

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2023年10月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2023年9月)

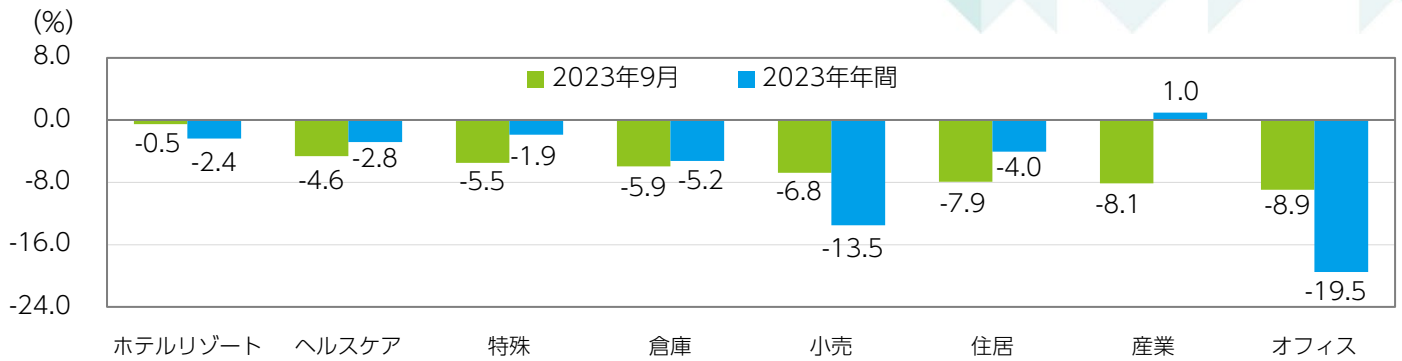
- 9月のグローバルリート市場 (除く日本) (配当込み) (S & P 指数ベース) (前月末比) は6.3%下落しました。9月19日～20日の米連邦公開市場委員会 (FOMC) では政策金利の据え置きが決定されたものの、高水準の政策金利を維持する姿勢が示されたことから投資家心理が悪化し、すべての国・地域が下落しました。
- 9月の騰落率は、現地通貨ベース、円ベース共に、グローバル株式を下回りました。
 (参考) 当月のグローバル株式 (MSCI - kokusai (除く日本、配当込み)) の騰落率
 【現地通貨ベース】前月末比-3.9% (年初来+11.7%) 【円ベース】同-2.0% (同+26.2%)
- 9月は主要8セクターすべてが下落しました。長期金利の上昇を受け、リートの借入れコスト上昇や財務悪化リスクなどが懸念されました。なかでもオフィスは同-8.9%下落と、下落幅が最大となりました。
【米国 (S & P リート指数 (現地通貨・配当込み) ベース) (前月末比)】
 - ・ 8月の消費者物価指数 (CPI) が前年同月比+3.7%と2カ月連続で加速したことや、金融引き締めが長期化するとの見方から長期金利が4.6%台まで上昇したことなどを受け、6.8%下落しました。**【フランス (同)】**
 - ・ 8月のユーロ圏消費者物価指数 (HICP) 上昇率 (改定値) が前年同月比5.2%と市場予想の5.1%を上回ったことや、8月のユーロ圏景況感指数が4カ月連続低下したことなどから、4.5%下落しました。**【豪州 (同)】**
 - ・ 豪州準備銀行 (RBA) が9月の定例理事会で3カ月連続政策金利の据え置きを決定したものの、長期金利が上昇したことで利回り面から見たリートの投資妙味が減少したことなどから、8.6%下落しました。**【香港 (同)】**
 - ・ 香港銀行間取引金利 (HIBOR) が16年ぶりの高水準に達したことや、中国当局の規制リスクを懸念して中国市場への投資を避ける流れが強まったことなどから、1.3%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9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)	騰落率			騰落率	
	当月	当月	年初来		当月	年初来
世界	100	-6.3	-2.7	世界	-4.3	9.6
北米	77.8	-6.8	-2.1	北米	-4.4	10.7
米国	76.2	-6.8	-2.0	米国	-4.4	10.9
カナダ	1.6	-6.1	-7.9	カナダ	-3.7	4.4
欧州	7.9	-4.3	-5.9	欧州	-5.0	6.9
フランス	1.7	-4.5	0.9	フランス	-4.5	13.2
イギリス	4.6	-3.0	-7.1	イギリス	-4.2	6.6
アジア・パシフィック	12.4	-6.1	-4.4	アジア・パシフィック	-4.3	4.4
豪州	6.4	-8.6	0.3	豪州	-6.7	8.0
シンガポール	3.5	-3.3	-2.9	シンガポール	-2.0	7.9
香港	1.2	-1.3	-27.5	香港	1.3	-18.2
米国優先リート	-	-2.8	10.9			

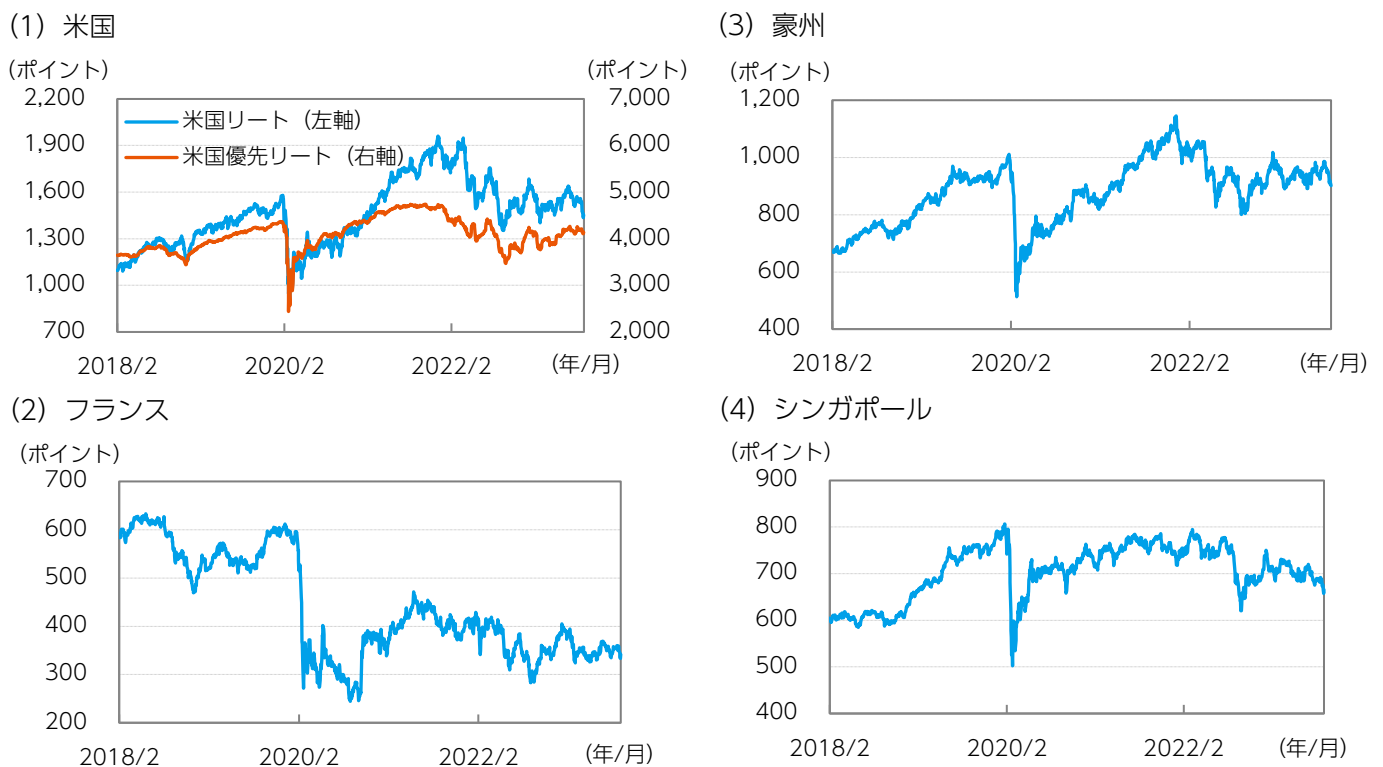
※各国・地域のリート、米国優先リートの騰落率 (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表2：セクター別騰落率（2023年9月末時点）



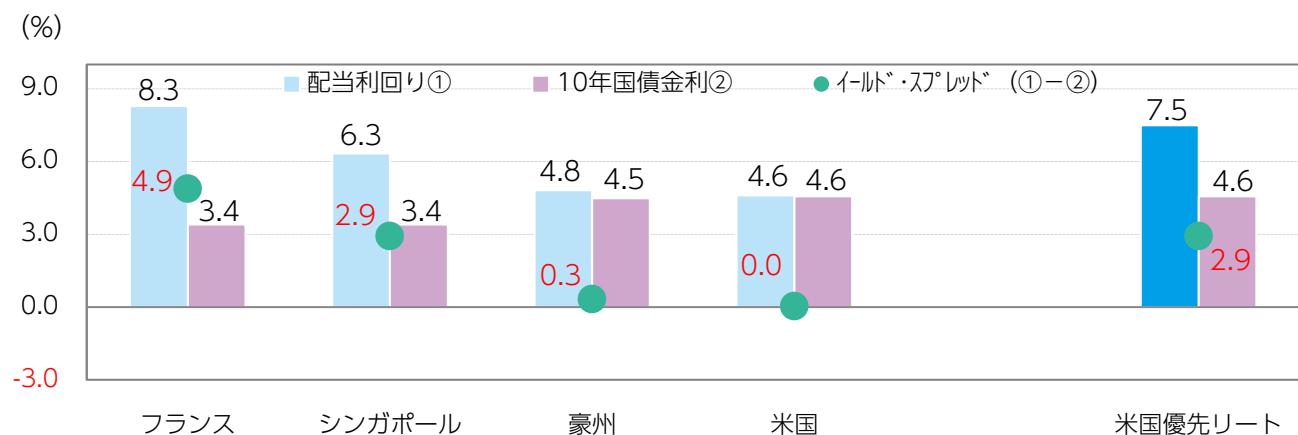
※各リート指数はすべてS & P指数ベース（現地通貨ベース）
出所）S & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表3：主要国リート市場及び米国優先リート市場の指数推移



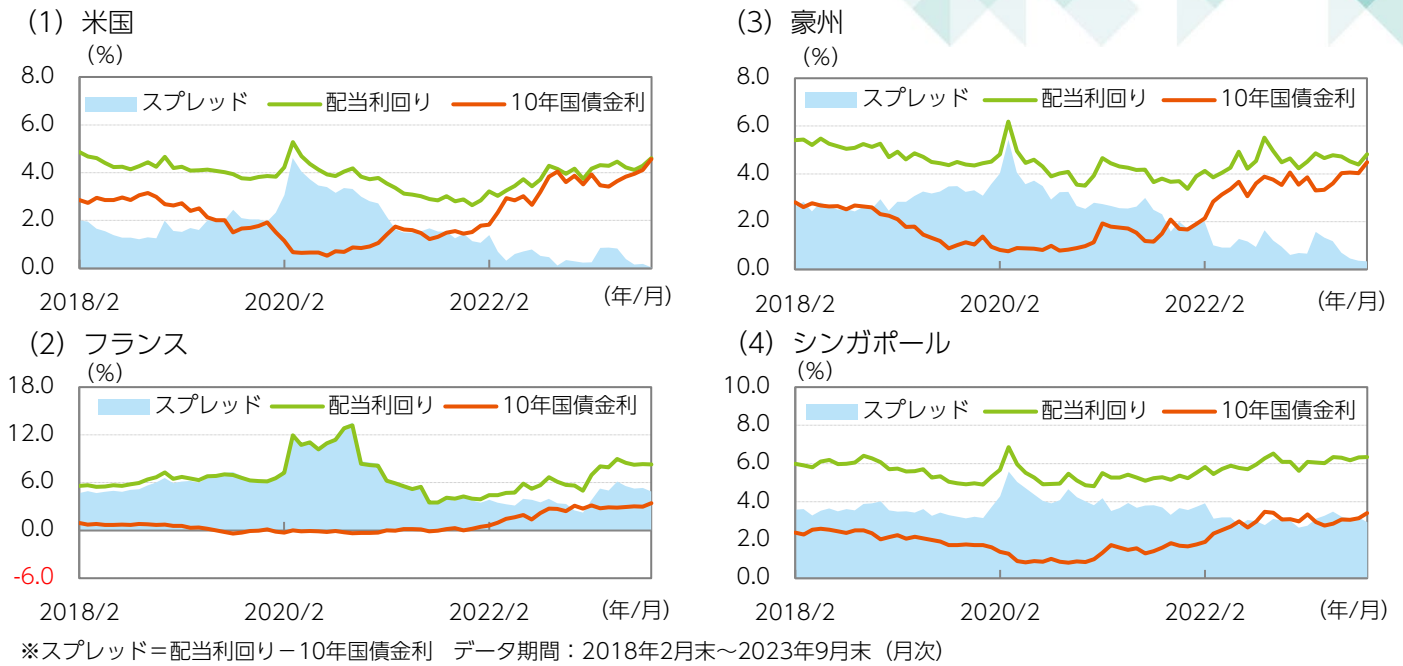
データ期間：2018年2月28日～2023年9月29日（日次）
※各国のリート、米国優先リートはすべてS & P指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：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9月末時点）

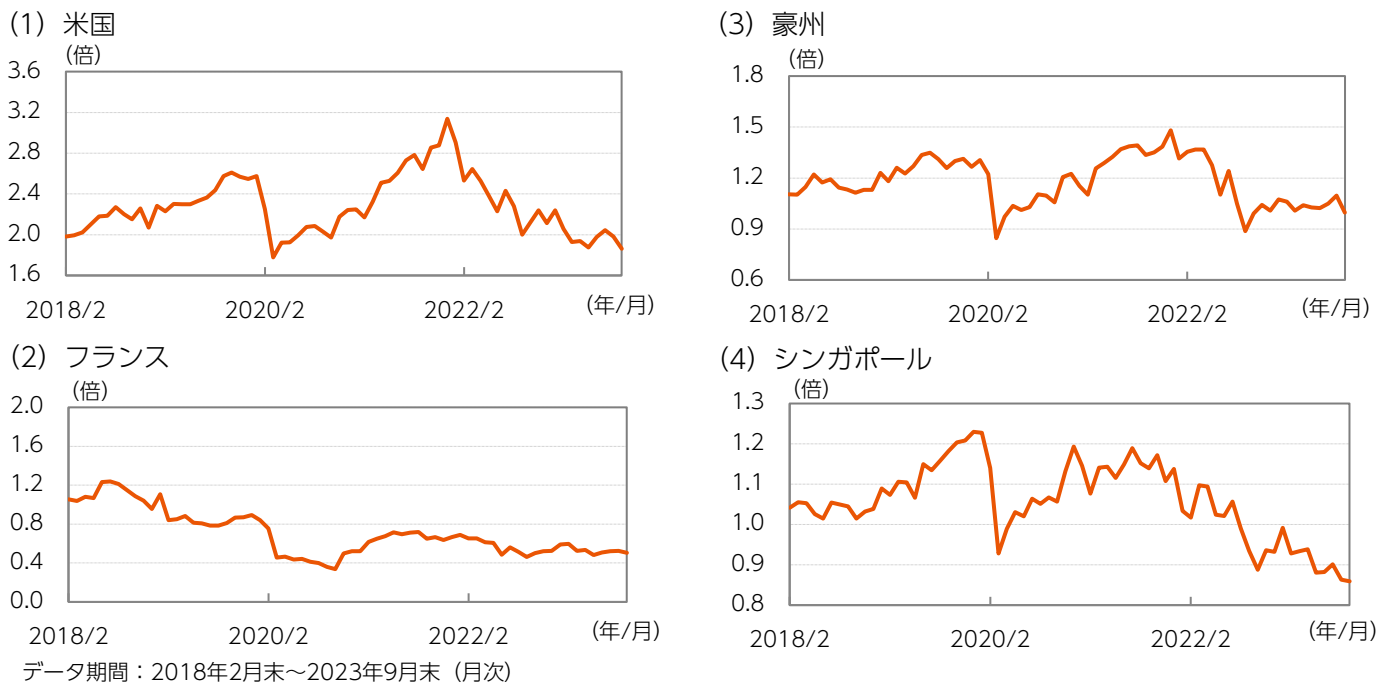


※各国のリート、米国優先リートはすべてS & P指数ベース
出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスパースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表5：主要国リーートの配当利回りと10年国債金利推移

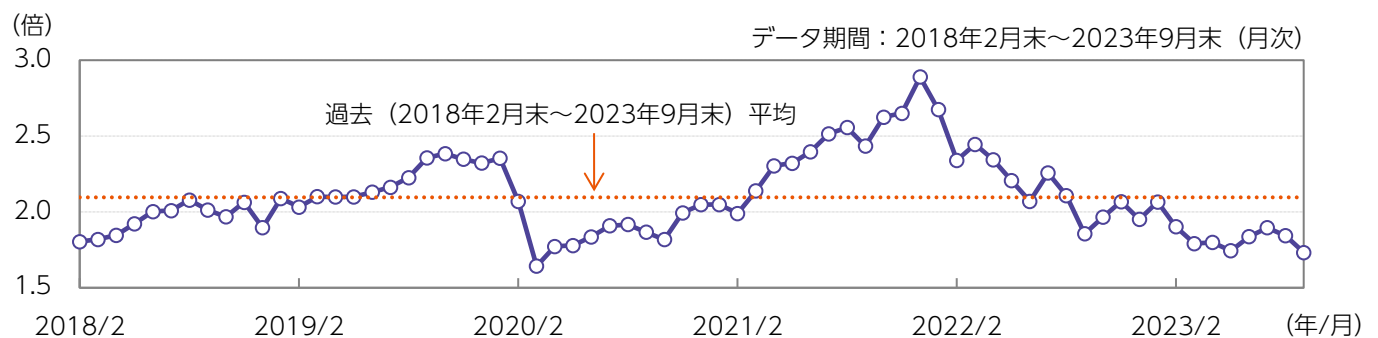


図表6：主要国リーートのP B Rの推移



※図表5～6の各国リーート指数はすべてS & P指数ベース
出所) 図表5～6は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7：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

【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