

## 米国大統領選挙を受けての米国リートの見通し

不透明感の強い外部環境だが、ファンダメンタルズは堅調

2024年11月8日

### インフレ懸念による長期金利上昇も、米国リートは底堅く推移

リートは資本集約的なビジネスであることから金利の影響を受けやすい資産であり、2024年半ばから9月にかけて、米国の利下げ局面入りを織り込み長期金利が低下する中で、大きく上昇してきました。その後、大統領選挙の投開票日が近づくにつれ、トランプ氏が公約として掲げていた不法移民の排斥や保護貿易主義的な政策がインフレ昂進要因として捉えられ、徐々に長期金利が上昇し、トランプ氏の当選が確実となると、長期金利が一段と上昇しました。しかし、米国リートはさほど下落していません。

### ファンダメンタルズ面においては大きな変化なし

米国リートの下落幅が軽微である背景としては、2022年以降の金利上昇局面で投資家がリーートの持ち高を大幅に減らしていたことが挙げられます。2024年後半に入り徐々にリートへ資金が流入していましたが、バリュエーションに割高感はありませんでした。2025年1月の大統領就任までしばらく時間があり、政策についての不透明感が続きそうであることから、今後は資金動向に関していったん膠着状態となる可能性が高く、見通しの変化次第で長期金利とともにリートも上下する展開が見込まれます。

逆に、投資家は不透明感の影響が限定的な分野に注目すると考えます。2024年7-9月期の決算も非常に好調で、構造的に長期的な需要増加が見込まれる分野であるデータセンターやヘルスケアなどが選別される可能性があるかとみています。また、サプライチェーンの混乱に備えて企業が在庫を増加させる動きから、これまで逆風下にあった産業施設への需要が再度増加する可能性にも注目が集まりそうです。

ファンダメンタルズ面では、リーートのバランスシートは相変わらず健全で、高金利環境下で幅広いセクターにおいて物件供給が停滞していることから、タイトな需給環境は暫く続く見通しです。キャッシュフロー成長と配当による期待リターンの見通しには現在のところ大きな変更はなく、引き続き年率7-10%程度の期待リターンを見込みます。

#### 当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 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。