

息の長い上昇局面に向かう米国リート市場

2014年7月29日

<市場動向>

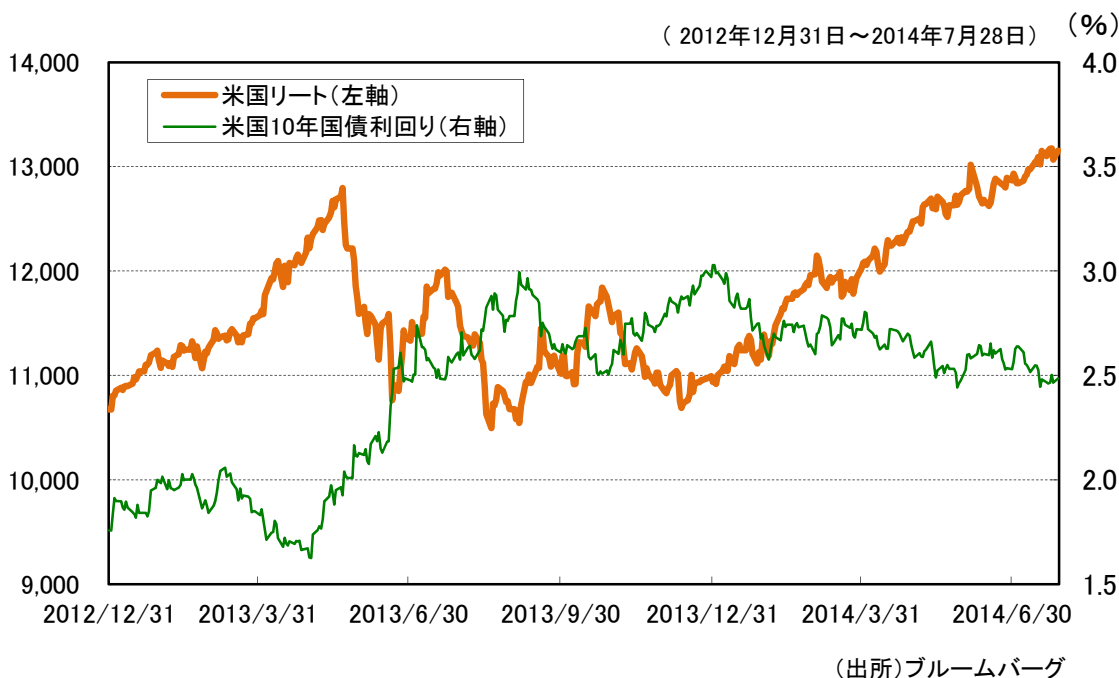
米国リート市場は、昨年12月中旬を底に上昇基調に転じた後、足元では最高値を更新する展開になっています。主な背景としては次の2点が挙げられます。

1点目は米国の利上げに対する警戒の後退と長期金利の低下が挙げられます。FRB(米国連邦準備制度理事会)は量的金融緩和策の縮小を進めており、今年10月の会合で資産購入プログラムの終了が発表される見込みですが、量的金融緩和策の終了後も「相当な期間」低金利を維持する方針を再三にわたって示しています。金融市場では、FRBは利上げについても慎重なペースを進めるとの見方が広まり、FRBの金融政策に対する安心感から米国債が買い戻されて長期国債利回りが低下基調で推移しています。

2点目は良好な米国経済です。1-3月期GDP(国内総生産)成長率は冬季の寒波により押し下げられましたが、4月以降の経済指標は不動産市場と関連の深い雇用統計をはじめとして米国の景気拡大が続いていることを示しています。

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り不動産市場では、オフィスや商業施設など幅広い用途でテナントからの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。米国では株式市場同様にリート市場も最高値を更新する展開になっており高値を警戒する見方もありますが、これまでの不動産市場回復による賃料上昇などを背景に米国の不動産価格も上昇しており、リート価格については、保有する不動産の評価額と比べ割高感はないことに加え、さらなる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。

7月下旬からリートの4-6月期の業績発表が本格化しており、市場予想を上回る業績の報告や2014年通年の業績見通しを引き上げるケースが増えています。こうした動きは市場の好材料と考えます。また、リートによる不動産の取得やM&A(合併・買収)が報道される機会も増えており投資家のリート市場への関心を高めています。

米国の長期金利については、利上げ時期が近づくにつれ上昇圧力が強まり、リート市場が上下に振れる場面も予想されます。しかし、FRBは慎重に利上げを行うと考えられることから、長期金利の上昇は緩やかなペースにとどまり、2013年のようなリート市場の急落の可能性は低いと考えます。また、FRBは、市場参加者の議論を紹介する形で最近の長期金利低下の背景として、長期的な政策金利に係る見通しの低下や長期国債への恒常的な需要、金利見通しの不確実性の低下などを指摘しています。従って、市場との対話を重視するFRBの姿勢や低リスク資産としての米国債への世界的な需要などを考慮すれば長期金利の安定推移の可能性もあり、リートの好調な事業環境や魅力的なリート価格の水準などのプラス要因に市場の注目が集まりやすいと考えます。

一方、ウクライナをめぐる米欧とロシアの対立の深まりや中東の地政学リスクの高まりなどにより金融市場の変動性が高まる可能性も予想されますが、関係国による協議の進展などにより米国の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なると考えます。

これらのことから、米国リート市場は最高値更新後も息の長い上昇局面が続くと予想します。

以上