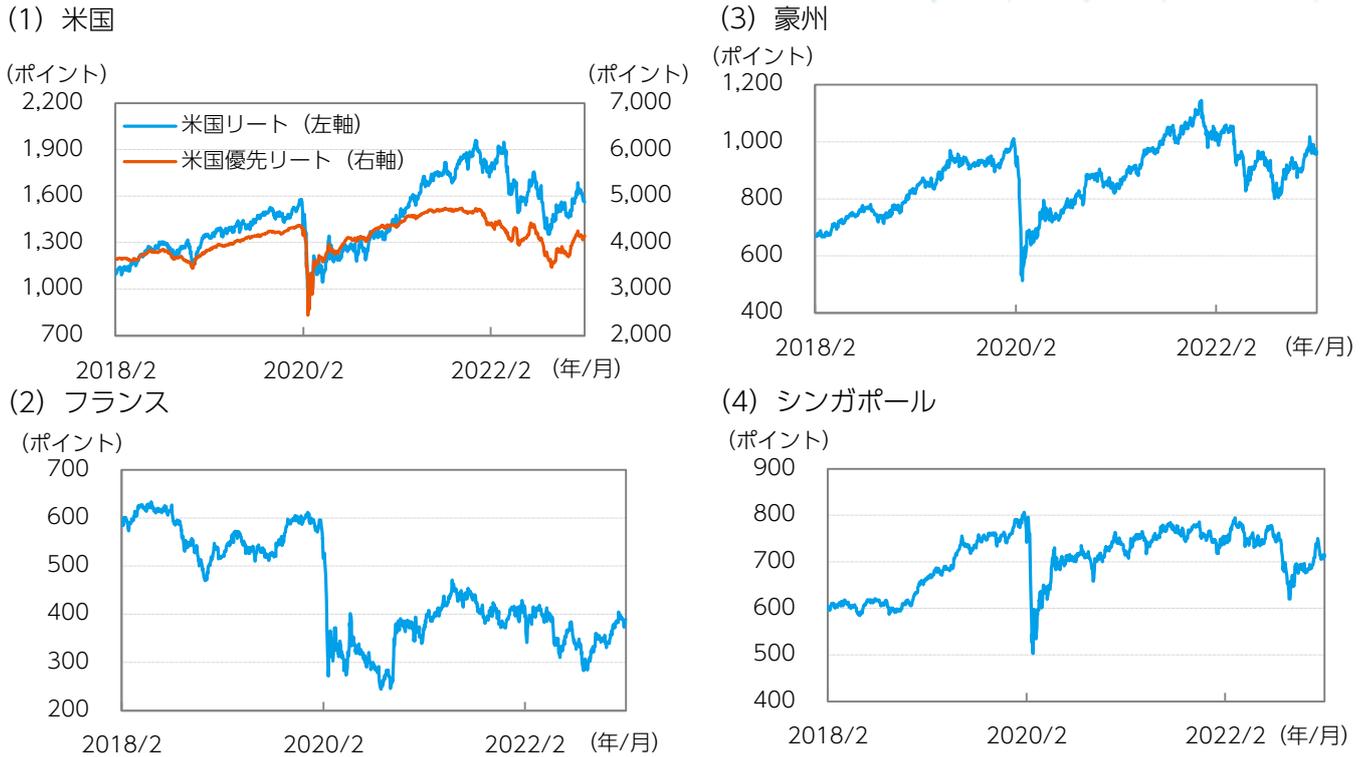
- シンガポール通貨金融庁 (MAS、中央銀行) が2月23日発表した1月のコア消費者物価指数 (CPI) が前年同月比+5.5%と、14年ぶりの高い伸びとなったことから、2.2%下落しました。

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 (2023年2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	当初	当初	年初来		
世界	100	-3.9	5.6	0.0	8.9		
北米	76.6	-4.7	5.4	-0.2	8.8		
米国	74.8	-4.8	5.3	-0.2	8.7		
カナダ	1.9	-0.4	9.6	2.3	12.6		
欧州	8.5	0.7	9.0	3.4	12.6		
フランス	1.8	1.4	14.8	3.7	17.8		
イギリス	4.9	-0.0	7.5	3.0	11.7		
アジア・パシフィック	13.0	-2.4	5.0	-1.1	7.7		
豪州	6.6	-0.4	7.6	-0.1	10.4		
シンガポール	3.6	-2.2	4.4	0.1	7.4		
香港	1.5	-12.8	-4.1	-8.8	-1.6		
米国優先リート	-	-1.3	11.0				

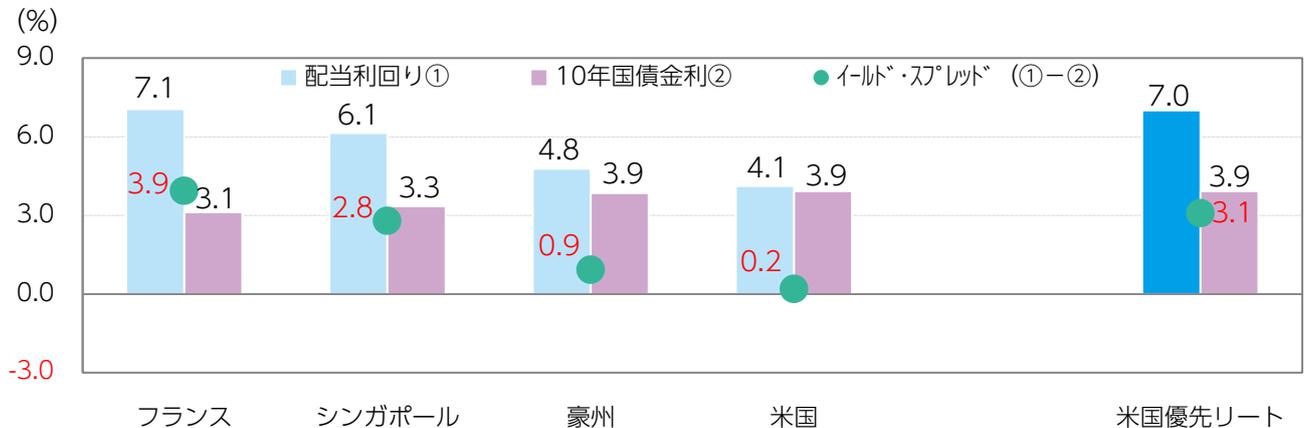
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



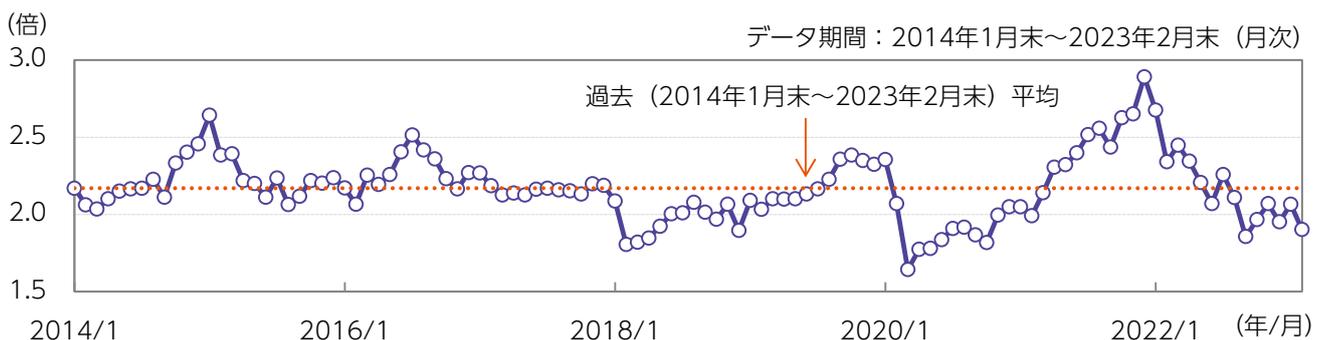
データ期間：2018年2月28日～2023年2月28日（日次）  
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）  
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2023年2月末時点）



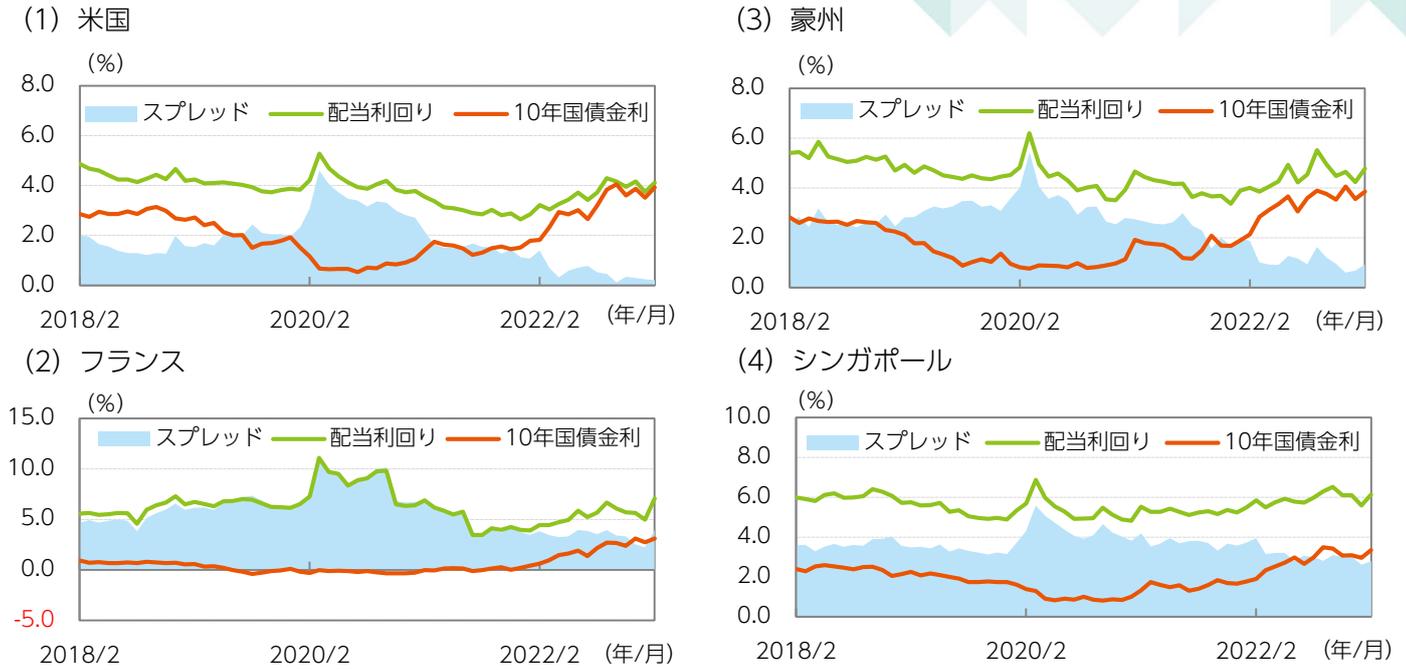
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース  
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

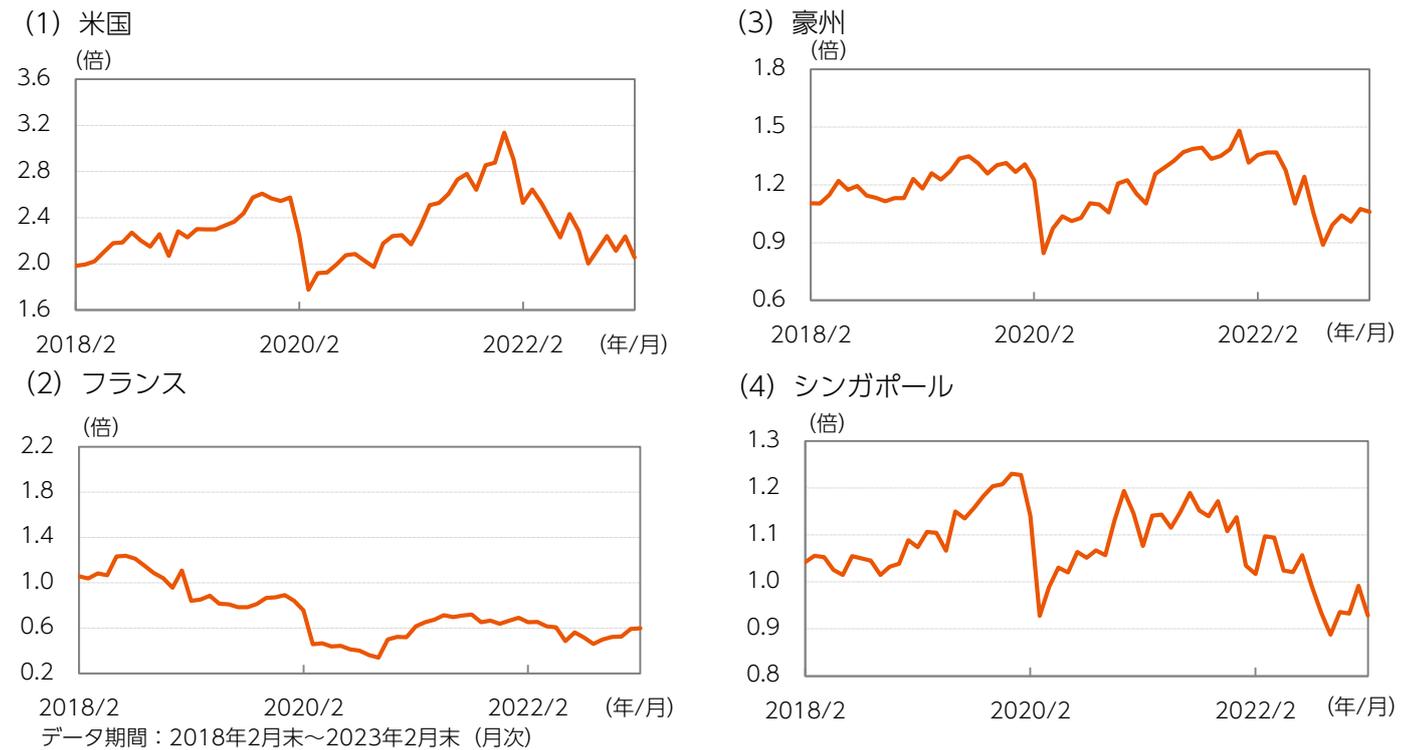


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）  
 出所）S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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 (2023年2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。

## &lt;設定・運用&gt;



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