

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2024年2月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2024年2月)

- ▶ 1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3.6%下落しました。米連邦準備制度理事会 (FRB) の高官や欧州中央銀行 (ECB) の理事会メンバーから市場での早期利下げ観測をけん制する発言が相次いだことなどを受け、欧米を中心に早期利下げ観測が後退し、多くの国・地域が下落しました。
- ▶ 1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+1.4% (年初来+1.4%) 【円ベース】同+4.7% (同+4.7%)
- ▶ 1月は主要8セクターすべてが下落しました。2023年間で+14.7%と堅調な動きを見せた倉庫セクターの下落幅が最も大きく、-7.1%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)】
 - 2023年12月の消費者物価指数 (CPI) が前年同月比+3.4%と市場予想を上回ったことなどから早期利下げ観測が後退し、米国長期金利が上昇したことを受け、4.2%下落しました。
- 【フランス (同)】
 - 2023年12月のユーロ圏の消費者物価指数 (速報値) が前年同月比+2.9%と8カ月ぶりに伸び率が加速し、欧州中央銀行 (ECB) が金融引き締めを粘り強く続ける姿勢を示したことなどから2.9%下落しました。
- 【豪州 (同)】
 - 2023年12月の雇用統計で就業者数が増加予想に反して大幅に減少し、豪州準備銀行 (RBA) が2月の定例理事会で政策金利を据え置くとの見方が強まったことなどから、1.2%上昇しました。
- 【香港 (同)】
 - 北京市第一中級人民法院 (中等裁判所) が中国のシャドーバンキング (影の銀行) 大手の破産申請の受理を決定したことなどから、中国経済の先行き不安や金融システム不安が広がり、11.2%下落しました。

図表1：グローバルリートの国・地域別構成比や騰落率等 (2024年1月末時点)

(1) 現地通貨ベース (%)

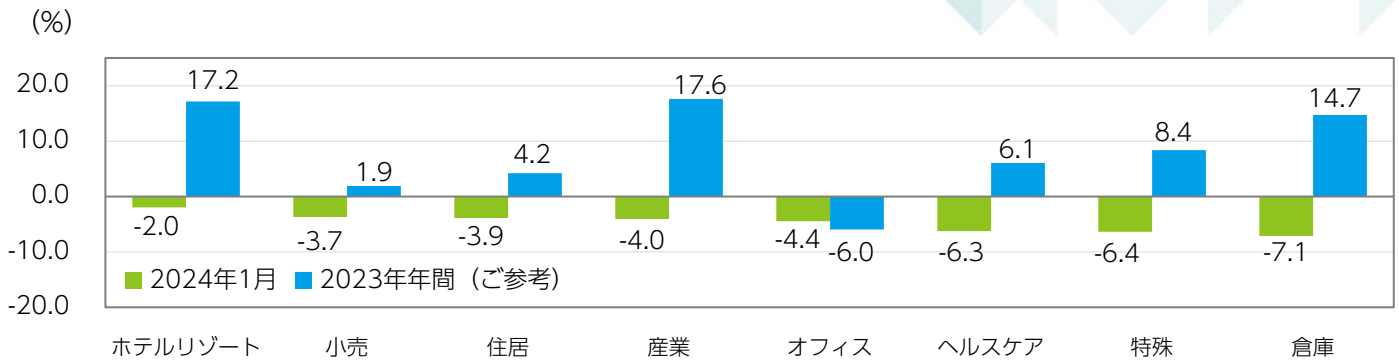
| | 時価総額構成比 (米ドルベース) | 騰落率 | |
|------------|---------------------|-------|-------|
| | | 当月 | 年初来 |
| 世界 | 100 | -3.6 | -3.6 |
| 北米 | 76.8 | -4.1 | -4.1 |
| 米国 | 75.3 | -4.2 | -4.2 |
| カナダ | 1.5 | -1.0 | -1.0 |
| 欧州 | 8.6 | -3.6 | -3.6 |
| フランス | 1.8 | -2.9 | -2.9 |
| イギリス | 4.9 | -3.2 | -3.2 |
| アジア・パシフィック | 12.7 | -1.7 | -1.7 |
| 豪州 | 6.8 | 1.2 | 1.2 |
| シンガポール | 3.4 | -4.2 | -4.2 |
| 香港 | 1.1 | -11.2 | -11.2 |
| 米国優先リート | - | 2.8 | 2.8 |

(2) 円ベース (%)

| | 騰落率 | |
|------------|------|------|
| | 当月 | 年初来 |
| 世界 | -0.5 | -0.5 |
| 北米 | -0.6 | -0.6 |
| 米国 | -0.6 | -0.6 |
| カナダ | 1.3 | 1.3 |
| 欧州 | -0.8 | -0.8 |
| フランス | -1.0 | -1.0 |
| イギリス | 0.3 | 0.3 |
| アジア・パシフィック | -0.4 | -0.4 |
| 豪州 | 1.7 | 1.7 |
| シンガポール | -1.9 | -1.9 |
| 香港 | -8.0 | -8.0 |

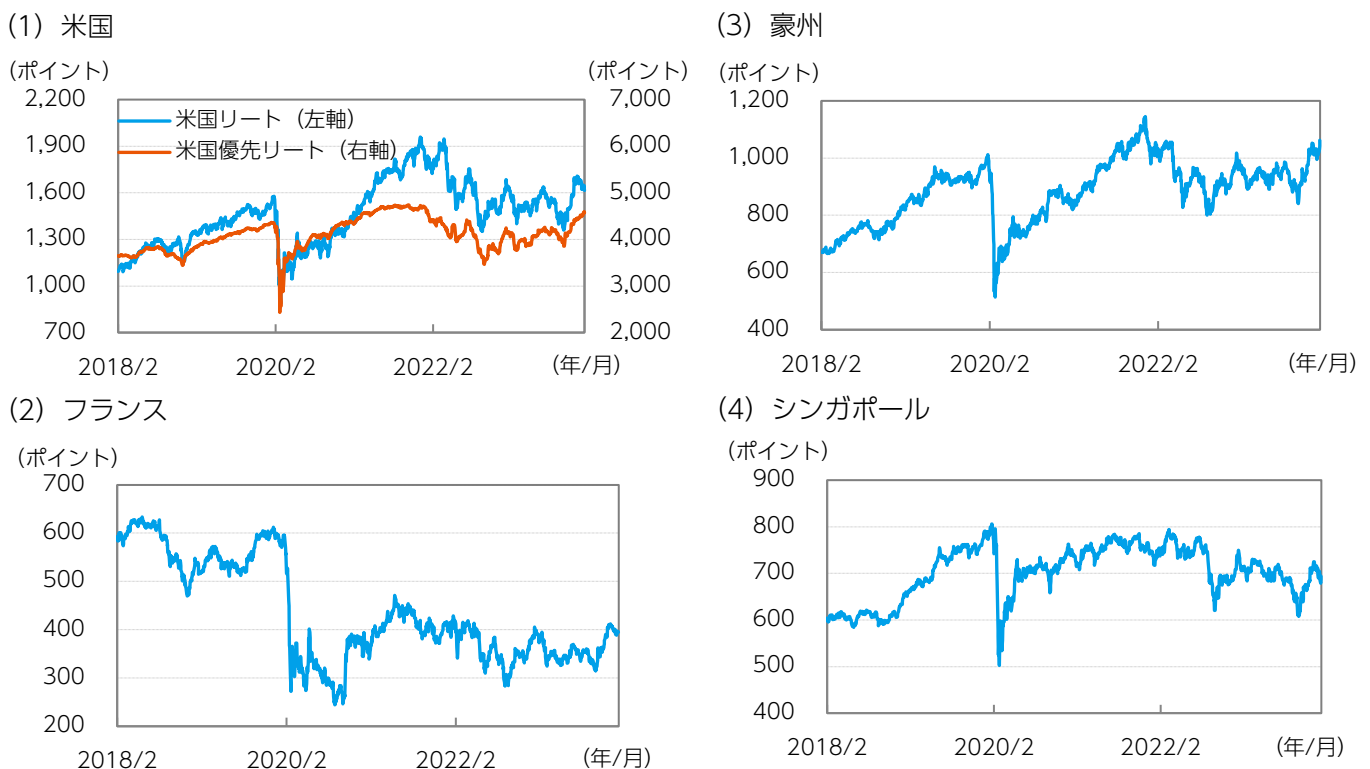
※各国・地域のリート、米国優先リートの騰落率 (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表2：セクター別騰落率



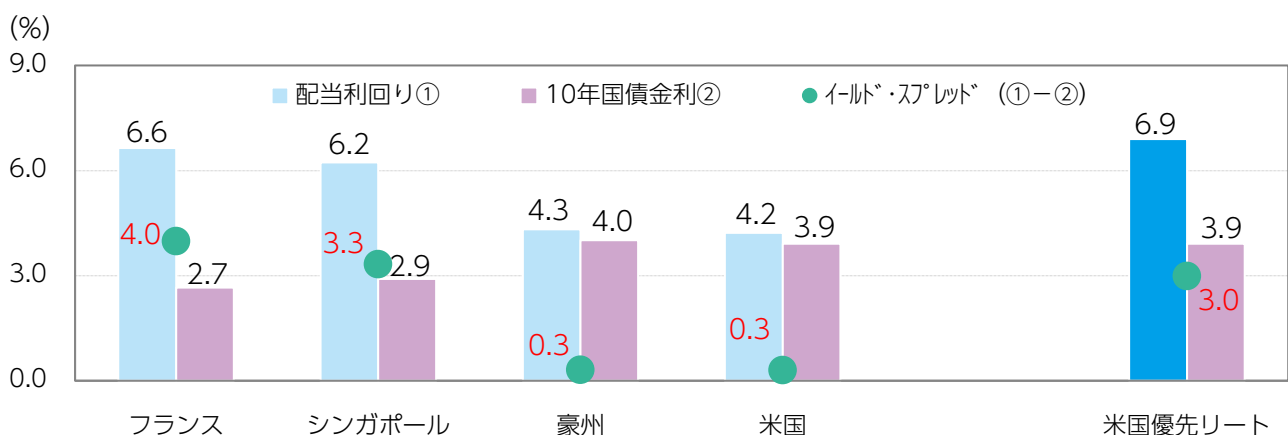
※各リート指数はすべてS & P指数ベース (現地通貨ベース)
出所) S & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



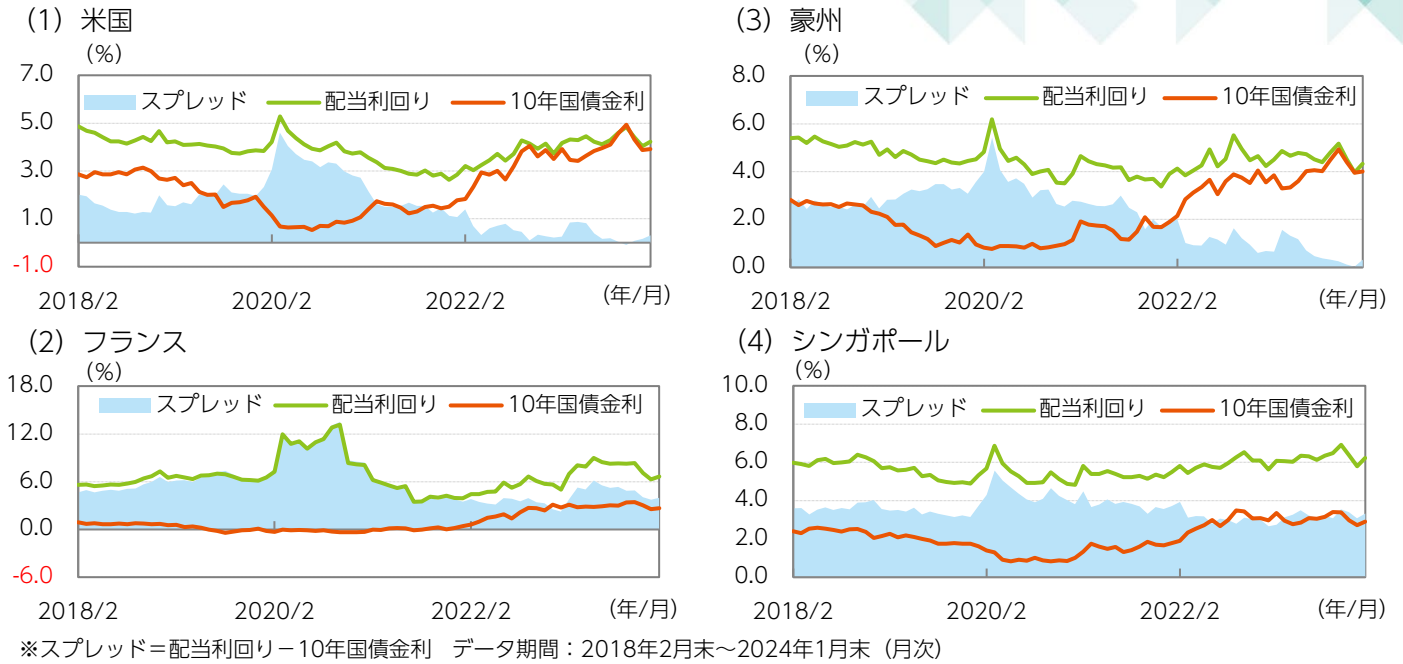
データ期間：2018年2月28日～2024年1月31日 (日次)
※各国のリート、米国優先リートはすべてS & P指数ベース (現地通貨ベース・配当込み)
出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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) (2024年1月末時点)

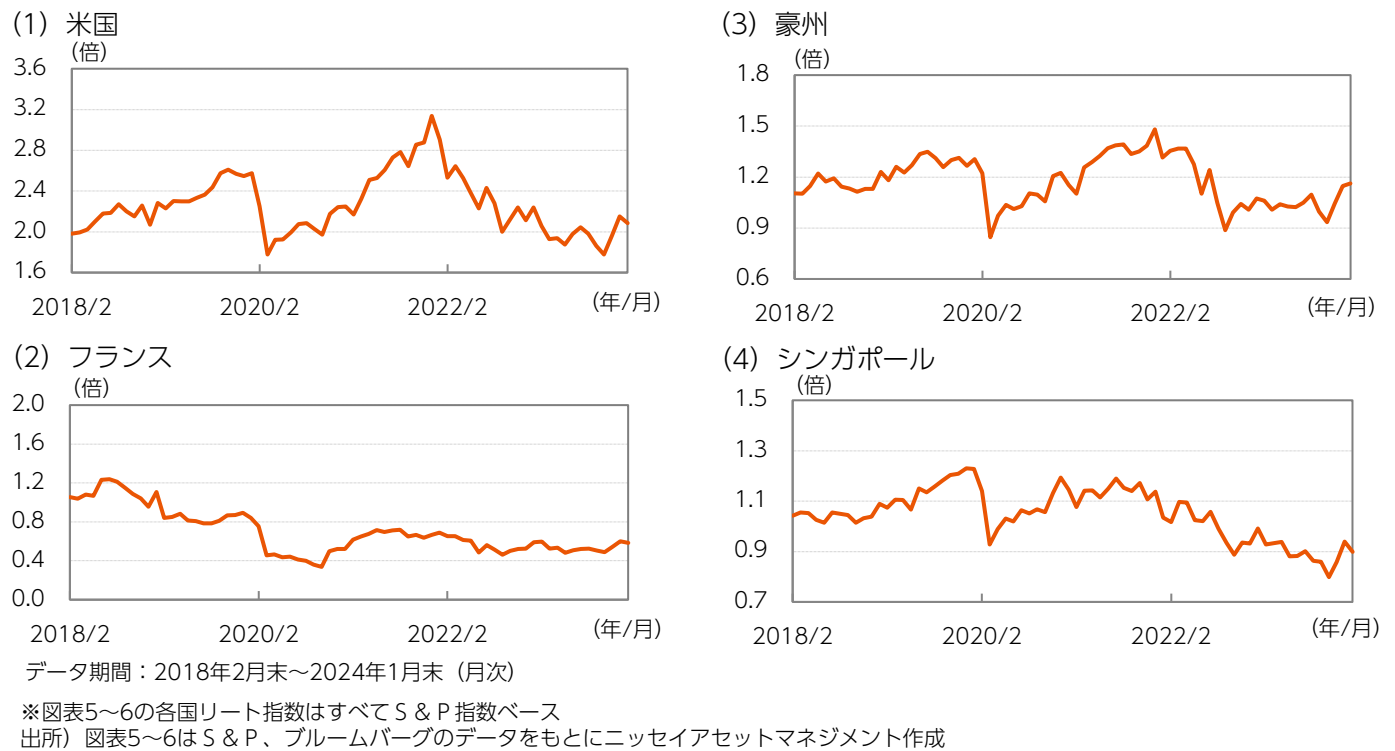


※各国のリート、米国優先リートはすべてS & P指数ベース
出所) S & P、ブルームバーグ、アライアンスパースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

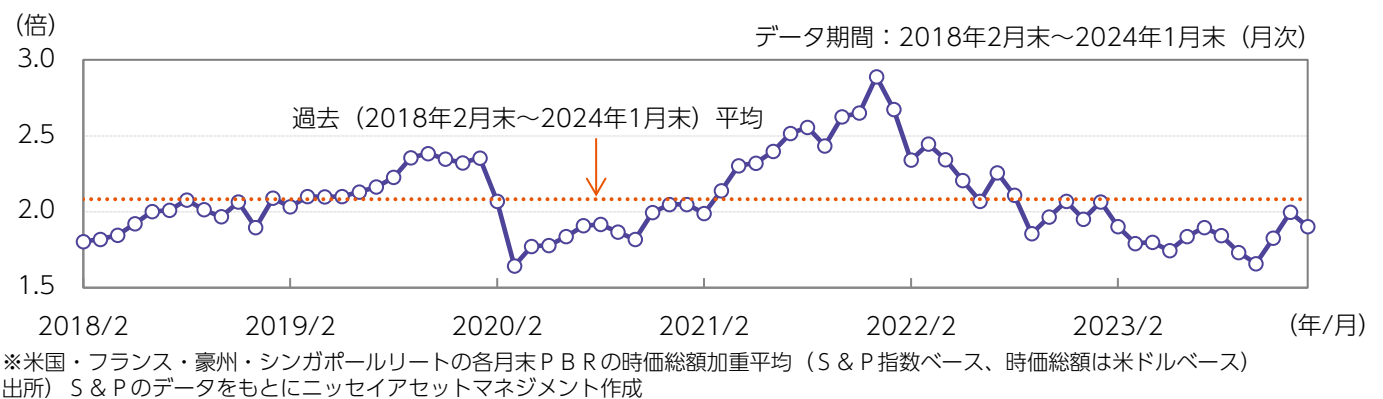
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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。

<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