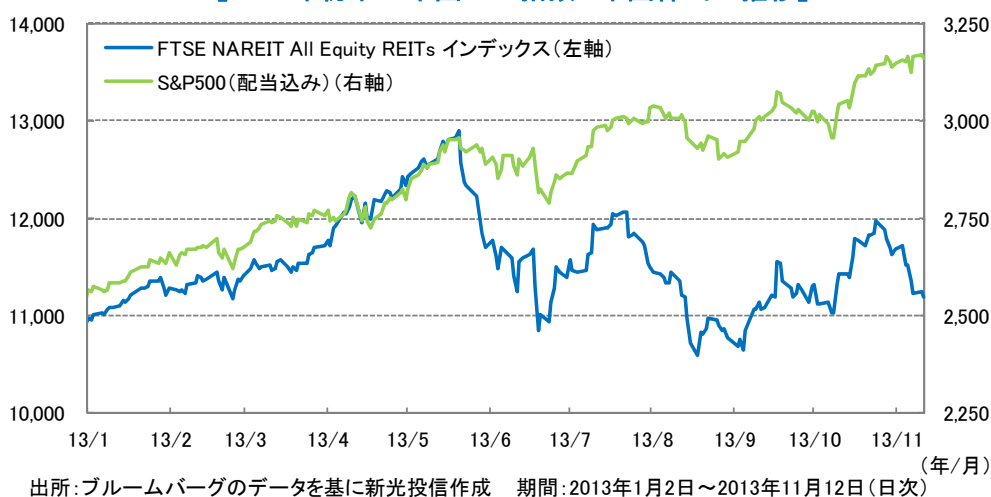


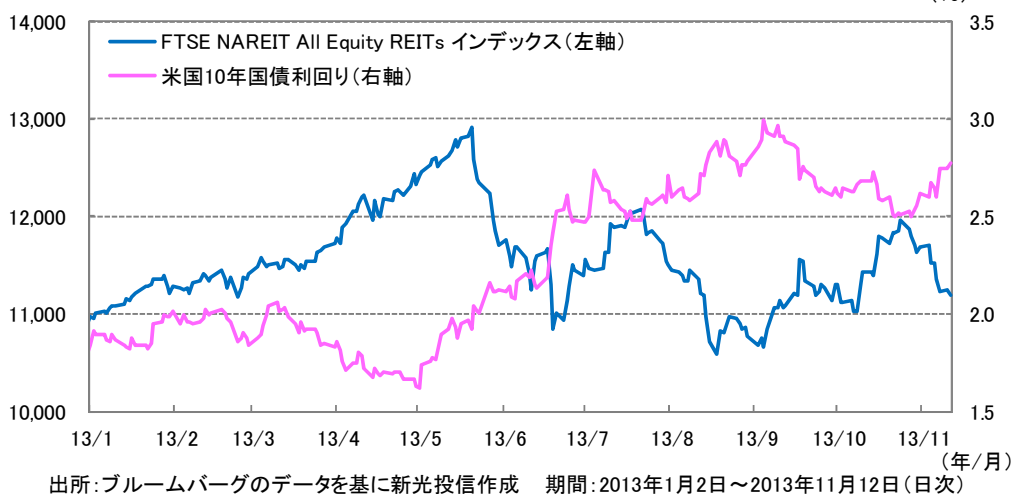
米国 REIT 市場の現状について

5月下旬以降、調整が続いていた米国 REIT 市場は、9月半ばに FOMC(米連邦公開市場委員会)で量的金融緩和の縮小が見送られたことから反発に転じ、10月半ばにかけて堅調な動きとなりました。しかし、2013年7-9月期の実質 GDP が前期比年率 2.8%の伸びを示したことや、10月の非農業部門雇用者数が前月比 20万4千人増となるなど、足もと堅調な米国経済を背景に量的金融緩和縮小が想定より早まるとの見方が広まり、米国 REIT 市場は再び軟調な展開となっています。米国 REIT の代表的な指数である FTSE NAREIT All Equity REITs インデックスが、直近の高値をつけた 10月25日から11月12日までに▲6.50%の下落となる一方、米国株式(S&P500 指数(配当込み))は+0.57%の上昇となり高値を更新する動きとなりました。

【2013年初来の米国REIT指数と米国株式の推移】



【2013年初来の米国REIT指数と米国10年国債利回りの推移】 (%)



上記グラフは過去の実績を示したものであり、将来の経済、市況、その他の投資環境に係る動向などを示唆あるいは保証するものではありません。

当資料は新光投信が作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類あるいは販売用資料のいずれでもありません。当資料は証券投資の参考となる情報の提供を目的とし、投資の勧誘を目的としたものではありません。当資料は信頼できると考えられるデータなどに基づき作成していますが、その内容の正確性・完全性を保証するものではありません。当資料は事前の通知なしに内容を変更することがあります。特定ファンドの購入のお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書(交付目論見書)および契約締結前交付書面など(目論見書補完書面を含む)をあらかじめお受け取りのうえ、詳細をよくお読みいただき、投資に関する最終決定は、ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

cn15104

米国 REIT 市場が米国株式に対してアンダーパフォームした主な要因は、

1) 再度の長期金利上昇

米国 10 年国債利回りは 10 月 25 日の 2.51% から 11 月 12 日に 2.77% に上昇したため、米国 REIT の高利回り商品としての魅力が低下したほか、比較的高い負債比率がネガティブな要因として嫌気されたこと。

2) 10 月下旬以降、相次ぐ IPO (新規株式公開) や追加増資

プライベートエクイティなどを手掛けるブラックストーンの不動産部門のブリックスモア・プロパティ・グループが 10 月下旬に新規上場 (IPO 金額: 9.5 億米ドル) したことに加え、その後もプラム・クリーク・ティンバー (森林 REIT) などの追加増資により、合わせておよそ 30 億米ドル超の資金が吸収されたこと。

3) 企業業績

2013 年 7-9 月期の米国 REIT の企業業績は市場予想を上回り、全体の調整済み FFO 成長率が前年同期比 +8.8% と好調を維持しているものの、2 桁の増益率が達成できていないことへの不透明感。^(注)

などが考えられます。

現在の長期金利の上昇は、米国 REIT 市場にとってマイナス要因となっていますが、市場は既に量的金融緩和の縮小自体は織り込み済みで、そのタイミングが懸念材料となっています。グリーン・ストリート・アドバイザーズによると、2013 年 11 月 1 日時点の米国 REIT 価格のバリュエーションは、NAV (正味資産価値) に対して 3.4% のプレミアム水準と 1990 年以降の長期平均並みの水準となっており、投資家からみた割高感はないことに加え、米国 REIT にとっては有利な価格で追加増資ができないことから、資金調達のインセンティブが薄れるため、今後は追加増資などによる株式の需給悪化の影響も抑えられていくものと思われます。

また、米国 REIT の業績は過去と比較するとやや増益率の伸びが落ち着く傾向となっていますが、好調なファンダメンタルズを背景に、業績の上方修正や増配を発表する米国 REIT も相次いでおり、米国 REIT の株価を下支えするものと考えています。

したがって、量的金融緩和縮小のタイミングの不透明感が払拭されれば、米国 REIT 市場の重石は取れるものと考えています。

以上

(注) 調整済み FFO とは、一時的あるいは不定期に発生した損益を加味・控除したもので、ただし、各社により定義が異なる場合があります。

2013 年 11 月 13 日時点のもので、SNL、FTSE のデータに基づきインデックス構成銘柄 (2013 年 9 月 30 日時点 143 社、現在は合併等により 140 社) のうち 139 社の決算データを集計したものです。

※ FFO (Funds From Operations) とは、不動産売却などの影響を除いた賃貸事業からどれだけのキャッシュフローが生み出されているかを測る指標です。(FFO = REIT の純利益 + 減価償却費 - 不動産売却益 + 不動産売却損)

※ 各四半期の成長率は、各四半期末時点における個別 REIT の特別損益などを除いた調整済み FFO 成長率を、各四半期末の FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス全銘柄の時価総額構成比率で加重平均して算出しています。(調整済み FFO のデータがない REIT (SNL が未集計の REIT など)、森林 REIT、調整済み FFO が黒字から赤字に転じた (またはその逆) REIT、および調整済み FFO がゼロの REIT などを除く。)

※ 上記の銘柄は、一例として表示したものであり、特定ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを示唆あるいは保証するものではありません。また、個別の銘柄を推奨するものでもありません。

※ FTSE NAREIT All Equity REITs インデックスは米国の REIT 市場の動向を表す指数であり、FTSE 社および全米不動産投資信託協会が一切の知的財産権を保有しています。

当資料は新光投信が作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類あるいは販売用資料のいずれでもありません。当資料は証券投資の参考となる情報の提供を目的とし、投資の勧誘を目的としたものではありません。当資料は信頼できると考えられるデータなどに基づき作成していますが、その内容の正確性・完全性を保証するものではありません。当資料は事前の通知なしに内容を変更することがあります。特定ファンドの購入のお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書 (交付目論見書) および契約締結前交付書面など (目論見書補完書面を含む) をあらかじめお受け取りのうえ、詳細をよくお読みいただき、投資に関する最終決定は、ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

cn15104

投資信託へのご投資に際しての留意事項

【投資信託にかかるリスクについて】

投資信託は、主に国内外の株式や公社債などの値動きのある証券を投資対象としています。投資した当該資産の市場における取引価格の変動や為替相場の変動などの影響により基準価額が変動しますので、これにより投資元本を割り込み、損失を被ることがあります。これらの運用による損益は、すべて投資者のみなさまに帰属します。したがって、投資者のみなさまが投資された投資信託の投資元本は保証されているものではありません。なお、投資信託は預貯金とは異なります。

【投資信託にかかる費用について】

新光投信が運用する投資信託については、ご投資いただくお客さまに以下の費用をご負担いただきます。

■購入時に直接ご負担いただく費用

・購入時手数料：上限 3.99%(税込)

■換金時に直接ご負担いただく費用

・信託財産留保額：上限 0.5%

・公社債投信およびグリーン公社債投信の換金時手数料

：取得年月日により、1万口につき 上限 105円(税込)

・その他の投資信託の換金時手数料：ありません。

■投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用

・運用管理費用(信託報酬)：年率で上限 2.4525%(税込)

■その他の費用・手数料

・上記以外にファンドの監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、資産の保管などに要する費用などがかかります。「その他の費用・手数料」については、定率でないもの、定時に見直されるもの、売買条件などに応じて異なるものなどがあるため、当該費用および合計額などを表示することができません。

◎手数料などの合計額については、購入金額や保有期間などに応じて異なりますので、表示することができません。

《ご注意》

上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、新光投信が運用するすべての投資信託(設定前のものを含みます。)のうち、お客さまにご負担いただく、それぞれの費用における最高の料率を記載しております。

投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国などが異なることから、リスクの内容や性質が異なり、費用も各々の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前によく投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面など(目論見書補完書面を含む)をご覧ください。



商号等：新光投信株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第339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

当資料は新光投信が作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類あるいは販売用資料のいずれでもありません。当資料は証券投資の参考となる情報の提供を目的とし、投資の勧誘を目的としたものではありません。当資料は信頼できると考えられるデータなどに基づき作成していますが、その内容の正確性・完全性を保証するものではありません。当資料は事前の通知なしに内容を変更することがあります。特定ファンドの購入のお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書(交付目論見書)および契約締結前交付書面など(目論見書補完書面を含む)をあらかじめお受け取りのうえ、詳細をよくお読みいただき、投資に関する最終決定は、ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

cn15104