

堅調に推移するグローバルリート市場

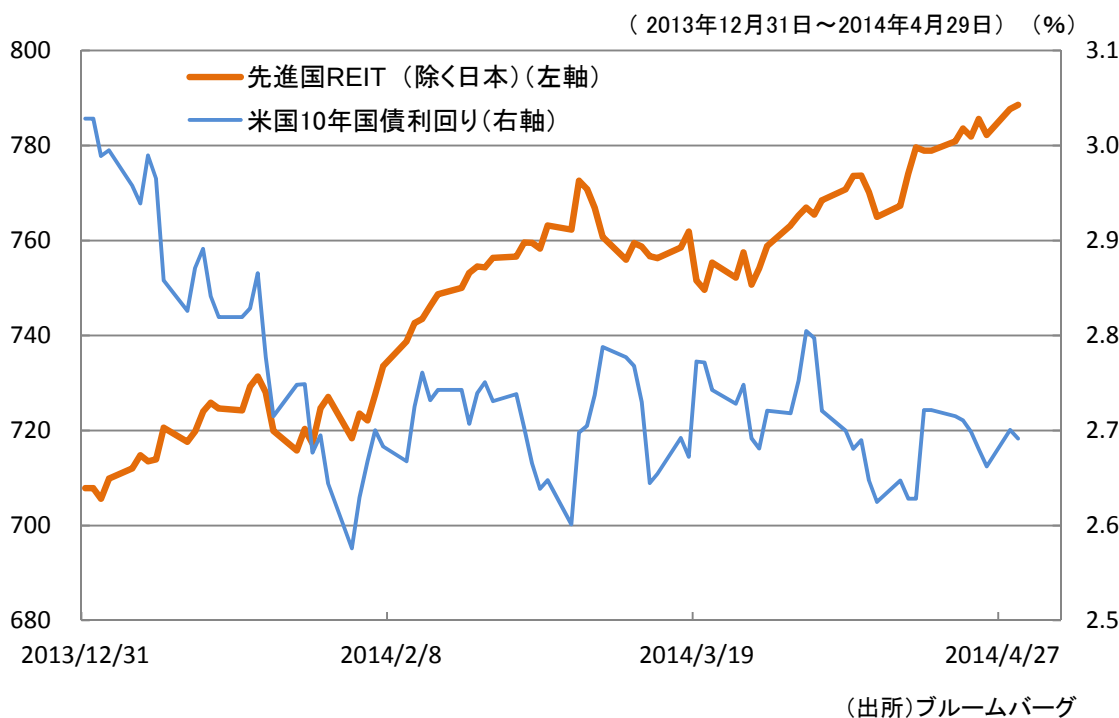
2014年4月30日

<市場動向>

グローバルリート市場は、今年に入り堅調な推移が続いています。

背景としては、米国や英国の景気回復が力強いものになっていることや、ユーロ圏経済についても最悪期を脱して緩やかに上向いており、不動産市場を取り巻く環境が好転していることが挙げられます。加えて、FRB（米国連邦準備制度理事会）が量的金融緩和の縮小を進めているものの、FRBは政策の修正を慎重に進める姿勢を強く打ち出していることを受けて米国の長期金利の上昇が一服したため、欧州やアジア・オセアニア地域でも長期金利の上昇に歯止めがかかり、リートの利回り面の魅力が見直されていると考えます。

先進国REIT（除く日本）と米国10年国債利回りの推移



※先進国REITの推移に用いている指数は、S&P先進国REIT指数（除く日本、配当込み、現地通貨ベース）です。S&P 先進国REIT指数（除く日本）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

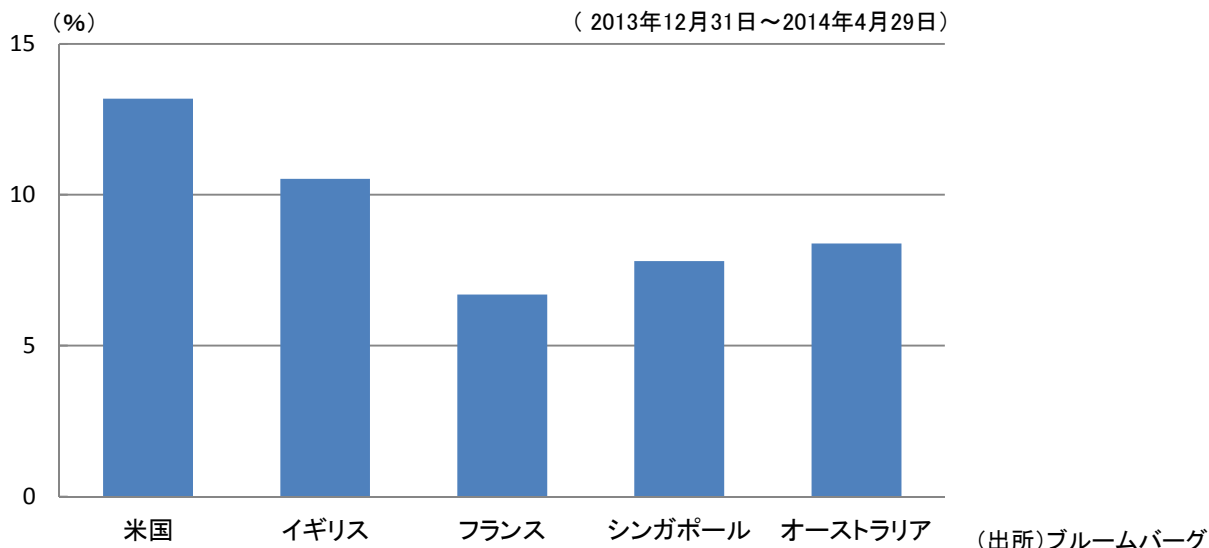
■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

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

主要市場の騰落率



※各国市場の騰落率は、S&P米国REIT指数(配当込み、現地通貨ベース)、同イギリス指数、同フランス指数、同シンガポール指数、同オーストラリア指数の上記期間における騰落率を示しています。

<今後の見通し>

米国では、景気回復により幅広い用途の不動産に対する需要が拡大しており、今後は一段の物件稼働率の改善や賃料上昇などが見込めるなどリートの事業環境は良好な状態が続くと考えます。

イギリスでは、ロンドンの不動産市場が好調です。テナントとなる企業の実需、不動産投資需要の双方が旺盛であることがロンドンの不動産市場に活況をもたらしています。また、2018年に予定されているクロスレール(Crossrail)と呼ばれるロンドン市内を東西に結ぶ鉄道新線の開通により中心部の交通網の利便性が向上するため、同線開業後の一層の発展を見込んだ再開発計画が増えています。加えて、イギリスの景気回復の強まりにより、ロンドン以外の地域へも不動産市場の回復が広がっていることもイギリスのリート市場の追い風になると考えます。

ユーロ圏では、景気が最悪期を脱して上向きつつあることから、機関投資家を中心に不動産投資需要が拡大しています。景気低迷が続いたアイルランドやスペインでは、今後の不動産取得を前提に上場するリートが増えていることから不動産市場は底打ちしたとの見方が強まっており、投資資金の流入を促しています。フランスでは、大手リートがパリ近郊の主要ビジネス地域にオフィスビルを建設すると報じられるなど、景気回復の本格化をにらんだ動きも活発化しています。また、不動産取引の回復により、リートが保有資産の入れ替えを進めやすくなったこともリート市場にはプラス要因と考えます。

シンガポールでは、4月に入り優良オフィスの賃料が1-3月期に前期比5%程度上昇したと報じられるなど、東南アジアの事業拠点として同国に進出する企業が引き続き多いことを示しています。

オーストラリアでは、住宅市場の回復が不動産市場全体のセンチメントを改善させていることに加え、大手商業施設リートの事業再編や大手分散投資リートによるオフィスリートの買収や、中堅分散投資リートをめぐる買収観測など業界再編が活発化していることもリート市場の下支え要因と考えます。

一方、新興国経済の鈍化に対する懸念の再燃や、ウクライナをめぐる米欧とロシアの対立の深まりなどにより金融市場の変動性が高まる場面が予想されますが、新興国各国の景気安定化に向けた対応や米欧とロシアの協議の進展などにより金融市場への影響が短期的なものにとどまれば、リート市場への影響も限定的なものになると考えます。

これらのことから、グローバルリート市場を取り巻く環境は良好であり、息の長い上昇局面が続くと考えます。

以上

※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。

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行う場合、約定代金に対して最大 1.24200%（但し、最低 2,700 円）の委託手数料(税込)が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては、現地諸費用等を別途いただくことがあります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行うにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された販売手数料および信託報酬等の諸経費、等をご負担いただきます。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。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行われていないものもあります。

商号等 ： 大和証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会