

最近の米国リートの投資環境について

※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、C&S)のコメントを参考にして大和投資信託が作成したものです。 2016年8月18日

米国リートを主な投資対象とするファンドの基準価額は、7月下旬からの円高米ドル安によりさえない展開となっておりますが、米国リート市場自体は堅調に推移しています。

<最近の市場環境>

世界の金融市場は、6月23日(現地、以下同様)に行われた英国のEU(欧州連合)離脱の是非を問う国民投票で、僅差であるもののEU離脱派が多数を占めたことから、急速に調整色を強めました。

しかし、米国リート市場についてはリートの保有物件の大半が同国内にあることから、今回のイベントが米国リート市場に与える影響は軽微であるとの見方や、米国の追加利上げ観測が後退したとの思惑で長期金利が低下したことを背景に、利回り資産としてのリート市場の相対的な魅力の高まりを反映した相場展開が続きました。

7月以降は、8日に発表された雇用統計をはじめとする主要経済指標により、米国経済の相対的な底堅さが確認されたことから、高値更新が続く株式市場に連れ高し、米国リート市場も高値圏での推移が続いています。

しかし、下記グラフの通り、円高米ドル安の影響から円ベースでの米国リートはおおむね横ばいの推移となっています。

米国リート市場の推移



(出所)ブルームバーグ

※米国リート(米ドルベース)には、FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index(米ドルベース)、米国リート(円ベース)には、FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index(円ベース)を使用しています。

※2015年8月17日のFTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index(米ドルベース)およびFTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index(円ベース)の終値を100として指数化しています。

※FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index(円ベース)は、FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index(米ドルベース)を基に、大和投資信託が円換算したものです。

※NAREIT指数(FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index)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。

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

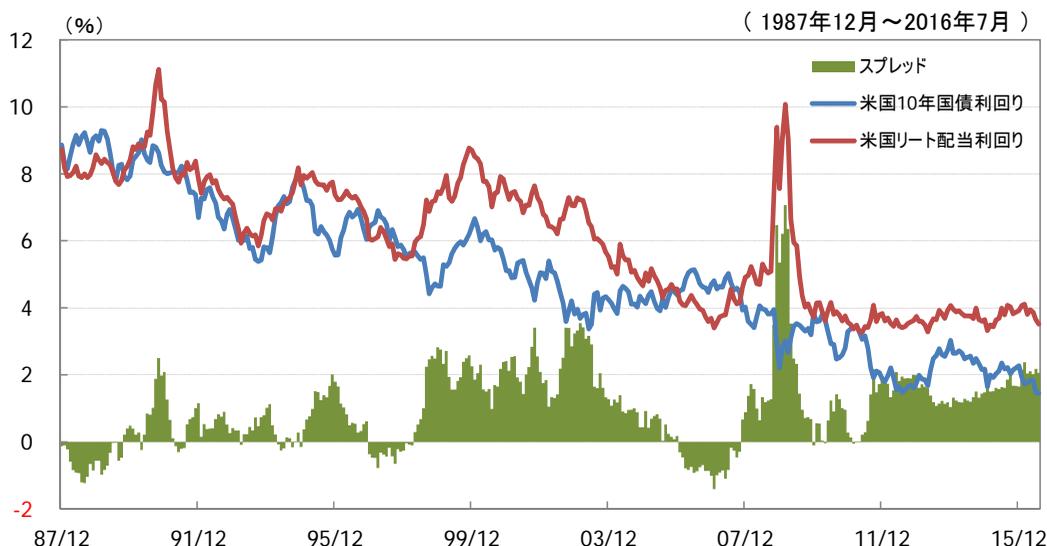
<今後の見通し>

米国経済は緩やかな拡大基調を続けていることや、世界的な低金利環境が継続していることで利回りを求める投資家も多いことから、米国リート市場は高値圏での推移が続いています。

今後については投資家心理の変化や金利動向に左右される局面も予想されますが、基本的には好調な商業用不動産市況や投資家の利回り志向の高まりなどを背景に上昇局面が継続すると想定しています。

商業用不動産市場は、底堅い雇用情勢を受けて依然として需要が高く、一方で新規供給は抑制されています。C&Sでは、当面のリーートのキャッシュフロー成長見通しが年率6~7%程度と拡大すると予想しています。

米国リート配当利回りと10年国債利回りの推移



※米国リーートの配当利回りは、FTSE NAREIT® Equity REITs Index(米ドルベース)を基にしています。

(出所)ブルームバーグ、FTSE®、NAREIT®

上記グラフの通り、米国リーートのバリュエーションを配当利回りと10年国債利回りのスプレッド(利回り格差)で見ると、2016年7月末現在で米国リーートの配当利回りは3.51%(NAREITベース)、10年国債利回りは1.45%であることから、スプレッドは2.06%となっています。

過去のスプレッドがおおむねマイナス1%からプラス2%程度に収まっていることから、現在のスプレッドは割安な状況にあると考えられ、リート価格は利回りの観点からサポートされるものとみています。

以上

この資料は情報提供を目的として作成したものであり、特定の商品の投資勧誘を目的として作成したものではありません。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

金融商品取引法に基づきお客様にご留意いただきたい事項を以下に記載させていただきます。

むさし証券の概要

商号等：むさし証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第105号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

リスクについて

国内外の金融商品取引所に上場されている有価証券(上場有価証券等)の売買等に当たっては、株式相場、金利水準等の変動や、投資信託、投資証券、受益証券発行信託の受益証券等の裏付けとなっている株式、債券、投資信託、不動産、商品等(裏付け資産)の価格や評価額の変動に伴い、上場有価証券等の価格等が変動することによって損失が生じるおそれがあります。

◎ 上場有価証券等の発行者等の業務や財産の状況等に変化が生じた場合や、裏付け資産の発行者等の業務や財産の状況等に変化が生じた場合、上場有価証券等の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。

◎ 新株予約権、取得請求権等が付された上場有価証券等については、これらの権利を行使できる期間に制限がありますのでご注意ください。

◎ 上場有価証券等が外国証券である場合、為替相場(円貨と外貨の交換比率)が変化することにより、為替相場が円高になる過程では外国証券を円貨換算した価値は下落し、逆に円安になる過程では外国証券を円貨換算した価値は上昇することになります。したがって、為替相場の状況によっては為替差損が生じるおそれがあります。

※ 裏付け資産が、投資信託、投資証券、預託証券、受益証券発行信託の受益証券等である場合には、その最終的な裏付け資産を含みます。

※ 新規公開株式、新規公開の投資証券及び非上場債券等についても、上記と同様のリスクがあります。

手数料等諸費用について

当社取り扱いの商品等にご投資いただく場合

各商品毎の所定の手数料をご負担いただく場合がありますが、商品毎に異なるため、ここでは表示することができません。

また、各商品等には価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。

投資信託につきましては、手数料の他、信託報酬等・その他の費用(監査費用、運営・管理費用等)等を御負担いただきますが、これらの費用等は、事前に計算できませんので表示しておりません。

当該商品等の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料等をよくお読みください。

【広告審査済】