

米国リート市場の動向と今後の見通し

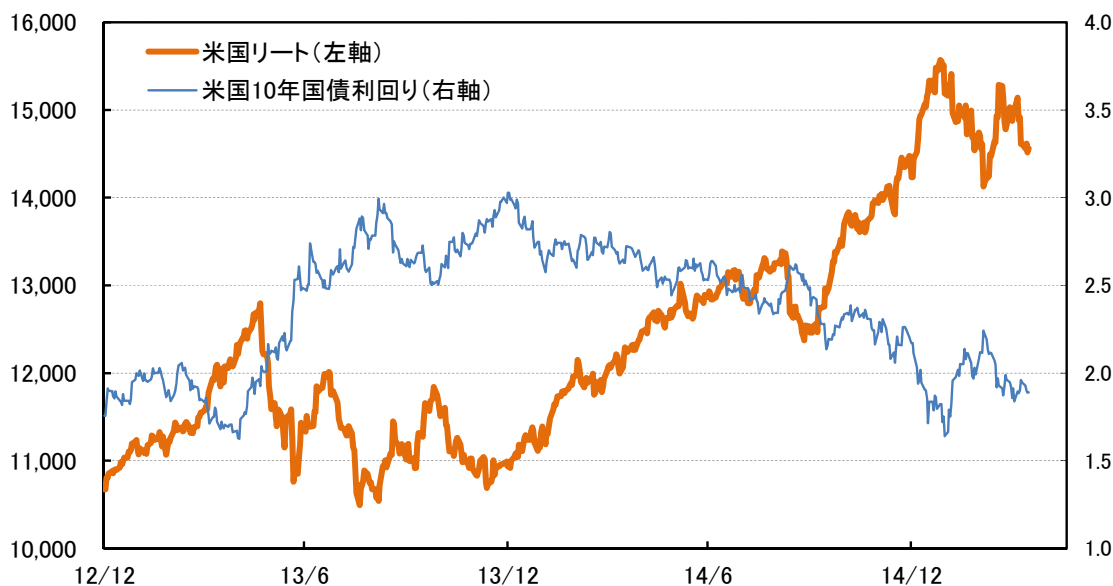
2015年4月17日

<市場動向～利上げ時期をめぐる不透明感が上値を抑制>

米国リート市場は1月に過去最高値をつけた後は、足元では、一進一退の展開となっています。上値を抑えている要因の1つとして、米国の利上げ時期をめぐる不透明感が挙げられます。市場予想を下回る内容の経済指標も増えており、利上げ時期が先送りされるとの見方から長期国債利回りはやや落ち着いた動きとなっていますが、金融当局者からは早期の利上げを示唆する発言も多く、利上げ時期をめぐる市場の思惑は変化しやすい状態にあると考えます。4月16日(現地)もFRB(米国連邦準備制度理事会)副議長の発言が早期の利上げを示唆したとして市場では一時債券が売られて長期国債利回りが上昇する場面があるなど、利上げ時期に関する市場の見方が変化しやすいことを示しています。したがって、足元は、利上げ時期をめぐる市場の思惑の変化が利回り資産であるリート市場に影響を及ぼしやすい状況にあると考えます。加えて、リート各社の1-3月期業績発表が今後本格化することも市場の様子見姿勢を強める一因になっていると考えます。

米国リート指数と米国10年国債利回りの推移

(2012年12月31日～2015年4月16日)(%)



(出所)ブルームバーグ

※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。

(見通しについては次頁をご覧ください。)

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

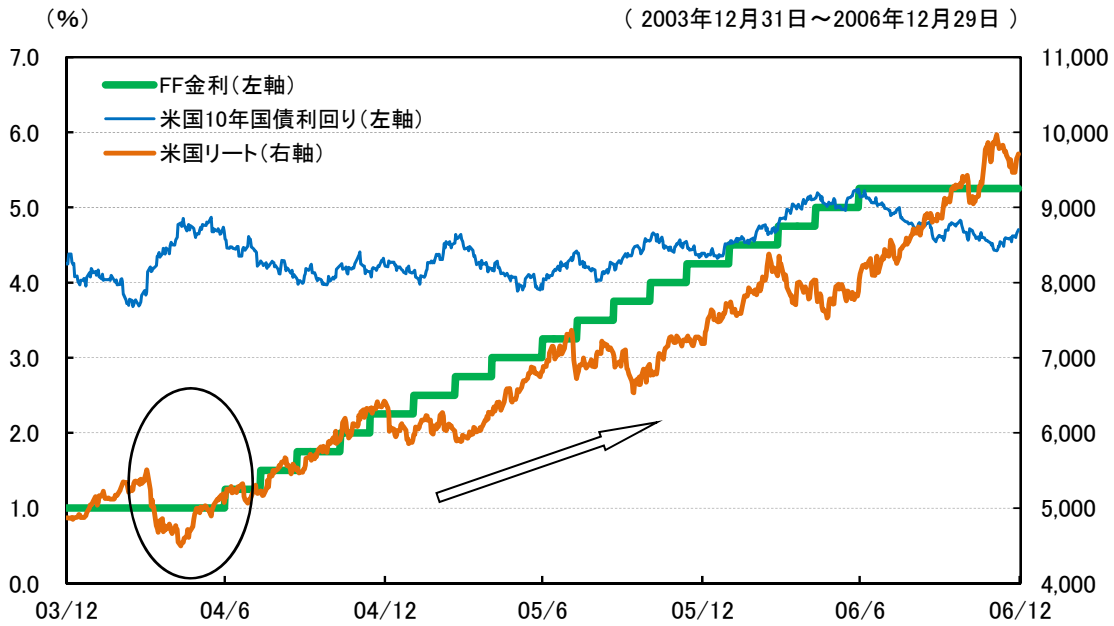
Daiwa Asset Management

<見通し～短期的な調整局面はあるが息の長い上昇相場の始まり>

今後政策金利の引き上げがあっても、それは景気回復を背景としたものであり、利上げそのものは不動産市場やリート市場に必ずしもマイナスという訳ではありません。

参考として米国の前回の利上げ局面時の金利の推移とリート市場の推移を示したものが以下のグラフです。

前回の利上げ局面時の政策金利（FF金利）、米国10年国債利回り、米国リート指数の推移



(出所)ブルームバーグ

※米国リー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。

前回は2004年6月から2006年6月にかけて慎重なペースで利上げが行われました。長期国債利回りは、利上げ期間中に上昇する場面もありましたが、経済成長率が1990年代後半の好況時に比べて鈍化したことや、物価上昇圧力が高くなかったことなどを背景にレンジ内での推移となりました。

長期国債利回りが落ち着いた動きとなる中、リート市場は、景気拡大に伴う賃料上昇や物件稼働率の上昇を受けて当該期間で見ると上昇基調をたどりました。利上げが始まる数カ月前には市場の調整局面が見られますが利上げ後は上昇に転じ、その後も短期的な調整局面こそあるものの中期的にはリート市場は大きく上昇していることが読み取れます。

リート市場の足元の調整は、年内と予想される利上げを前にした一時的な調整局面と考えており、今後のFOMC(米国連邦公開市場委員会)において利上げが近づいていることが示され、利上げ時期に関する市場の見方が収斂していけば、リート市場は上昇基調に転じると予想します。

また、米国の景気回復を背景にリーートの事業環境も良好なものとなり、空室率の改善や賃料上昇を背景にリーートの堅調な業績が確認されれば、市場のリートへの関心が強まると考えます。

以上のことから、利上げ時期が明確になり、その後の利上げが慎重なペースで進められるとの見方が広まれば、長期国債利回りの上昇も緩やかなものにとどまると予想され、リート市場は賃貸不動産市場の事業環境の改善を背景とした息の長い上昇相場になると考えます。

以上

※1ページ目の「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をよくお読みください。