

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2025年2月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2025年1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1.5%上昇しました。世界経済フォーラム (WEF) の年次総会 (ダボス会議) でのトランプ大統領の発言などから、米長期金利が低下し、現地通貨ベースでは多くの国・地域で上昇しました。
- 1月の騰落率は、現地通貨ベースについては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+3.7% (年初来+3.7%) 【円ベース】 同+2.1% (同+2.1%)
- 1月は主要8セクターのうち、5セクターが上昇しました。産業の上昇率が最も大きく、前月末比+7.5%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)】

- トランプ大統領は、世界経済フォーラム (WEF) の年次総会 (ダボス会議) でエネルギー価格の下落によりインフレ解消が見込まれると述べ、原油の増産意向を表明しました。また、“原油価格が下がれば利下げを要求する”と主張したことなどを背景に長期金利が低下し、1.1%上昇しました。

【フランス (同)】

- 1月の欧州中央銀行 (ECB) 理事会で0.25%の追加利下げが決定されました。ラガルド総裁が記者会見で利下げの停止は時期尚早と述べ、利下げ継続を示唆したことを受けて、6.1%上昇しました。

【豪州 (同)】

- コアインフレ率の指標として注目されるCPI (消費者物価指数) のトリム平均値は前四半期比0.5%上昇し、市場予想を下回る結果となったことから、早期利下げへの期待が高まり、4.6%上昇しました。

【香港 (同)】

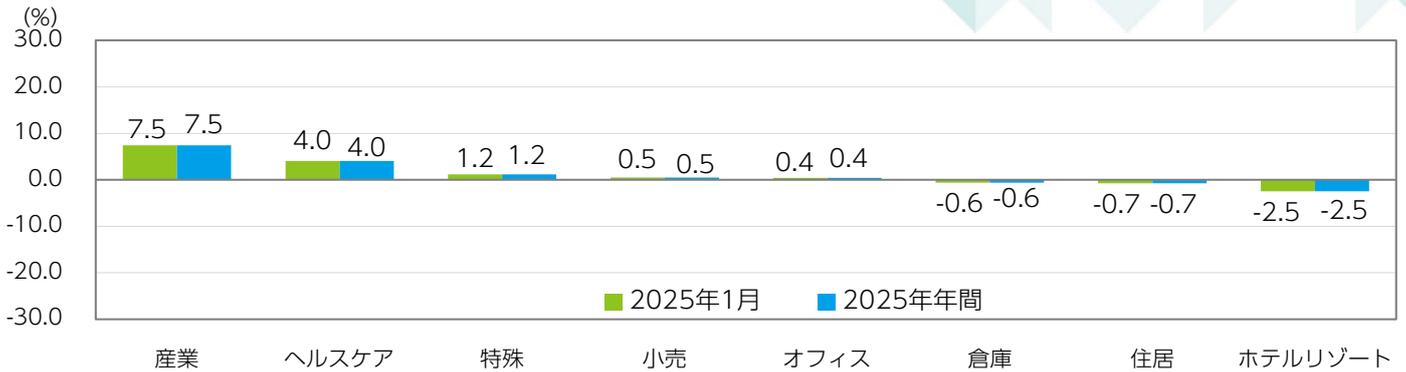
- トランプ政権の発足による米中対立の深刻化などの影響で、香港商業用不動産市場の低迷が続くとの懸念が上値を抑える要因となったことを背景に2.3%下落しました。

図表1：グローバルリートの国・地域別構成比や騰落率等 (2025年1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	
	当月	当月	年初来
世界	100	1.5	1.5
北米	79.0	1.0	1.0
米国	77.8	1.1	1.1
カナダ	1.2	-0.8	-0.8
欧州	7.3	4.0	4.0
フランス	1.8	6.1	6.1
イギリス	4.0	2.4	2.4
アジア・パシフィック	12.1	2.9	2.9
豪州	7.1	4.6	4.6
シンガポール	2.9	0.5	0.5
香港	0.8	-2.3	-2.3
米国優先リート	-	0.2	0.2

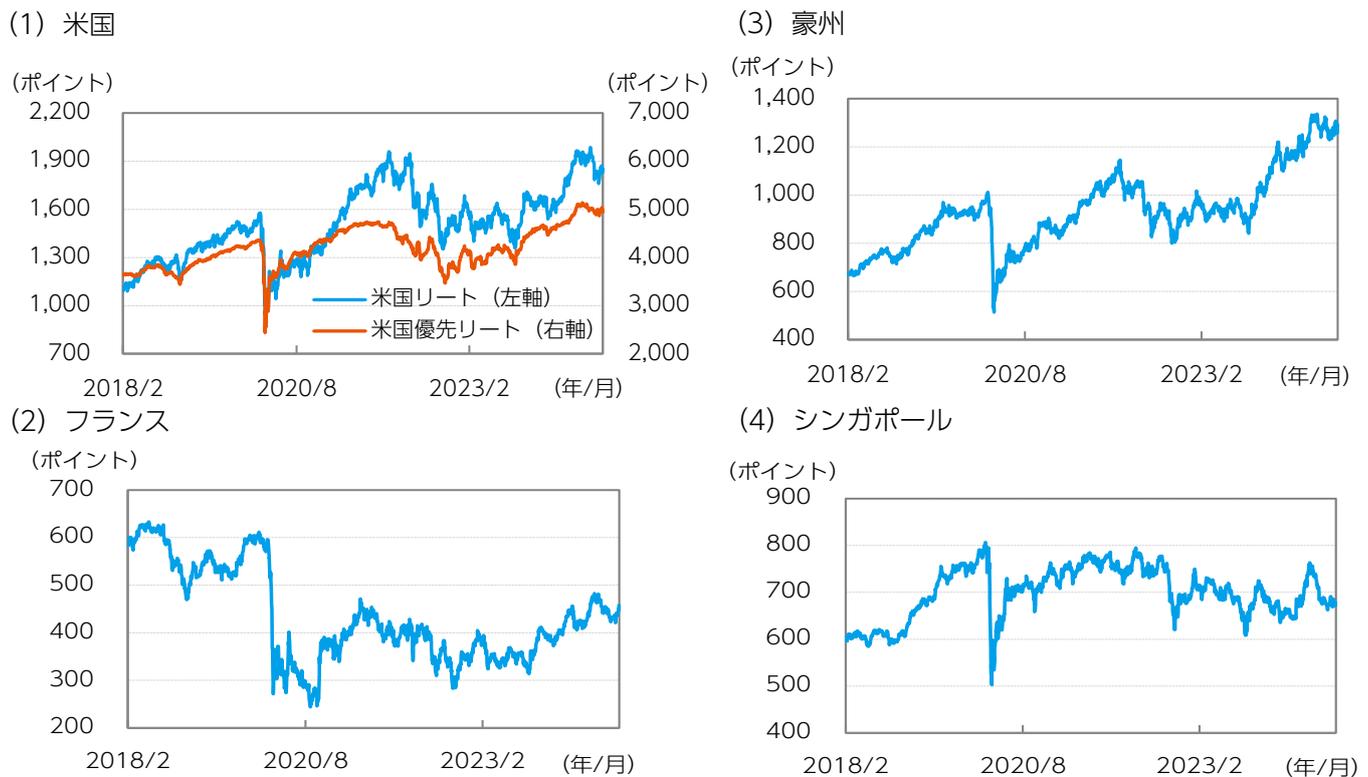
※各国・地域のリート、米国優先リートの騰落率 (円ベース含む) はすべてS&P指数ベース (配当込み) 出所) S&P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表2：セクター別騰落率（2025年1月末時点）



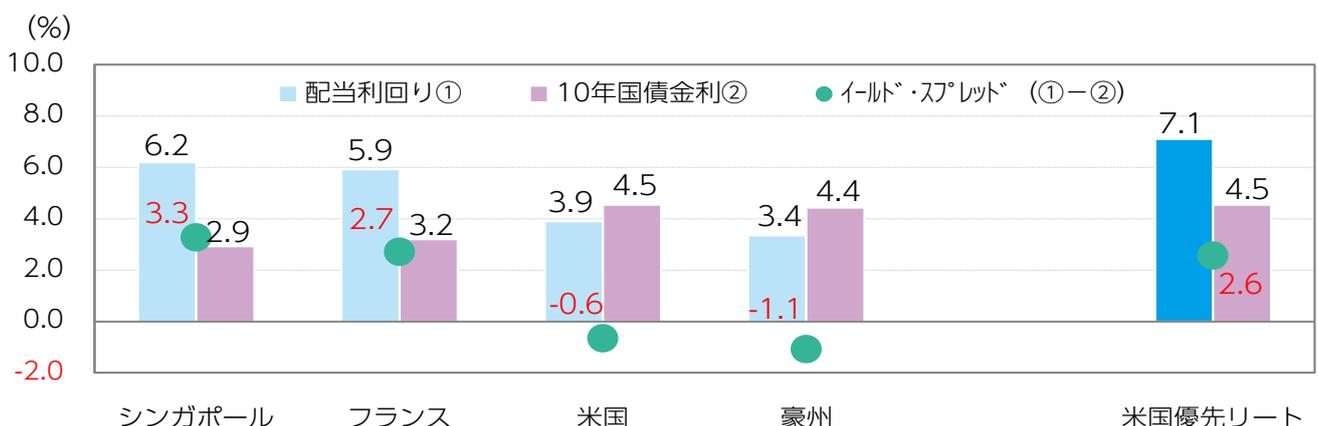
※各リート指数はすべてS&P指数ベース（現地通貨ベース）
出所）S&Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



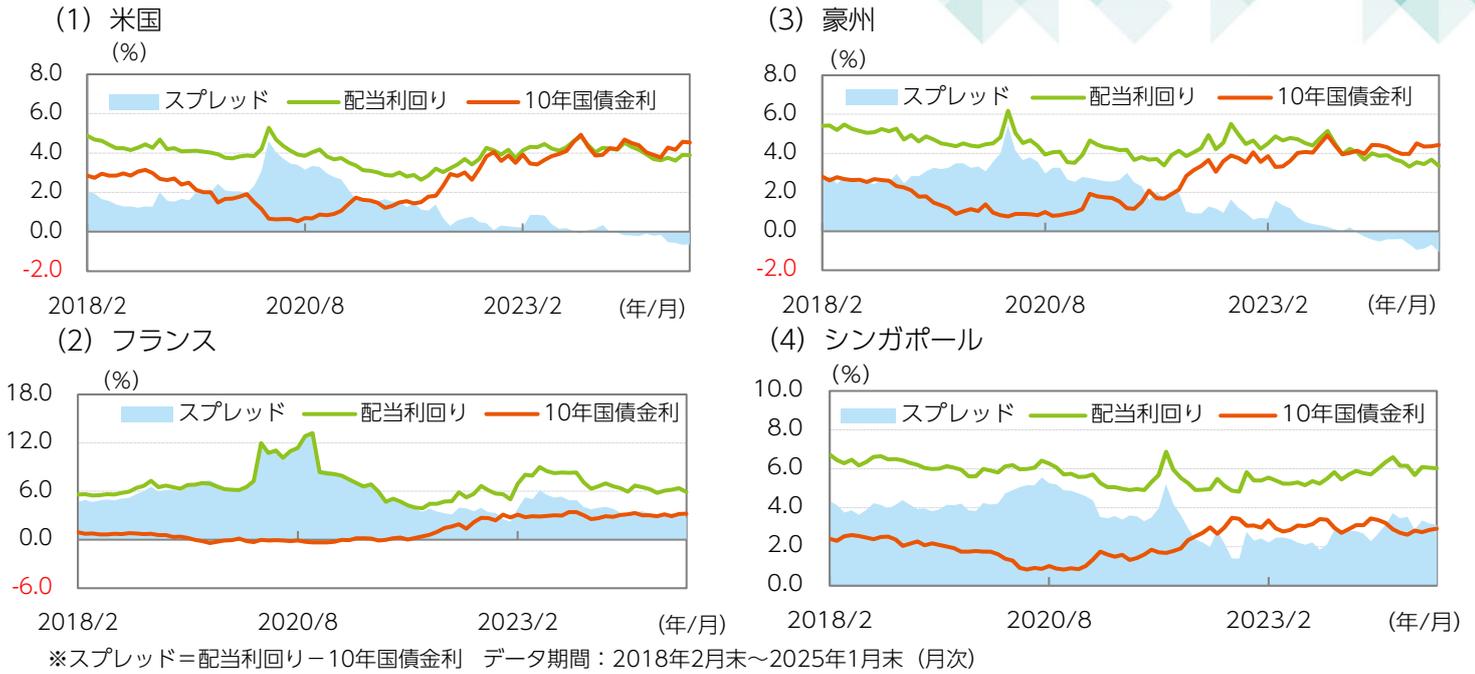
データ期間：2018年2月28日～2025年1月31日（日次）
※各国のリート、米国優先リートはすべてS&P指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
出所）S&P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2025年1月末時点）

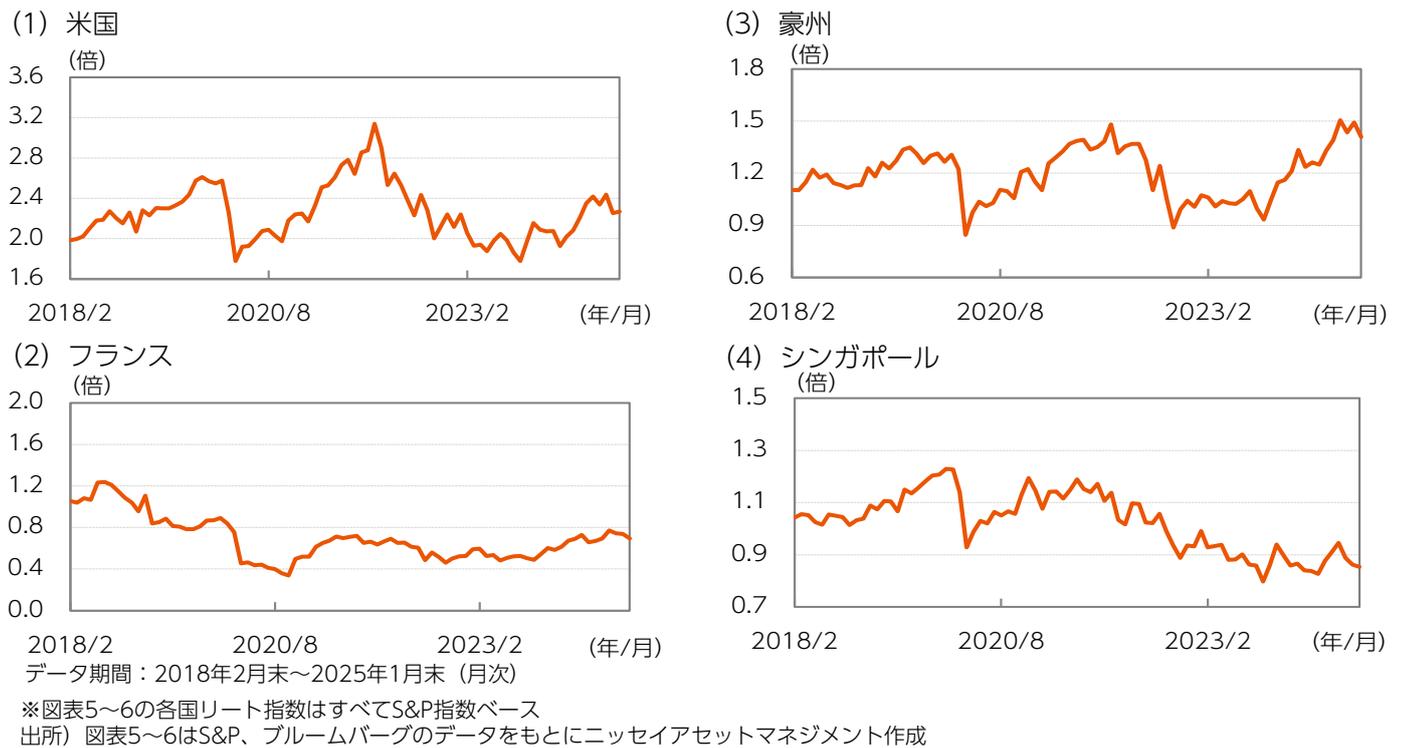


※各国のリート、米国優先リートはすべてS&P指数ベース
出所）S&P、ブルームバーグ、アライアンスパースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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（株価純資産倍率）の推移



図表7：グローバルリートのPBR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 9：00～17：00（土日祝日・年末年始を除く）

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