

## 米国優先リート市場の現状と見通し

※ 当資料は、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク(以下、コーペン&スティアーズ社)のコメントを基に大和投資信託が作成したものです。

2018年12月12日

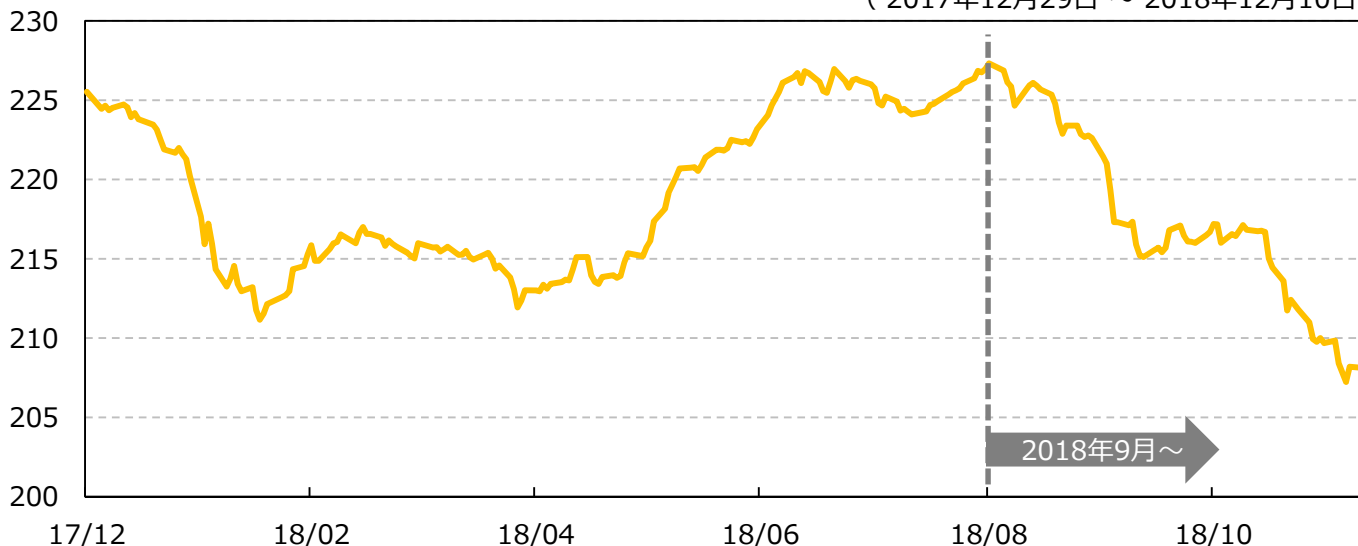
### お伝えしたいポイント

- 2018年9月以降の下落は、主に米国の金利上昇とETFからの資金流出によるもの
- 米国リートのファンダメンタルズは引き続き良好

2018年の米国優先リート市場は変動の大きな相場展開が続いています。2018年は、年初からの市場予想を上回る経済指標の発表などを受けた米国長期金利の上昇を背景に下落して始まりました。6月に入ると、長期金利が安定したことや市場予想を上回る商業施設リートの業績動向などが支援材料となり、反発する展開となりました。しかし、9月以降は再び下落基調での推移となっています。本資料では、9月以降の米国優先リート市場の下落の背景と今後の見通しについてご説明致します。

米国優先リート指数の推移

(2017年12月29日～2018年12月10日)



※米国優先リート指数は、FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (米ドルベース) を用いています。

(出所) ブルームバーグ

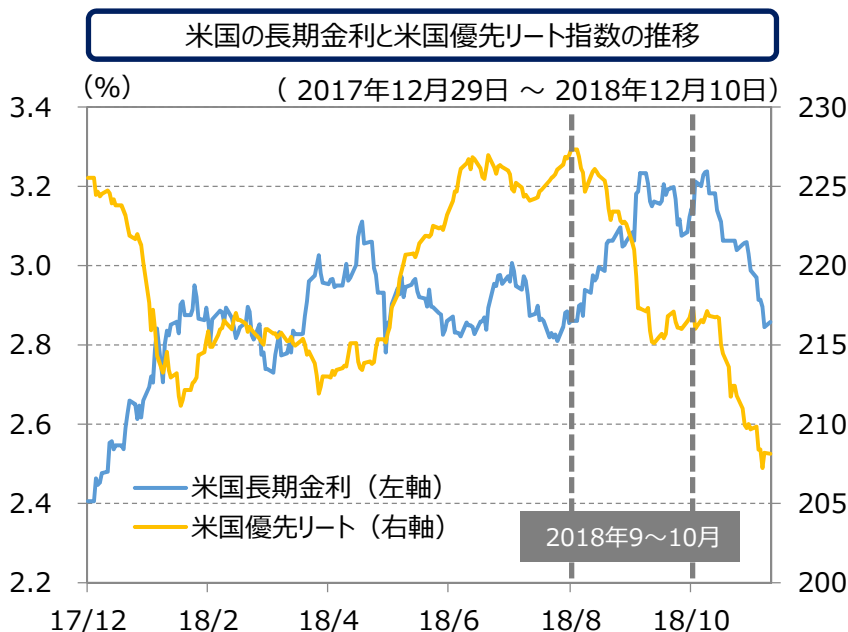
### 当資料のお取り扱いにおけるご注意

■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。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、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/>

## <2018年9月以降の米国優先リート市場について>

### 2018年9月以降の下落は、主に米国の金利上昇とETFからの資金流出によるもの

- 9月から10月にかけての米国優先リート市場の下落は、景況感指数や賃金の伸びが市場予想を上回る内容となったことを受けた**米国長期金利の上昇が主な要因**と考えられます。また金利上昇に加えて、米国小売大手シアーズ・ホールディングスが破産法の適用を申請したこともショッピングセンター関連リートの下落材料となりました。
- 11月以降の米国長期金利は低下基調にありますが、米国優先リート市場は引き続き下落基調にあります。これは**優先株式関連のETF（上場投資信託）からの資金流出**といった**テクニカルな要因**によるものと考えられます。11月以降の資金流出の要因として考えられるのは、9月から10月にかけての金利上昇を受けパフォーマンスが低迷するETFの保有の損失を年末までに実現することで、今年、他のファンドや株式等で得た実現益を相殺し、節税しようという個人投資家の動きです。しかしながら、こうした動きは米国リーートのファンダメンタルズを反映しておらず、一時的なものとコーペン&ステアーズ社ではみています。



※米国の長期金利は10年国債利回りを使用。  
※米国優先リート指数は、FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (米ドルベース) を用いています。

(出所) ブルームバーグ

## <米国優先リート市場の見通しについて>

### 米国リーートのファンダメンタルズは引き続き良好

- 2018年9月以降の米国優先リート市場は、米国長期金利の動向やETFからの資金流出などに左右されながら下落基調で推移していますが、米国リート自体のファンダメンタルズは良好です。労働市場の改善などを背景とした堅調な米国経済、健全な米国リーートの財務体質や低水準の新規物件供給などが米国リーートのファンダメンタルズのサポート要因になると考えています。また、米国長期金利の上昇は堅調な米国経済を背景とした動きとみており、良好なファンダメンタルズを背景に米国リートが保有する物件の賃料や稼働率の上昇は、今後の米国リーートの業績にとってプラス材料になるとみています。米国リートを取り巻く良好な投資環境に加えて、米国優先リーートの相対的に高い配当利回りなども支援材料になるとみています。

以上

出典: FTSE International Limited(以下、「FTSE」) © FTSE. FTSE®は、ロンドン証券取引所グループ会社が所有する商標であり、ライセンスに基づきFTSE International Limitedによって使用されています。“NAREIT®”は the National Association of Real Estate Investment Trusts (“NAREIT”)の商標です。本インデックスに関する知的財産権はすべてFTSEおよびNAREITに帰属します。FTSEのインデックス、FTSE Ratings、またはその基礎データに関する瑕疵や不作為については、FTSE並びにライセンス各社はいずれも一切の責任を負いません。また、書面に基づくFTSEの同意がない限り、FTSEのデータの再配信も許可されません。

“Source: FTSE International Limited (“FTSE”) © FTSE. “FTSE®” is a trade mark of the London Stock Exchange Group companies and is used by FTSE International Limited under licence. “NAREIT®” is a trade mark of the National Association of Real Estate Investment Trusts (“NAREIT”). All intellectual property rights in the Index vest in FTSE and NAREIT. Neither FTSE nor its licensors accept any liability for any errors or omissions in the FTSE indices and / or FTSE ratings or underlying data. No further distribution of FTSE Data is permitted without FTSE’s express written consent.”

※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。