

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2025年3月号)

グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2025年2月)

➤ 2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2.4%上昇しました。米調査会社コンファレンス・ボードが発表した2月の米消費者信頼感指数が市場予想を下回り、米景気不安が高まったことなどから米長期金利が低下し、現地通貨ベースでは米国を中心に上昇しました。

➤ 2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上回りました。

(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-0.8% (年初来+2.9%) 【円ベース】同-3.3% (同-1.3%)

➤ 2月は主要8セクターのうち、4セクターが上昇しました。ヘルスケアの上昇率が最も大きく、前月末比+8.6%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)】

・ トランプ政権の政策運営を巡る不透明感から、米連邦準備制度理事会(FRB)が利下げで景気を下支えするとの観測が広がり、米長期金利が低下したことなどを背景に3.6%上昇しました。

【フランス (同)】

・ 欧州中央銀行(ECB)が発表した昨年10-12月(第4四半期)のユーロ圏妥結賃金は前年同期比4.1%上昇しました。前四半期の5.4%上昇から減速したことなどをを受け、次回の欧州中央銀行(ECB)理事会での利下げ期待が高まり、1.8%上昇しました。

【豪州 (同)】

・ トランプ大統領が中国からの輸入品に追加関税を課す措置を決定したことを受け、貿易戦争が激化することへの懸念から、リスク回避姿勢が強まったことなどをを受けて6.2%下落しました。

【香港 (同)】

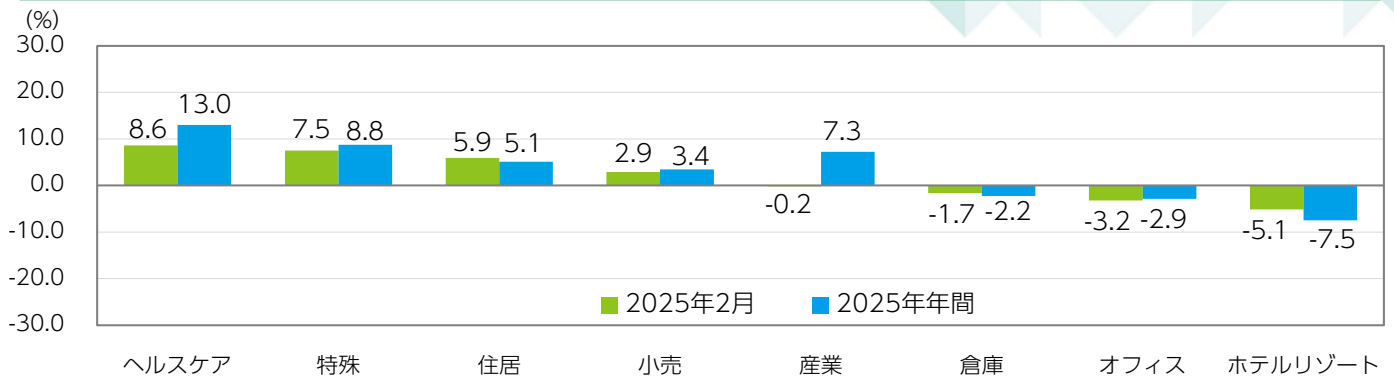
・ 中国人民銀行(中央銀行)が外部環境の変化による国内経済への悪影響が強まる中、景気を下支えするために適切な時期に金融政策を調整すると述べたことなどを背景に、9.1%上昇しました。

図表1：グローバルリートの国・地域別構成比や騰落率等 (2025年2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 | 2.4 | 3.9 | -0.3 | -0.3 |
| 北米 | 79.7 | 3.6 | 4.6 | 0.8 | 0.3 |
| 米国 | 78.6 | 3.6 | 4.7 | 0.8 | 0.4 |
| カナダ | 1.2 | 2.0 | 1.2 | -0.2 | -3.1 |
| 欧州 | 7.2 | -0.3 | 3.7 | -2.2 | -0.1 |
| フランス | 1.8 | 1.8 | 7.9 | -0.9 | 4.0 |
| イギリス | 3.9 | -1.5 | 0.9 | -2.9 | -2.7 |
| アジア・パシフィック | 11.5 | -3.7 | -0.9 | -6.3 | -4.4 |
| 豪州 | 6.6 | -6.2 | -1.9 | -9.0 | -5.5 |
| シンガポール | 2.7 | -1.6 | -1.1 | -3.8 | -4.2 |
| 香港 | 0.9 | 9.1 | 6.6 | 6.4 | 2.1 |
| 米国優先リート | - | 1.3 | 1.6 | | |

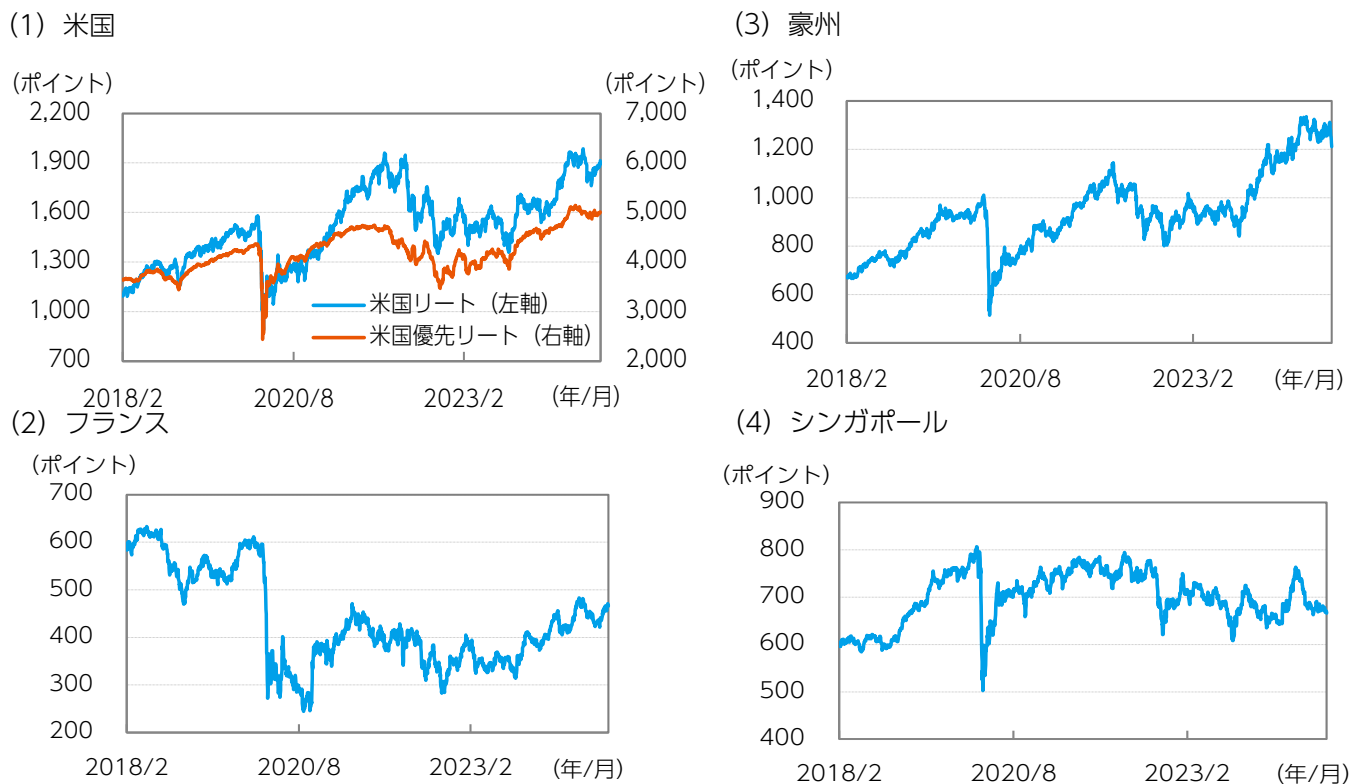
※各国・地域のリート、米国優先リートの騰落率 (円ベース含む) はすべてS&P指数ベース (配当込み) 出所) S&P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表2：セクター別騰落率（2025年2月末時点）



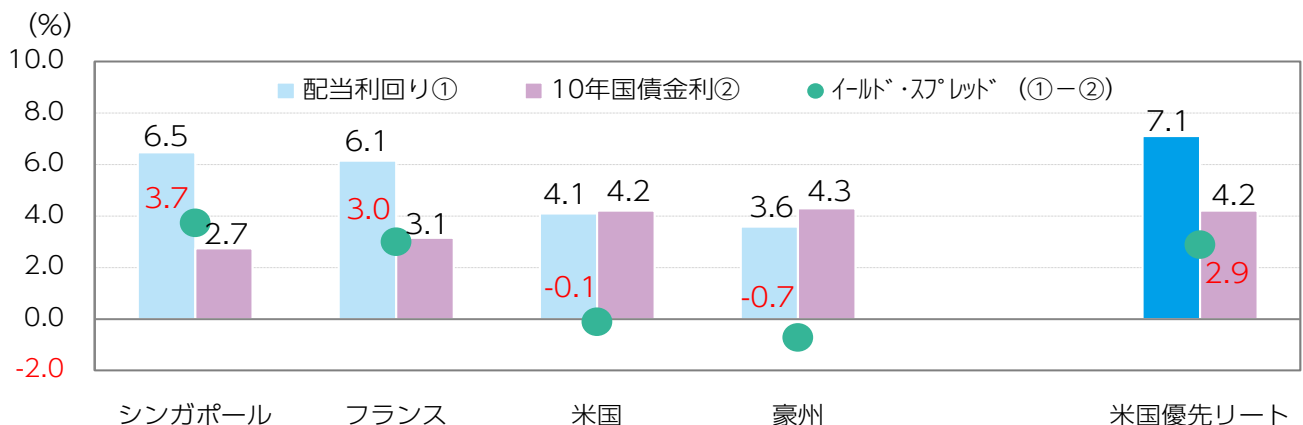
※各リート指数はすべてS&P指数ベース（現地通貨ベース）
出所）S&Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



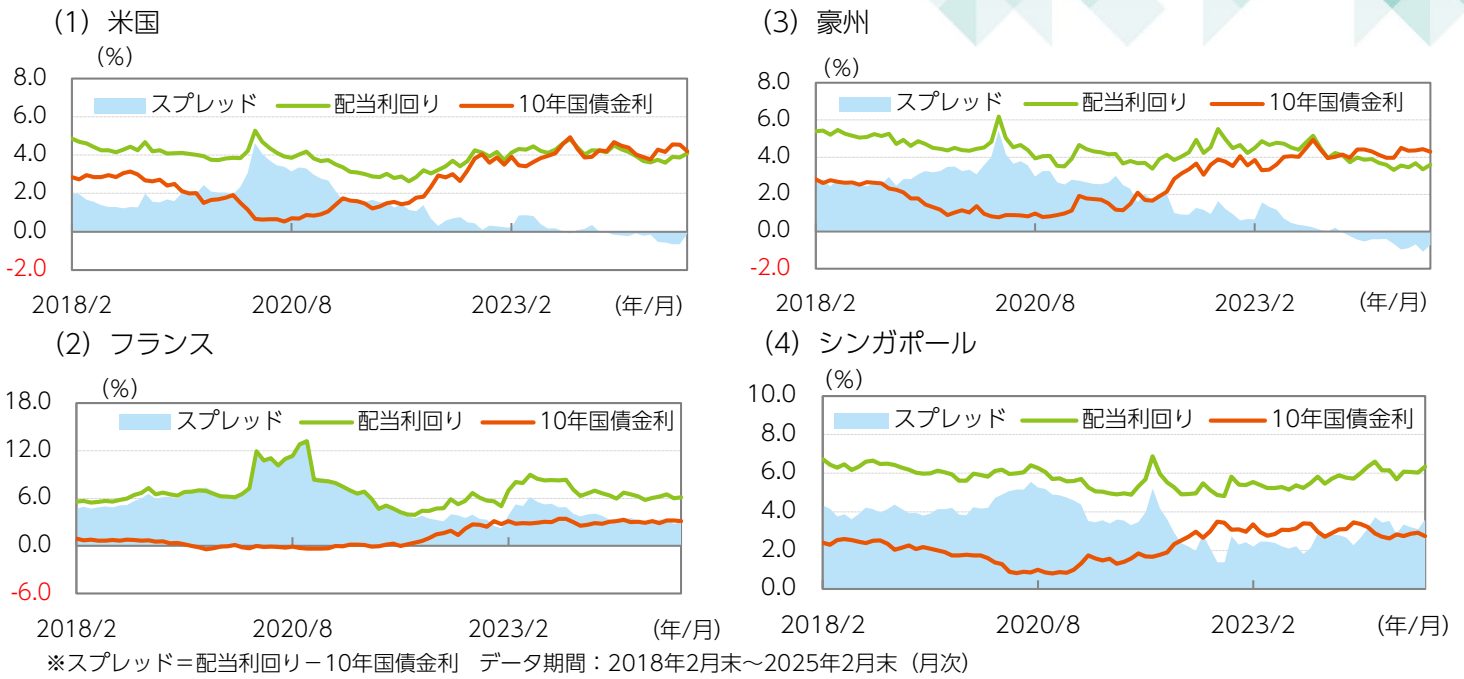
データ期間：2018年2月28日～2025年2月28日（日次）
※各国のリート、米国優先リートはすべてS&P指数ベース（現地通貨ベース・配当込み）
出所）S&P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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）（2025年2月末時点）

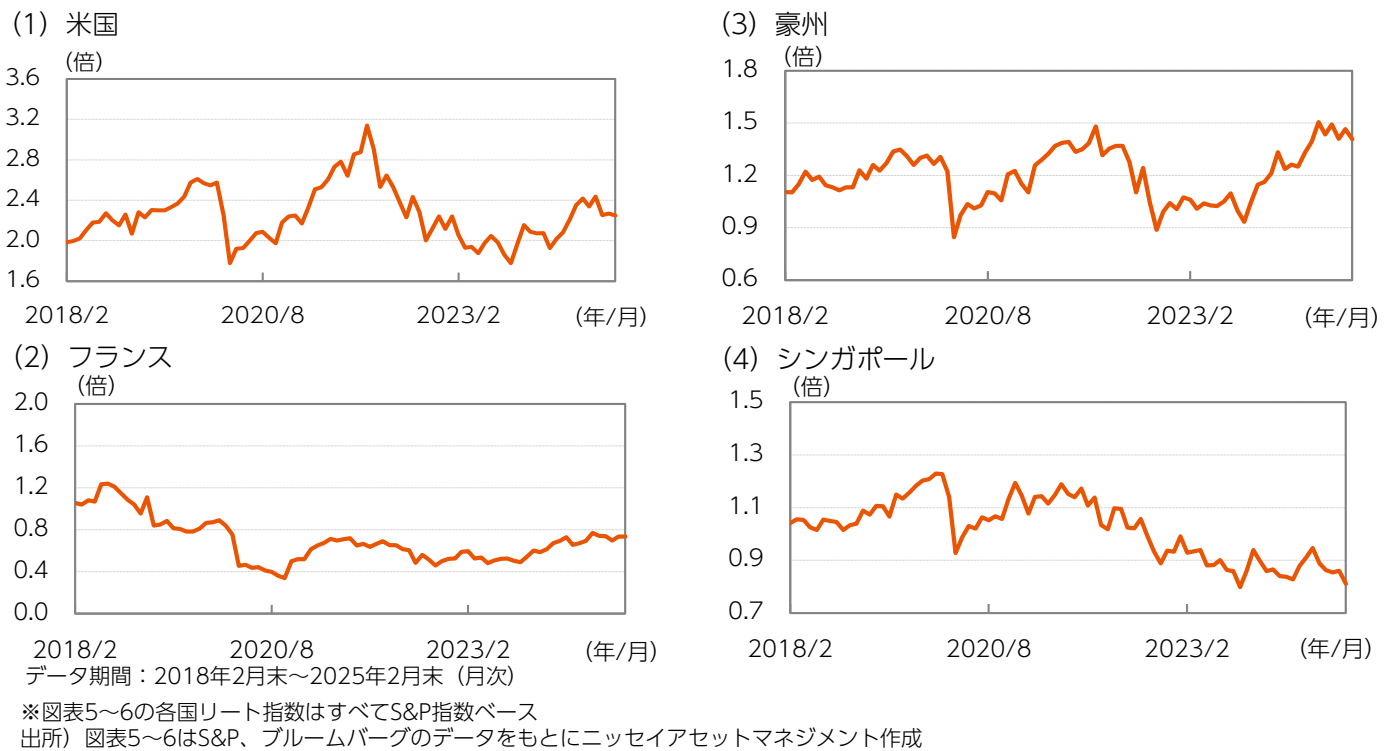


※各国のリート、米国優先リートはすべてS&P指数ベース
出所）S&P、ブルームバーグ、アライアンスパースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

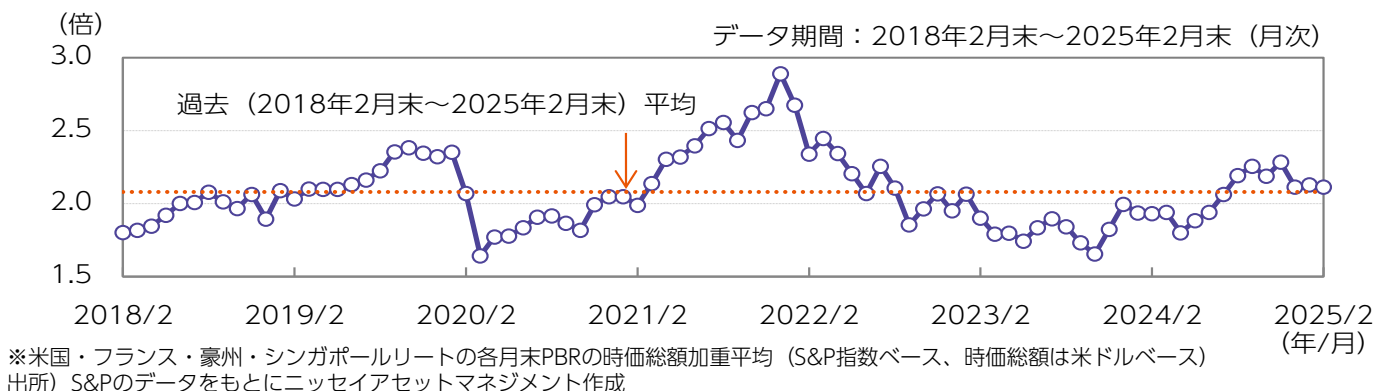
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



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