

## REITレポート

**グローバルリート市場レポート (2023年11月号)**
**グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2023年10月)**

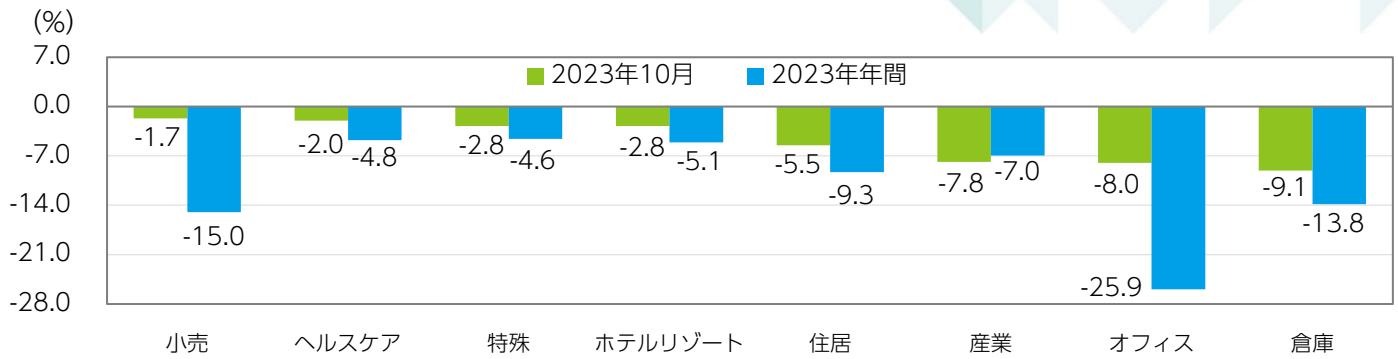
- ▶ 10月のグローバルリート市場 (除く日本、配当込み、S & P 指数ベース) は前月末比4.5%下落しました。中東情勢の先行き不透明感などから原油価格が上昇しインフレの再加速懸念が広がったことや、米国長期金利が約16年ぶりに一時5%を超えるなど高止まりしていることを受けて投資家のリスク回避姿勢が強まり、すべての国・地域が下落しました。
- ▶ 10月の騰落率は、現地通貨ベース、円ベース共に、グローバル株式を下回りました。  
 (参考) 当月のグローバル株式 (MSCI - kokusai (除く日本、配当込み) ) の騰落率  
 【現地通貨ベース】前月末比-2.6% (年初来+8.8%) 【円ベース】同-1.3% (同+24.5%)
- ▶ 10月は主要8セクターすべてが下落しました。欧米を中心に長期金利が高い水準にとどまっていることが嫌気され、倉庫の下落率が-9.1%と最大となったほか、オフィスも-8.0%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)】  
 ・ 9月の消費者物価指数 (CPI) が前年同月比+3.7%と市場予想を上回ったことや、パウエルFRB議長の発言により金融引き締めが長期化するとの見方が強まったことから長期金利が上昇し、4.4%下落しました。  
 【フランス (同)】  
 ・ 欧州中央銀行 (ECB) のラガルド総裁が追加利上げの可能性を示唆したことや、9月のユーロ圏景況感指数が5カ月連続低下したことなどを受け、3.0%下落しました。  
 【豪州 (同)】  
 ・ 7~9月 (第3四半期) の消費者物価指数 (CPI) 上昇率が前年同期比5.4%と市場予想の5.3%を上回ったことなどから利上げ観測が高まり、5.8%下落しました。  
 【シンガポール (同)】  
 ・ 国際通貨基金 (IMF) が発表した地域経済見通しにおいて、シンガポールの2023年経済成長率予測は1.0%と、前回4月の発表から0.5ポイント引き下げられたことなどを受け、6.8%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10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	年初来		当月	年初来
世界	100	-4.5	-7.0	世界	-3.3	6.0
北米	78.0	-4.4	-6.4	北米	-3.0	7.4
米国	76.5	-4.3	-6.2	米国	-2.9	7.7
カナダ	1.5	-7.5	-14.8	カナダ	-8.6	-4.6
欧州	8.0	-3.2	-8.9	欧州	-2.1	4.7
フランス	1.7	-3.0	-2.1	フランス	-1.7	11.2
イギリス	4.6	-3.7	-10.6	イギリス	-2.9	3.5
アジア・パシフィック	12.2	-6.2	-10.3	アジア・パシフィック	-6.0	-1.9
豪州	6.2	-5.8	-5.5	豪州	-6.2	1.3
シンガポール	3.4	-6.8	-9.5	シンガポール	-5.7	1.7
香港	1.2	-6.8	-32.4	香港	-5.3	-22.6
米国優先リート	-	-5.5	4.8			

※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 &amp; P 指数ベース (配当込み) 出所) S &amp; 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10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

(1) 米国



(3) 豪州



(2) フランス



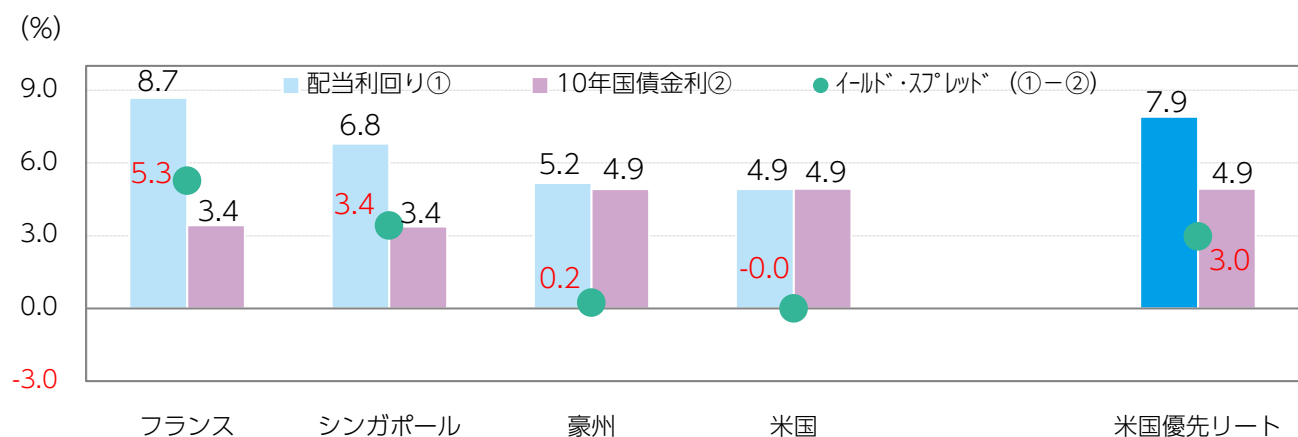
(4) シンガポール



データ期間：2018年2月28日～2023年10月31日（日次）

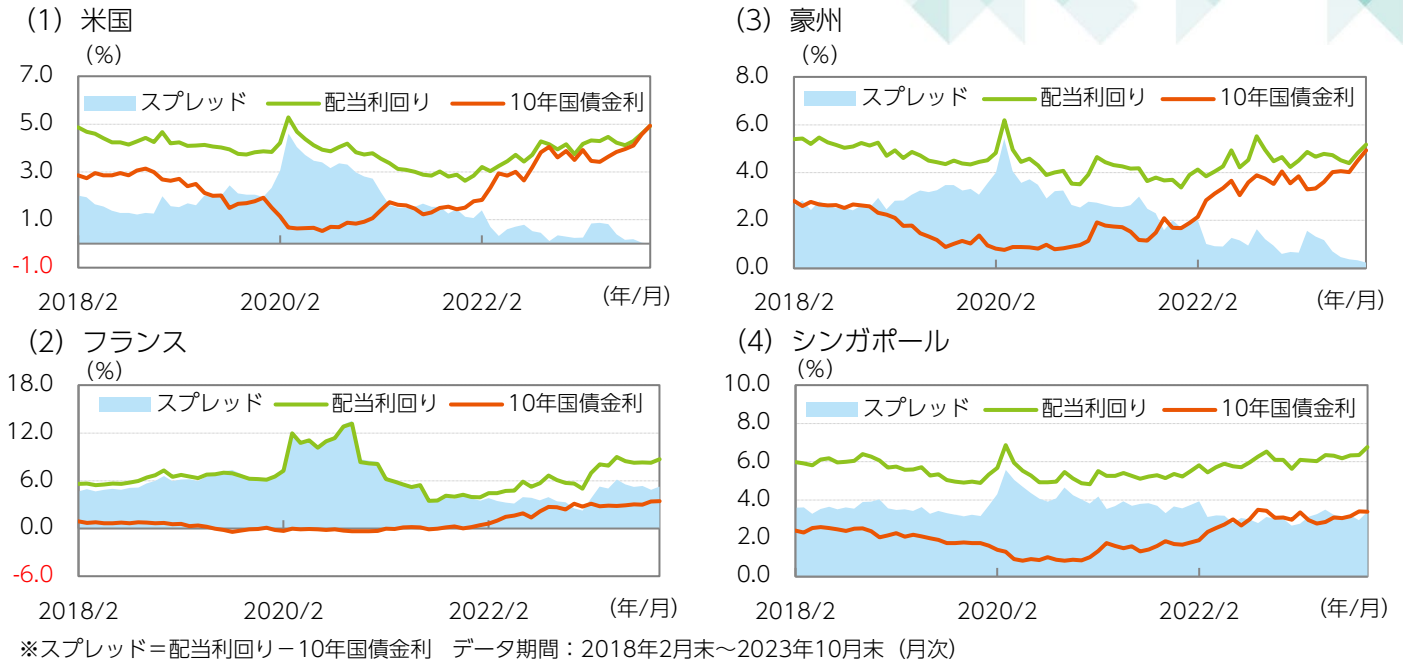
※各国のリート、米国優先リートはすべてS & P指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）  
出所）S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：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）（2023年10月末時点）

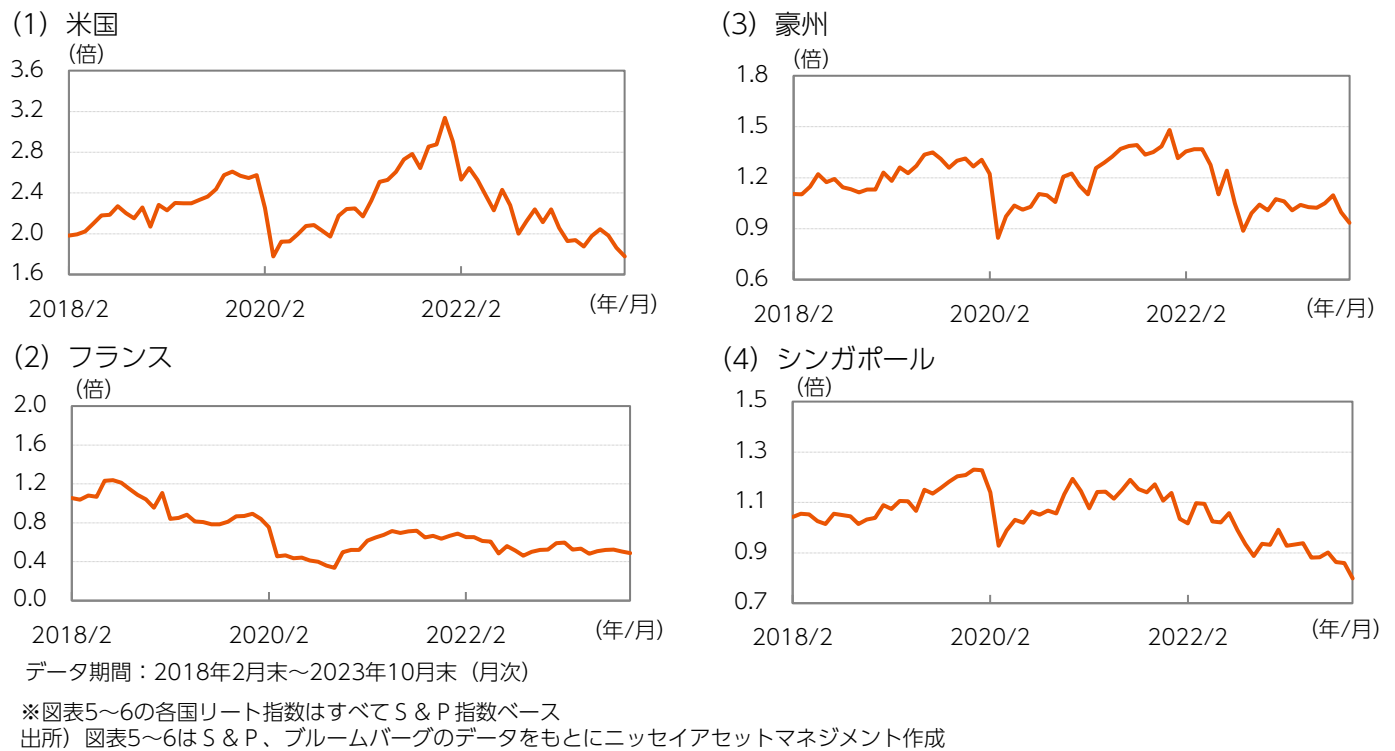


※各国のリート、米国優先リートはすべてS & P指数ベース  
出所）S & P、ブルームバーグ、アライアンスパーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

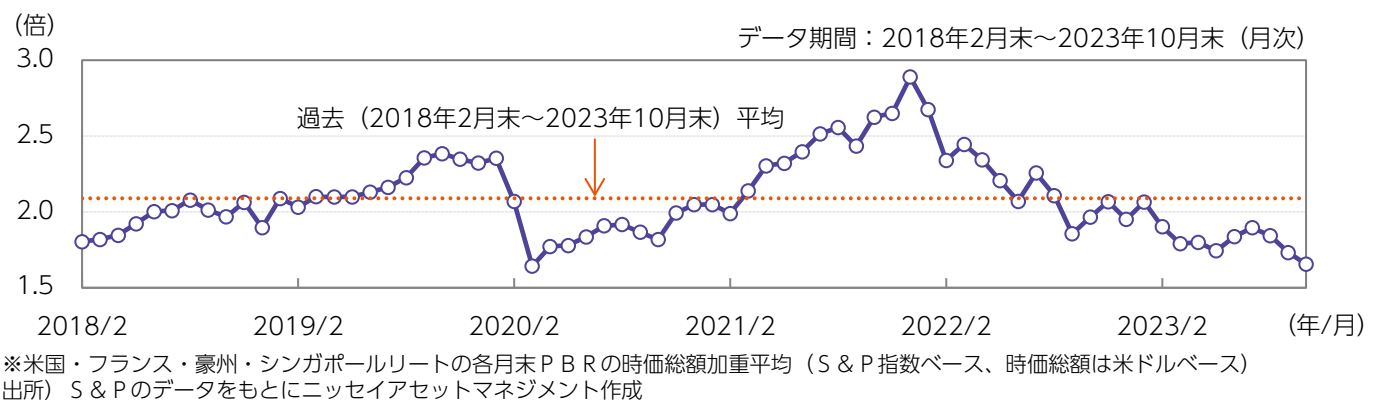
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



図表6：主要国リートのPBRの推移



図表7：グローバルリートのPBR（株価純資産倍率）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。

## &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