



## 今日のトピック 2019年のリート市場の振り返り

# 長期金利低下を背景にリートは軒並み上昇

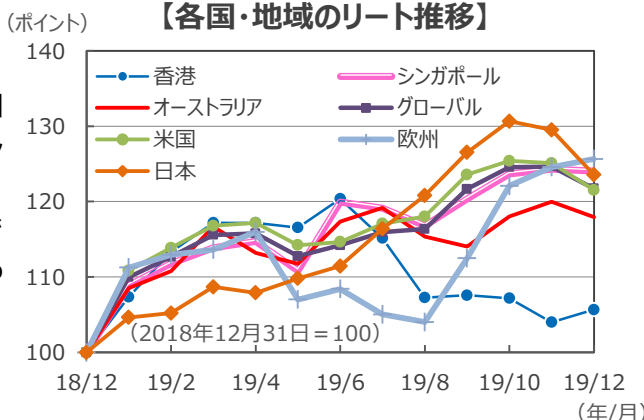
### ポイント1 リートはグローバルに上昇 低金利環境がリートを支援

- 2019年のグローバル・リート市場は、世界的に金融緩和が広がり長期金利が低下したことなどから、軒並み上昇しました。
- グローバル・リートの年初来騰落率は、現地通貨ベースで+22.3%の上昇となっています。円ベースでも+21.7%上昇しています（12月23日時点）。

### ポイント2 各地域とも2桁上昇 欧州が急回復

- 2019年のリート市場の騰落率（円ベース）を地域別で見ると、各地域で二ケタの上昇となるなど、リート市場は堅調に推移しています。
- 日本（Jリート）市場は、長期金利が低水準で推移する中、好調な不動産市況や相対的に高い配当利回りを求める需要に支援され、+23.5%となりました。
- 米国市場は、米連邦準備制度理事会（FRB）による3度の利下げなどを受けて+21.5%となりました。
- アジア・パシフィック（除く日本）は、+17.7%上昇しました。シンガポールが+24.0%、オーストラリアは+17.9%と堅調でした。香港は、長期化するデモの影響のため年後半に軟調となりましたが、+5.7%上昇しました。
- 欧州市場は出遅れていましたが、9月に欧州中央銀行（ECB）による金融緩和再開などを受けて急反発し、+25.6%となりました。

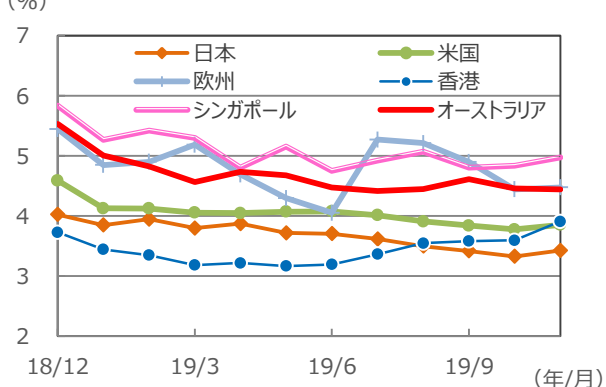
### 【各国・地域のリート推移】



(注) データは2018年12月～2019年12月（2019年12月は23日時点）。S&P先進国REIT指数（配当込）、円ベース。

(出所) FactSetのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

### 【各国・地域のリーートの配当利回り推移】



(注) データは2018年12月～2019年11月。S&P先進国REIT指数の各国・地域REIT指数（配当込み）。

(出所) FactSetのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

## 今後の展開 長期金利上昇は緩やか、景気回復と低金利環境がリートを支援

- FRBは利下げの打ち止めを示唆するとともに、利上げを急がない姿勢も示しており、当面政策金利を据え置く見通しです。また、米中貿易交渉も第1段階の合意に至り、世界経済回復への制約が和らぐことから、景気は2020年にかけて緩やかな持ち直しが期待されます。長期金利は、景気の持ち直しとともに緩やかに上昇するとみられますが、FRBをはじめとする中央銀行の低金利政策が引き続き支援材料となり、2020年もリート市場は底堅く推移するとみられます。

**ここもチェック!** 2019年12月19日 2019年の為替市場の振り返り 膠着感の強いドル円相場  
2019年12月12日 FRBは金利を据え置き。ドットは来年も据え置きを予想

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友DSアセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性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。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。