

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2023年8月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2023年7月)

▶ 7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3.1%上昇しました。米国のインフレ関連指標が急激に鈍化し株式市場が堅調に推移したことなどが投資家心理の支えとなり、すべての国・地域が上昇しました。上昇率トップはイギリスで、消費者物価指数が1年3ヵ月ぶりに前年同月比+7%台に鈍化したことなどが好感され、反発しました。7月の騰落率は、現地通貨ベース、円ベース共に、グローバル株式と同一でした。

(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+3.1% (年初来+18.4%) 【円ベース】同+1.7% (同+28.7%)

▶ 7月は主要8セクターのうち、特殊・倉庫を除く6セクターが上昇しました。金利上昇による借入金上昇圧力が懸念されていたオフィスは、米欧で利上げ観測が後退したことなどから8.6%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)】

• 6月の消費者物価指数 (CPI) が前年同月比+3.0%と前月の同+4.0%を大幅に下回り急激に鈍化したことや堅調な雇用統計を受け、2.8%上昇しました。

【フランス (同)】

• 欧州中央銀行 (ECB) が0.25%の追加利上げを決定したものの、次回理事会での利上げは一時停止する可能性も示唆され、長期間継続すると見られていた利上げ観測が後退したことなどから5.0%上昇しました。

【豪州 (同)】

• 豪州準備銀行 (RBA) が7月の定例理事会で政策金利の据え置きを決定したことや、豪10年国債利回りが低下しREITの利回り面での魅力度が高まったことなどから、3.9%上昇しました。

【シンガポール (同)】

• シンガポール貿易産業省が発表した2023年第2四半期の国内総生産 (GDP、速報値) は前期比+0.3%と、前期の-0.4%からプラス成長に転じたことなどを受け、2.2%上昇しました。

図表1：グローバルリートの国・地域別構成比や騰落率等 (2023年7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	3.1	6.8
北米	77.6	2.8	8.3
米国	75.9	2.8	8.4
カナダ	1.6	2.1	1.3
欧州	8.0	6.6	0.3
フランス	1.7	5.0	6.2
イギリス	4.6	7.4	-1.5
アジア・パシフィック	12.6	2.8	3.0
豪州	6.5	3.9	7.4
シンガポール	3.6	2.2	3.7
香港	1.3	0.1	-17.7
米国優先リート	-	1.5	14.1

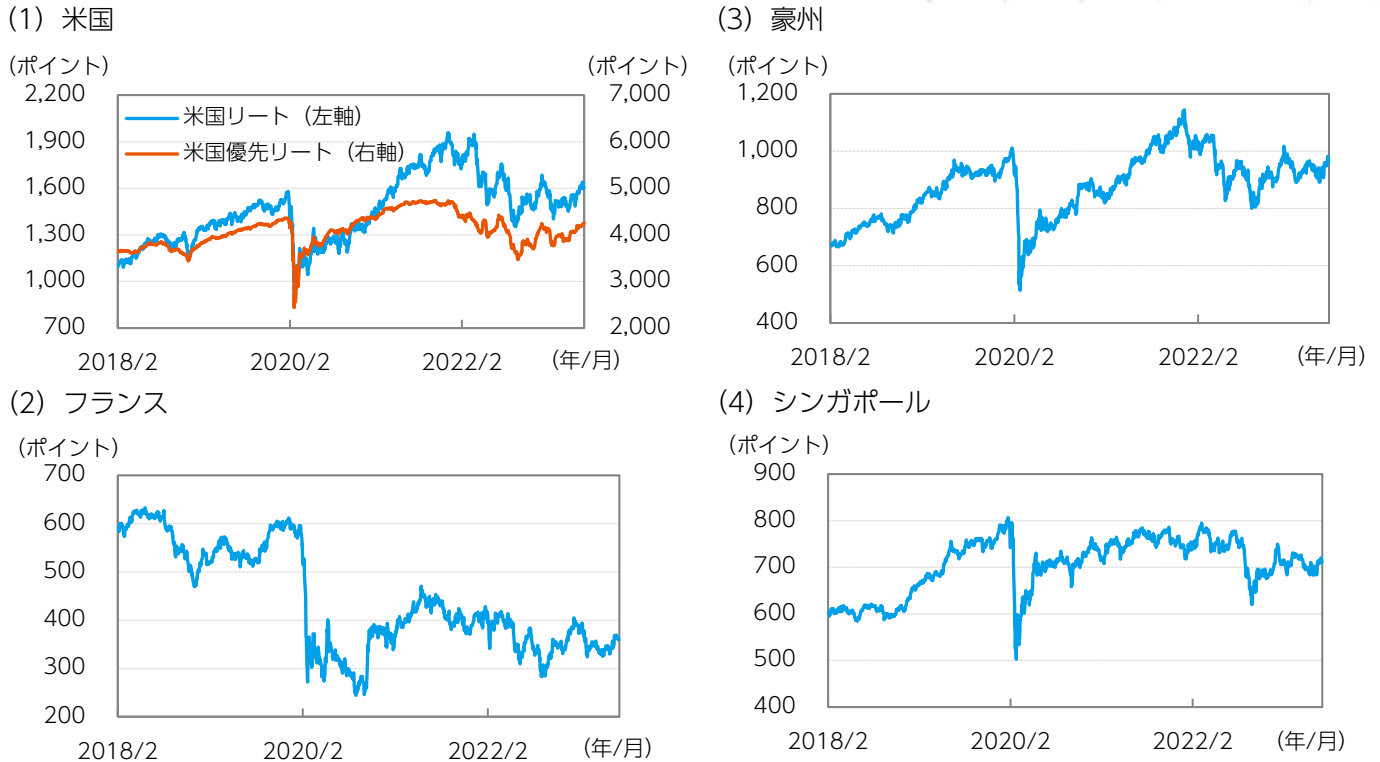
(2) 円ベース

(%)

	騰落率	
	当月	年初来
世界	1.7	15.5
北米	1.1	16.7
米国	1.1	16.8
カナダ	0.9	12.3
欧州	6.0	13.9
フランス	4.3	18.1
イギリス	6.8	13.4
アジア・パシフィック	2.5	10.8
豪州	3.4	14.9
シンガポール	2.3	12.8
香港	-1.1	-11.3

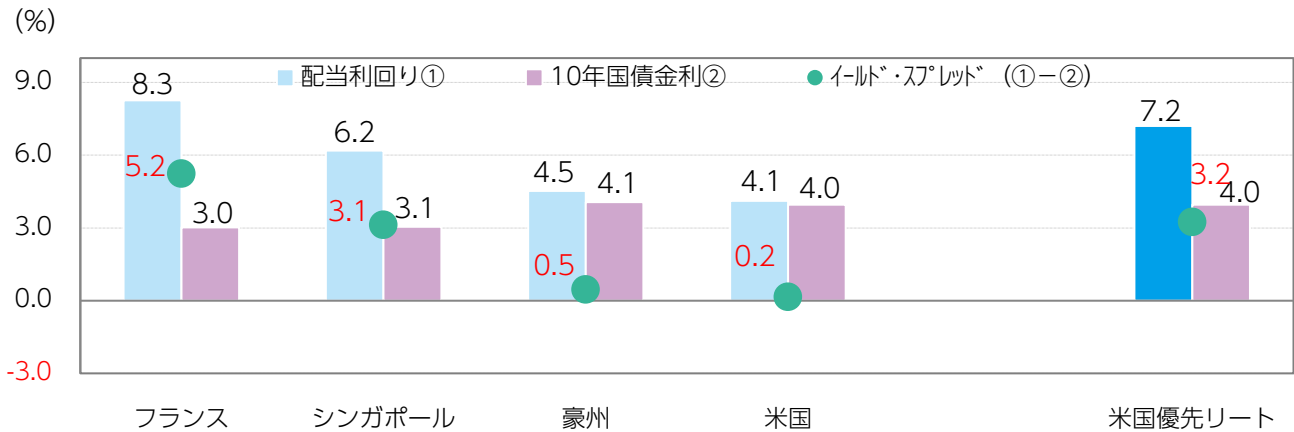
※各国・地域のリート、米国優先リートの騰落率 (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



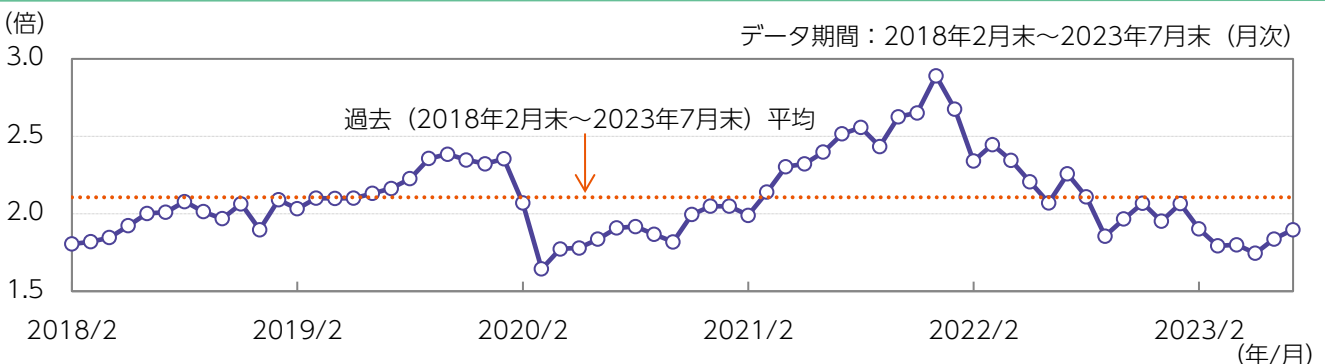
データ期間：2018年2月28日～2023年7月31日（日次）
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
 出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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7月末時点）



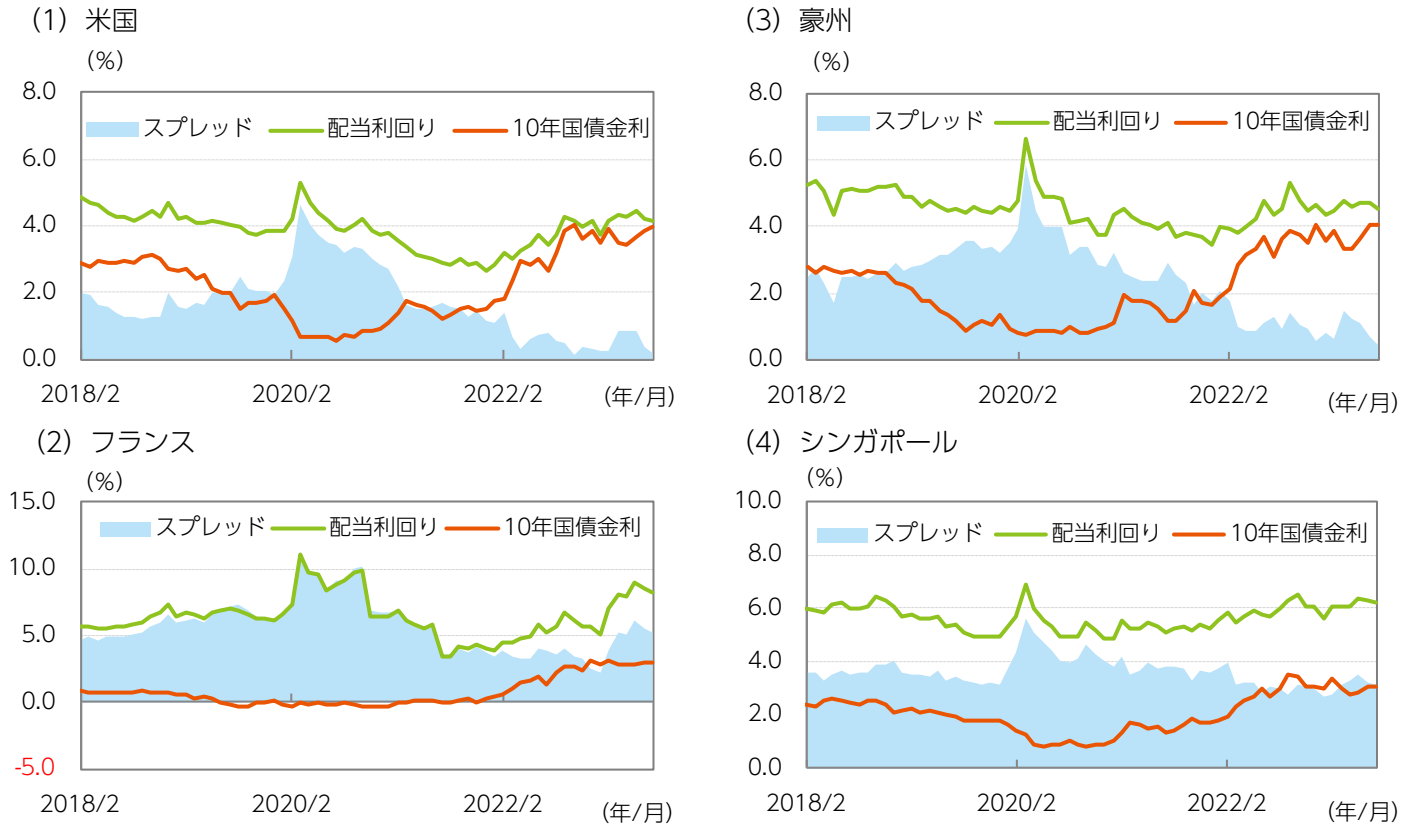
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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

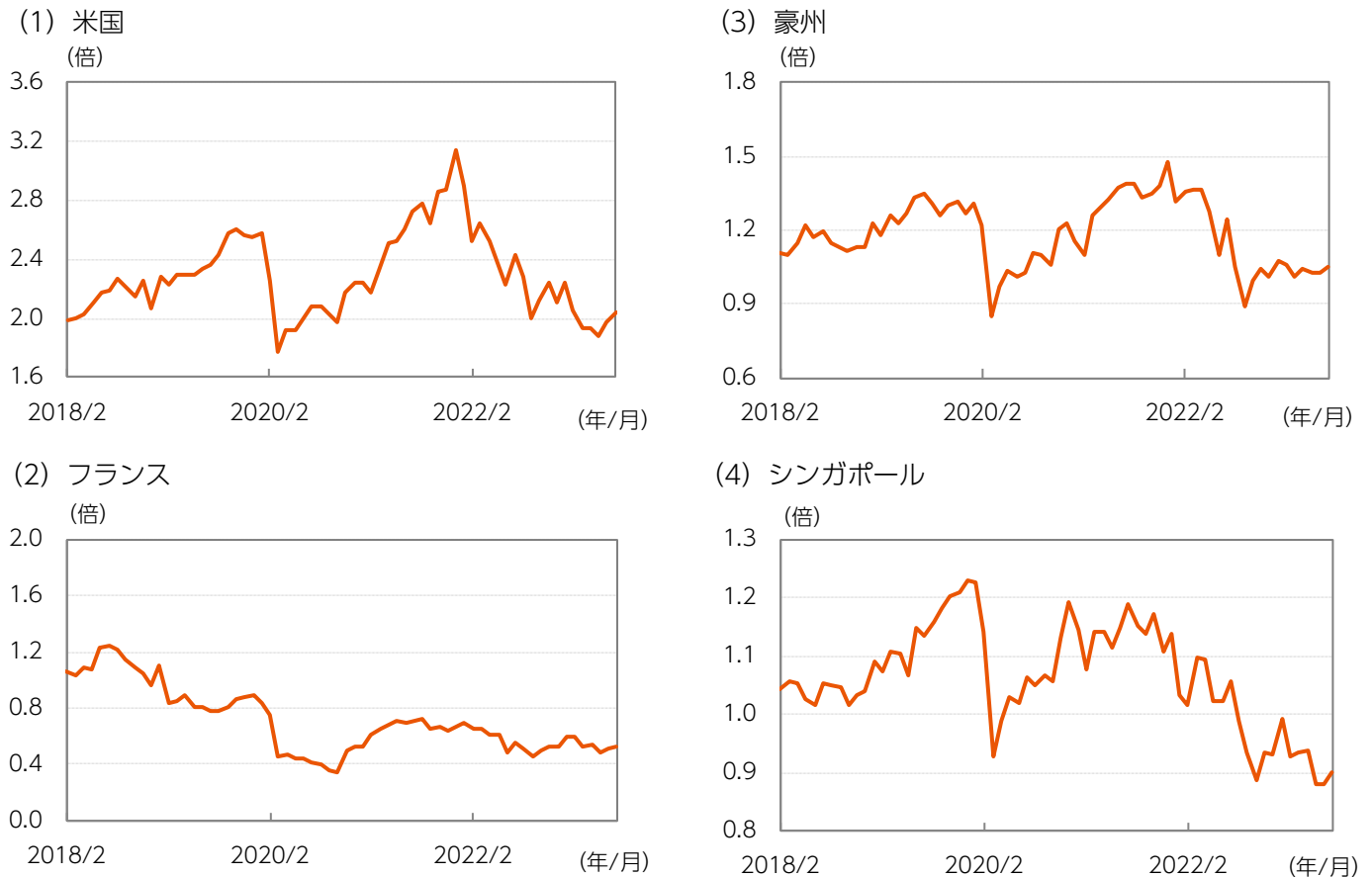


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末P B Rの時価総額加重平均（S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース）
 出所）S & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



【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