

## 再び上向く海外のリート市場

2015年10月29日

### <市場動向>

米国をはじめとする海外のリート市場は、9月上旬を底に再び上昇に転じています。これは、FRB(米国連邦準備制度理事会)が中国経済など米国経済以外の要因にも目を向け9月の利上げを見送り、利上げを慎重に進める姿勢をあらためて示したことが市場に安心感を広めたことや、中国が景気下支え策を打ち出し構造改革を進め、景気減速に歯止めをかけるための取り組みを進めていることなどが支援材料となりました。

### 米国リート、先進国リート指数の推移

(2014年9月30日～2015年10月28日)



(出所)ブルームバーグ、S&P

※各指数は、2014年9月30日の数値を100として、指数化しています。

※米国リートの推移に用いている指数は、FTSE NAREIT® Equity REITs Index(配当込、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、さらにい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。

※先進国リートの推移に用いている指数は、S&P 先進国REIT指数(除く日本、配当込、現地通貨ベース)です。S&P 先進国REIT指数(除く日本、配当込、現地通貨ベース)の所有権及びその他一切の権利は、S&P Dow Jones Indices LLCが有しています。S&P Dow Jones Indices LLCは、同指数の算出にかかる誤謬等に関し、いかなる者に対しても責任を負うものではありません。

### 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

## <市場見通し>

8月の世界同時株安の主要因となった中国経済については、10月下旬に中国が一段の金融緩和を進めるなど今後の政策対応の余地も大きく、世界経済に大きな影響を与えるような景気の大幅減速は避けられると考えます。

米国リートに代表されるリートが事業活動を行う不動産市場は、各国の経済情勢に強く左右される内需産業であり、こうした産業は外需や為替などの影響が小さい分野と位置付けられています。また、リートは長期の賃貸契約に基づく安定した賃料を重視し、相対的に安定した業績を目指しています。今回の市場の反発は、こうしたリートの内需関連性や業績の安定性にあらためて注目が集まったとも言えます。

米国では、10月27日-28日(現地)にFOMC(米国連邦公開市場委員会)が開催され、12月の利上げの可能性が示唆されました。FRBは慎重に利上げを進めると考えられますが、利上げ時期をめぐる市場の思惑が交錯する場面では市場の変動性が高まる場面も予想されます。しかし、緩やかな経済成長と低インフレを背景に長期金利の落ち着いた推移が予想されることから、利上げ開始後は、市場は落ち着きを取り戻すと考えます。

欧州では、ドラギECB(欧州中央銀行)総裁が追加緩和を示唆するなど金融緩和の長期化が予想されるため、高い利回りを求めて不動産市場への投資資金の流入が見込めることに加え、景気の持ち直しにより賃料や稼働率の上昇などリートの事業環境の改善も期待できます。

金融政策に対する市場の思惑や、中国経済に対する不安の高まり、地政学リスクや財政問題の再燃などのリスク要因は残っていますが、いずれも深刻な事態に至らなければ、リートの底堅い事業環境や、保有不動産と比較したリート価格の割安感、リートの配当利回りの魅力などが見直され、海外のリート市場はさらなる上昇局面に向かうと考えます。

### 米国リートおよび10年国債の利回りスプレッドの推移



※米国リートの配当利回りはFTSE NAREIT®Equity REITs Index(プライスリターン、米ドルベース)を基にしています。  
※期間平均の期間は2011年8月31日～2015年10月28日です。

(出所)ブルームバーグ

以上