

米国リート市場の下落について

2015年8月25日

<下落の背景>

米国リート市場は、好調な米国の商業用不動産市場やリート各社の好調な決算動向などが下支え要因となり、相対的に底堅い展開が続いていました。しかし、中国経済の減速が世界経済に及ぼす影響への懸念やFRB（米国連邦準備制度理事会）の利上げ開始時期をめぐる不透明感の高まりを背景とした中国をはじめとするアジア株式市場の急落を受け、投資家がリスク回避的な傾向を強めた結果、これまで比較的底堅い値動きが続いていた米国リートにも売り圧力が高まりました。

為替市場についても、米国の利上げ観測の後退や投資家のリスク回避の動きを背景に、米ドルを売って相対的に安全資産とみなされる円を買う動きが強まった結果、急速な円高米ドル安が進行しました。

<今後の見通し>

米国経済については、低金利環境の長期化やガソリン価格などの物価下落が、同国経済の最大のウェイトを占める個人消費の下支えとなるものと見込んでいます。また、他の国や地域と比較すると相対的に堅調なマクロファンダメンタルズを背景に、同国の商業用不動産市場への需要は引き続き底堅いことから、リーートの保有する物件のさらなる賃料上昇、空室率の低下が期待され、主要リートを中心に米国の他の業態・産業と比較しても、堅調な業績動向が維持されるものと見込んでいます。

リート価格のバリュエーションに目を転じると、投資家のリスク回避的行動を背景とした長期国債利回り（10年国債利回り）の低下や、リート価格の急落を背景に、米国リーートの配当利回りと長期国債利回りのスプレッド（利回り格差）は、24日（現地）現在で2.3%と、金融危機を背景にリートが売られ過ぎの状況にあった2011年9月来の水準まで拡大しています。米国リート市場は、当面は外国為替市場や株式市場の変動性の高まりを背景に値動きの荒い展開が予想されますが、良好な事業環境を背景に徐々に落ち着きを取り戻し、本来の好調な不動産ファンダメンタルズを織り込む展開となると考えています。

以上

米国リートおよび10年国債の利回りスプレッドの推移



※米国リーートの配当利回りは、FTSE NAREIT® Equity REITs（出所）ブルームバーグ Index（プライスリターン、米ドルベース）を基にしています。

※FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limited（以下「FTSE」）が使用します。NAREIT®はNational Association of Real Estate Investment Trusts（以下「NAREIT」）が所有する商標です。FTSE NAREIT® Equity REITs Indexは、FTSEが算出を行います。FTSEとNAREITのいずれも本商品のスポンサー、保証、販売促進を行っておらず、さらにかなる形においても本商品に関わっておらず、一切の責務を負うものではありません。インデックスの価格および構成リストにおける全ての知的所有権はFTSEとNAREITに帰属します。大和証券投資信託委託株式会社は、本商品の創出に関する知的所有権を使用する全ライセンスをFTSEから取得しています。

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/>