

# 魅力ある投資先として注目集まる グローバルREIT市場

Raku  
Yomi

楽読(ラクヨミ)

nikko am  
fund academy

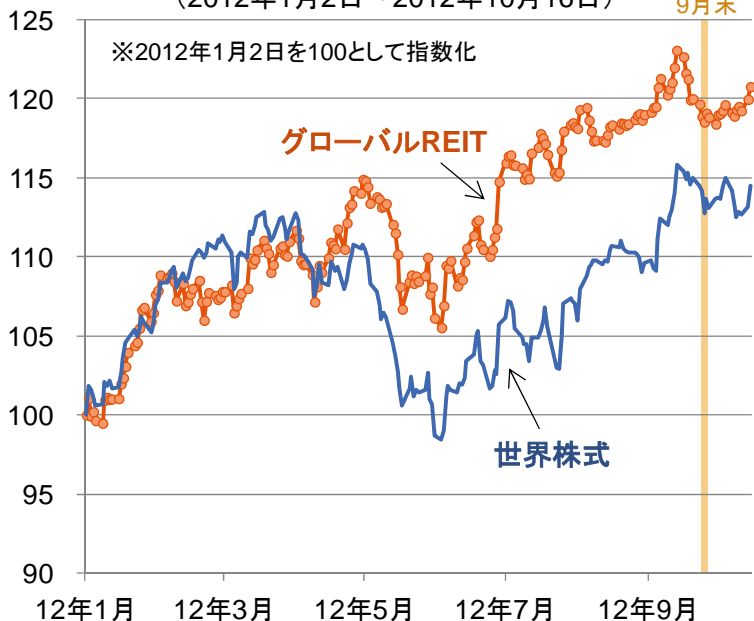
足元でグローバルREIT市場の堅調な推移が続いています。ギリシャ問題を巡る不透明感や、スペインの財政再建の遅れなどに対する懸念が強まった今年5月から6月にかけては、大きく価格が下落する場面もありましたが、その他の期間は概ね順調な動きとなっており、年初から足元(10月16日)までのパフォーマンスは、約+21%となるなど、世界株式を上回る良好な結果となっています。

こうした背景には、グローバルREITの相対的に高い分配金利回りに注目が集まっていることが挙げられます。REITは投資先の不動産から生じる賃料収入を分配金の主な原資としており、一般の企業の配当金などと比較して安定した分配金が期待できる収益構造になっています。そうした点が、高い分配金利回りの源であり、不透明な投資環境にある中でも、投資家に選好された要因だとみられます。また、各国中央銀行が金融緩和を進める中、各国REITの資金調達環境が比較的良好であることや、国債利回りが大きく低下したことで、グローバルREITの分配金利回りの魅力が一層高まったことなどが価格上昇を後押ししたと考えられます。

なお、REIT価格が上昇傾向にある一方、国・地域別のREIT価格とNAV(純資産価格)を比較した指標(NAVプレミアム・ディスカウント)を見ると、2012年9月末時点では、多くのREIT市場においてREIT価格がREITの本来価値よりも低い(ディスカウント)状況にあり、当指標からは割高感はありません。足元の金融市場を取り巻く環境は不透明な状況にありますが、米国を始めとした不動産市況に緩やかながらも回復の兆しが見えはじめていることなどもあり、グローバルREIT市場は、引き続き魅力ある投資先として、注目を集めるものと考えられます。

## 世界株式およびグローバルREITの価格推移

(2012年1月2日～2012年10月16日)



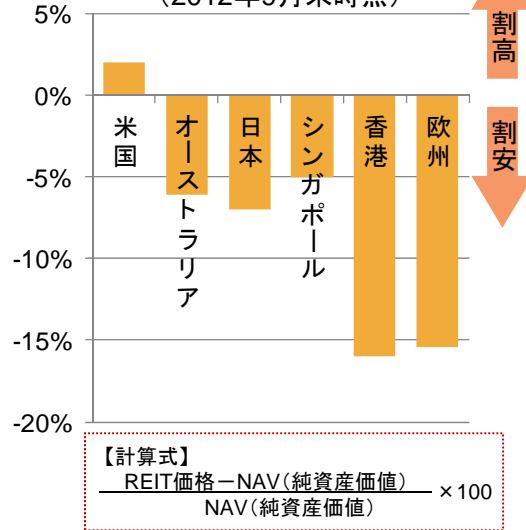
\* グローバルREIT: S&P グローバルREIT指数(米ドルベース、トータルリターン)、  
世界株式: MSCI AC ワールド・インデックス(米ドルベース、トータルリターン)

(信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

## 国・地域別のREIT価格とNAVとの比較 (NAVプレミアム・ディスカウント)

(2012年9月末時点)



※NAVは、REITが保有する不動産の価値を時価評価した値から借り入れなどの負債を差し引いて算出されるため、REITの本来価値を表わす指標として使われています。

日興アセットマネジメント

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。