

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2023年7月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2023年6月)

- ▶ 6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3.5%上昇しました。米国は景気の底堅さが好感され上昇した一方、英国やアジアは長期金利の上昇を受けて下落しました。なかでも英国は市場予想を上回る0.5%の利上げを実施し政策金利が約15年ぶりの水準となったことなどが嫌気され、同-7.7%と大幅に下落しました。
- ▶ 6月の騰落率は、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)) の騰落率
【現地通貨ベース】前月末比+5.6% (年初来+14.9%) 【円ベース】同+9.9% (同+26.6%)
- ▶ 6月は主要8セクターのうち、産業を除く7セクターが上昇しました。信用収縮の影響を懸念され軟調な展開が続いていたオフィスと小売りは、金融不安が落ち着きつつあることなどから各3.7%上昇しました。
【米国 (S & P リート指数 (現地通貨・配当込み) ベース) (前月末比) 】
- 1-3月の実質GDPが前期比1.3%増と、速報値の1.1%増から上方修正されるなど、景気の底堅さが示されたことが支援材料となり、5.1%上昇しました。
【フランス (同) 】
- 5月のユーロ圏の消費者物価指数が前年同月比+6.1%と市場予想の+6.3%を下回り、伸び率は2022年10月につけた過去最高の10.6%から鈍化基調にあることなどから、4.8%上昇しました。
【豪州 (同) 】
- 豪州準備銀行 (RBA) が6月の定例理事会で市場予想に反し0.25%の利上げを決定したことや、追加引き締めを示唆したことなどを受け、0.1%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) が半期報告書で経済成長率を0.5~2.5%と予想し、昨年の3.6%を下回るとの見通しを示したことなどを受け、0.3%下落しました。

図表1：グローバルリートの国・地域別構成比や騰落率等 (2023年6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)	騰落率	
		当月	年初来
世界	100	3.5	3.5
北米	78.0	5.0	5.3
米国	76.3	5.1	5.4
カナダ	1.7	-0.1	-0.8
欧州	7.8	-4.0	-5.9
フランス	1.7	4.8	1.1
イギリス	4.4	-7.7	-8.3
アジア・パシフィック	12.5	-0.3	0.2
豪州	6.3	-0.1	3.4
シンガポール	3.5	-0.3	1.5
香港	1.3	-1.8	-17.8
米国優先リート	-	5.7	12.4

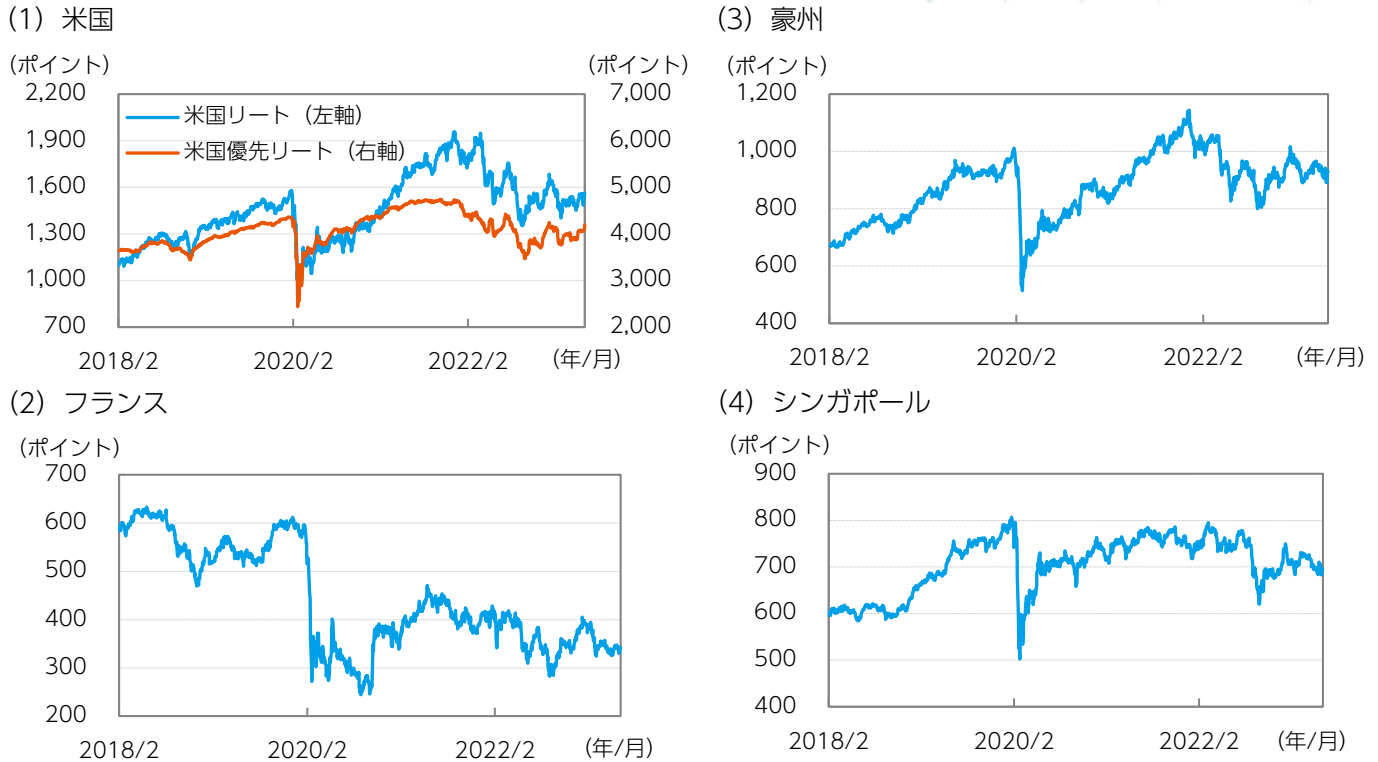
(2) 円ベース

(%)

	騰落率	
	当月	年初来
世界	7.5	13.6
北米	8.6	15.4
米国	8.7	15.5
カナダ	6.1	11.2
欧州	1.8	7.5
フランス	11.0	13.2
イギリス	-2.0	6.2
アジア・パシフィック	4.9	8.1
豪州	6.3	11.2
シンガポール	3.3	10.2
香港	1.5	-10.4

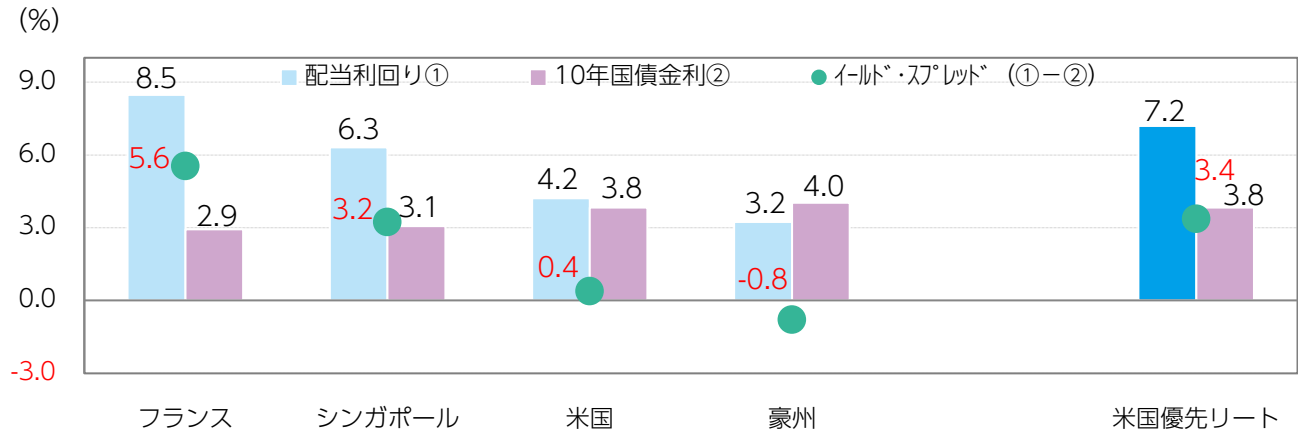
※各国・地域のリート、米国優先リートの騰落率 (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



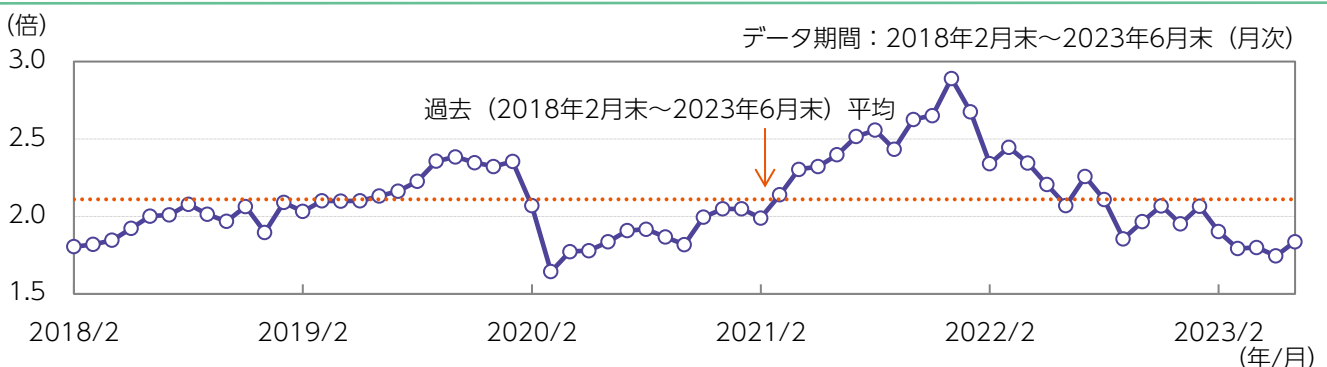
データ期間：2018年2月28日～2023年6月30日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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6月末時点）



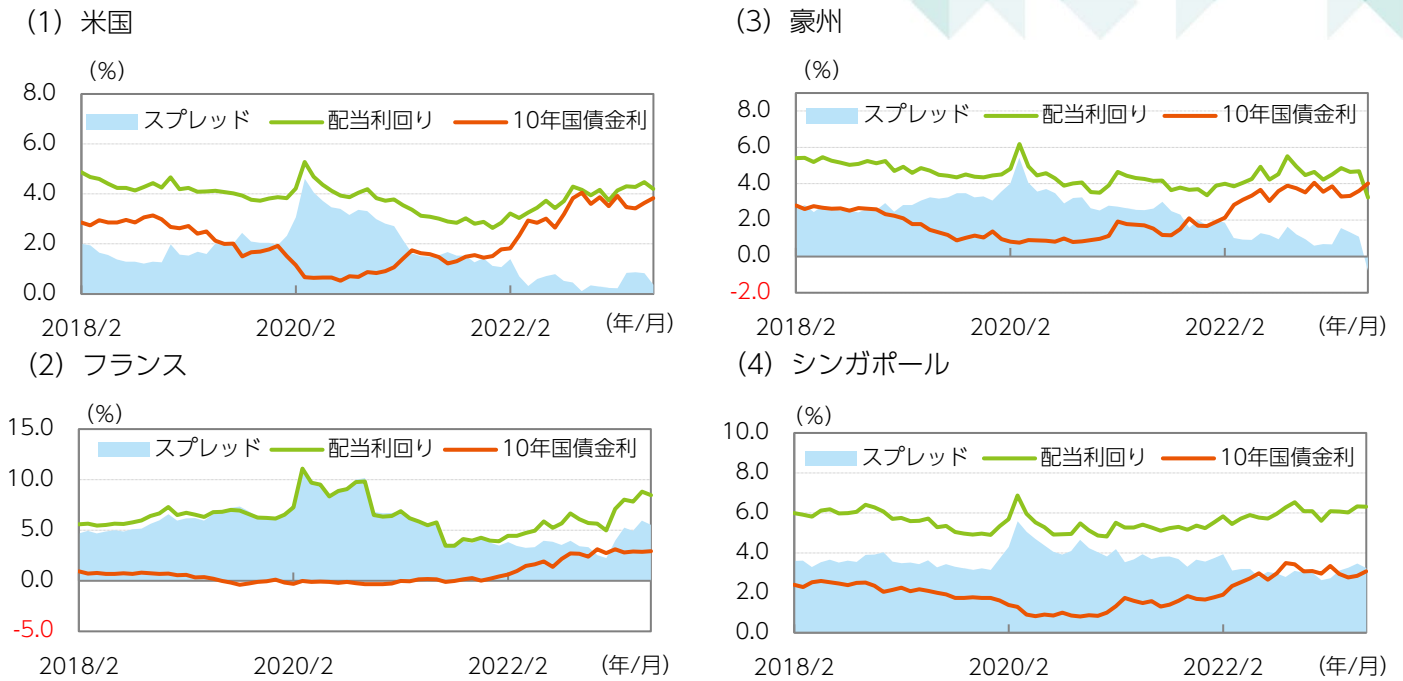
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

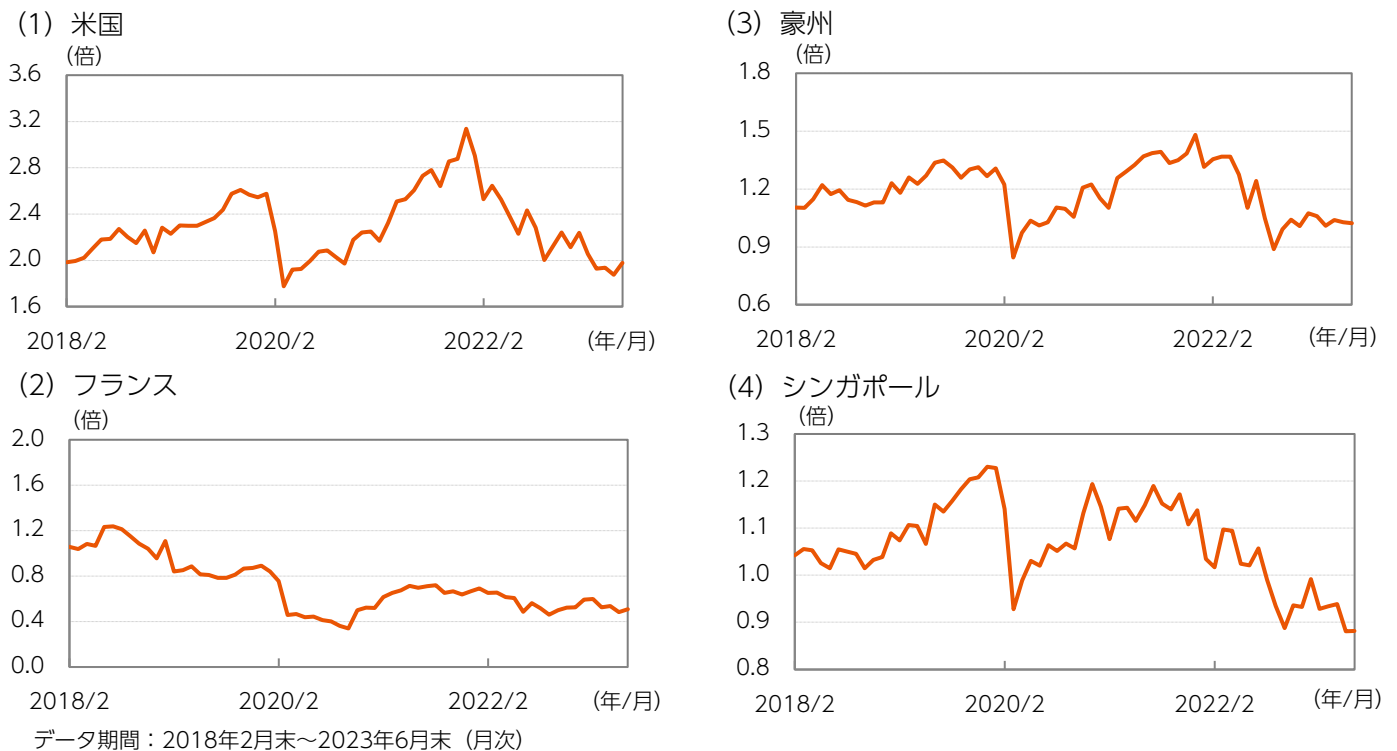


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末P B Rの時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

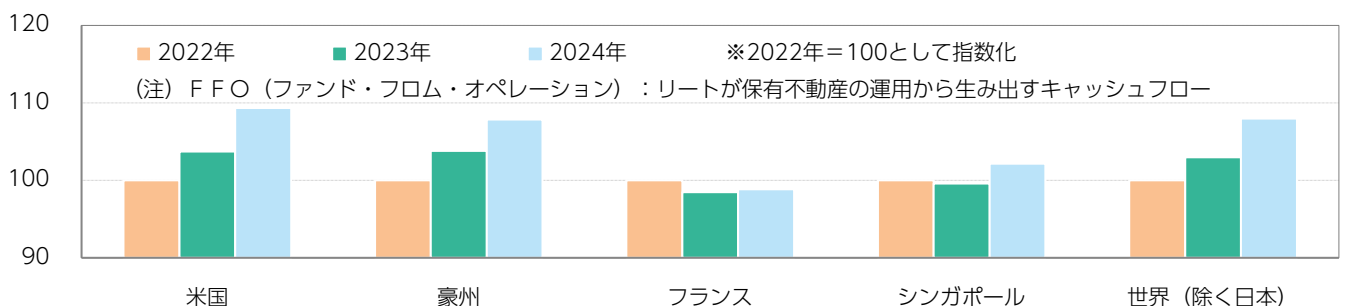
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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6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