

## 年初来高値を更新する米国リート市場

2014年4月23日

### <市場動向>

米国リート市場は、昨年12月中旬を底に上昇に転じた後、堅調な推移が続いており、年初来高値を更新しています。主な背景としては次の3点が挙げられます。

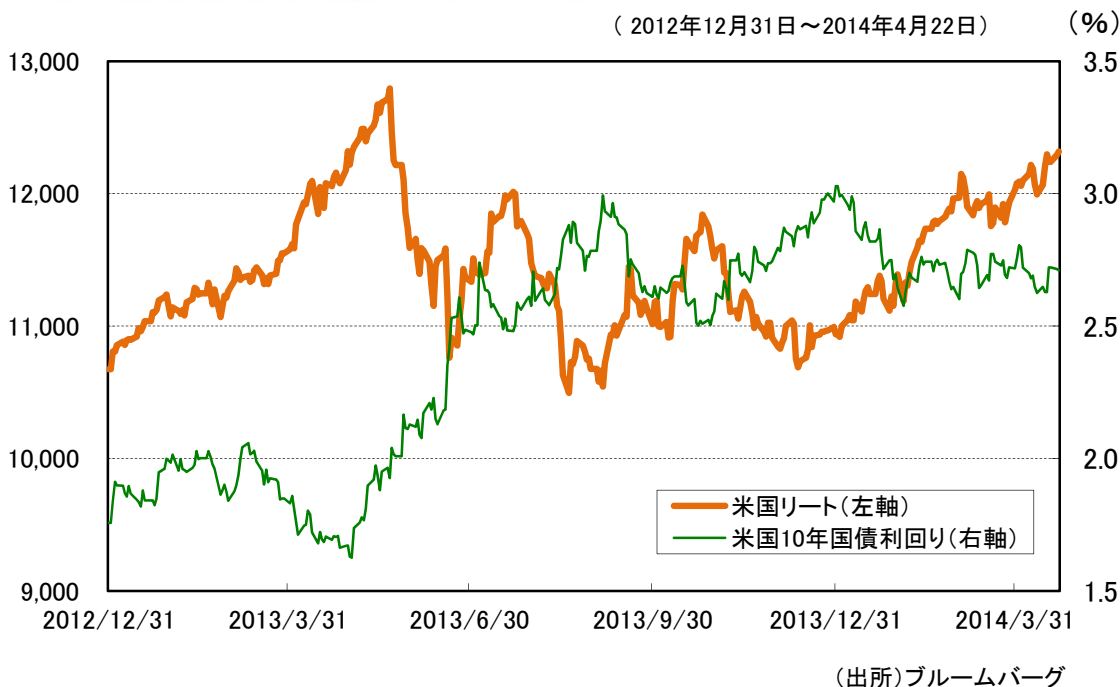
1点目は米国の金融政策に対する不透明感の後退です。昨年12月にFRB(米国連邦準備制度理事会)は量的金融緩和の縮小を決定し段階的な縮小を図っていますが、金融政策の修正については慎重に進める姿勢を強調するとともに利上げ時期についても想定される時期を示唆するなど、金融政策の方向性を提示することでリート市場を含む金融市場全体から金融政策に対する警戒を後退させていると考えます。

2点目は堅調な米国経済です。冬季の寒波の影響で市場予想を下回る内容の経済指標が発表された時期もありましたが、4月に入ってから発表された経済指標は小売売上高や鉱工業生産をはじめ米国経済が明るさを増していることを示しています。

3点目は長期金利の安定推移です。イエレンFRB議長の発言などから早期の利上げに対する警戒感が後退し、2014年に入り米国10年国債利回りは落ち着いて推移しています。

以上のことがリート市場のプラス要因となり市場は堅調に推移しています。

### 米国リートと米国10年国債利回りの推移



※米国リートの推移に用いている指数は、FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス(配当金込み、米ドルベース)です。FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス(配当金込み、米ドルベース)は、FTSE®により計算され、指数に関するすべての権利はFTSE®およびNAREIT®に帰属します。

#### 当資料のお取り扱いにおけるご注意

■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

販売会社等についてのお問い合わせ⇒大和投資信託 フリーダイヤル 0120-106212(営業日の9:00~17:00) HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

## 大和投資信託

Daiwa Asset Management

## <今後の見通し>

米国の景気回復によって、幅広い用途の不動産に対する需要が拡大しており、今後は一段の物件稼働率の改善や賃料上昇などが見込めるなど、リートの事業環境は良好な状態が続く見通しです。また、株式市場では情報技術(IT)関連銘柄など一部の株価の過熱感に対する警戒感もありますが、リート価格については保有する不動産の評価額と比べて割高感はなく、事業環境の改善を考慮すれば魅力的な水準にあると考えます。

今後、リートの1-3月期の業績発表が本格化します。1-3月期は寒波の影響により業績が下押しされる可能性もありますが、2014年通年の業績見通しが維持されれば、今後の業績への自信の表れとして市場の支援材料になると考えます。4月22日(現地)に商業施設大手が1-3月期決算を発表しましたが、市場予想を上回る内容となり一定の安心感を与えました。

米国の長期金利については、景気回復により上昇圧力がかかりますが、FRBは金融政策の修正を慎重に進めると予想されることから緩やかな上昇ペースにとどまると考えられ、昨年のようなリート市場の下落の可能性は低いと考えます。

一方、新興国経済の鈍化に対する懸念の再燃やウクライナをめぐる米欧とロシアの対立の深まりなどにより金融市場の変動性が高まる場面が予想されますが、新興国各国の景気安定化に向けた対応や米欧とロシアの協議の進展などにより金融市場への影響が短期的なものにとどまれば、リート市場への影響も限定的なものにとどまると考えます。

これらのことから、リート市場の息の長い上昇が続き、昨年5月につけた最高値をうかがう動きになると予想します。

以 上