

不動産市場の回復と堅調なグローバルリート市場

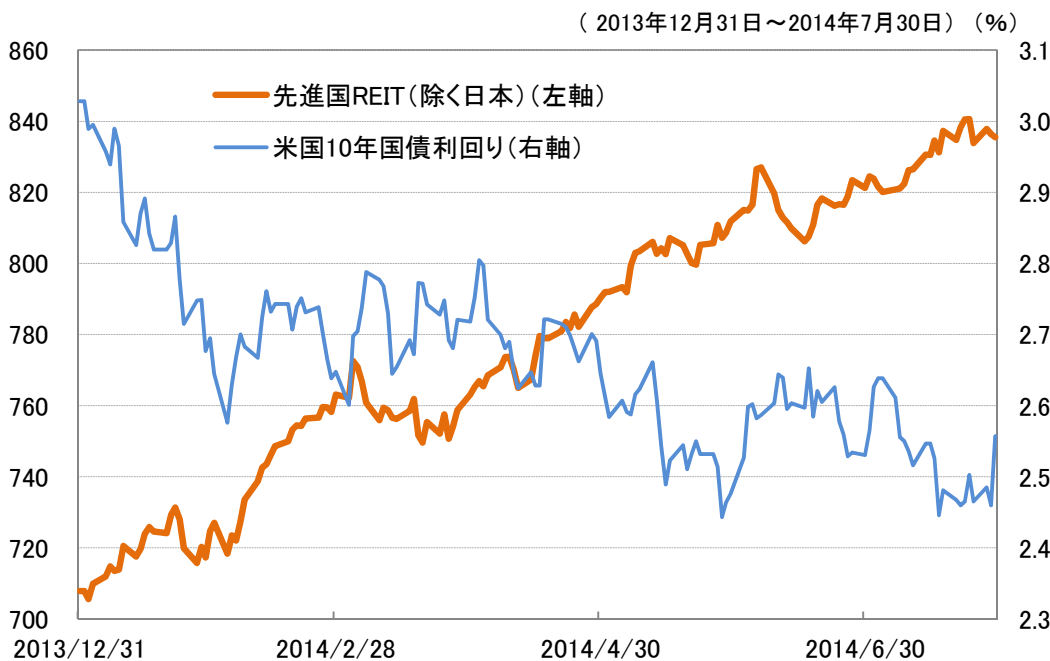
2014年7月31日

<市場動向>

グローバルリート市場は、堅調な推移が続いています。

背景としては、米国をはじめとして世界的に景気が上向いており、不動産市場を取り巻く環境が大きく好転していることが挙げられます。また、FRB(米国連邦準備制度理事会)が米国の量的金融緩和の縮小が完了した後も「相当な期間」低金利を維持する方針を再三にわたって示していることからFRBの金融政策に対する安心感が広まり、米国債が買われて長期国債利回りが低下し、欧州やアジア・オセアニア地域でも長期金利が低下したことがリート市場にはプラスの要因になっています。加えて、ECB(欧州中央銀行)による追加金融緩和やオーストラリアのリートの再編加速なども好感され、世界的にリート市場は堅調に推移しています。

先進国REIT（除く日本）と米国10年国債利回りの推移



(出所)ブルームバーグ、トムソン・ロイター データストリーム

※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指数は、S&P Dow Jones Indices LLCの登録商標です。

当資料のお取り扱いにおけるご注意

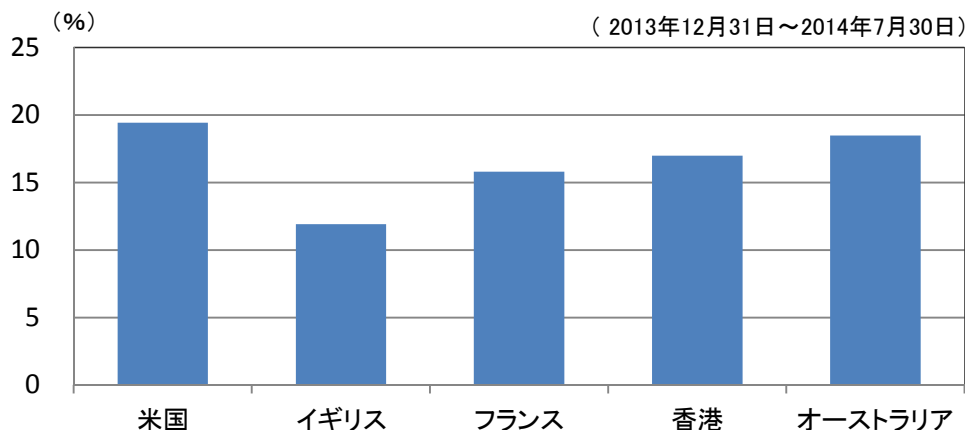
■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

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

主要市場の騰落率



(出所)トムソン・ロイター データストリーム

※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、同香港指数、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。各指数は、S&P Dow Jones Indices LLC の登録商標です。

<今後の見通し>

米国では、景気回復の継続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、引き続きロンドンの不動産市場が好調です。2018年開通予定のクロスレール(Crossrail)と呼ばれるロンドン市内を東西に結ぶ鉄道新線による中心部の交通網の利便性向上を見越して、テナントの実需、国内外からの不動産投資需要の双方が堅調です。最近では、中国の大手保険会社が中東資本と共同で都心部のオフィスビルを取得したとの報道もあり、ロンドンの不動産への旺盛な投資需要が続いていることを示しています。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同国のリート市場の追い風になると考えます。

ユーロ圏では、域内の景気が上向きつつあることから今後の不動産市場の回復を見越して金融機関などの機関投資家を中心に不動産投資需要が拡大しています。アイルランドやスペインではリートによる物件取得が拡大するなど、ユーロ圏の不動産に対する投資家の関心が高まっています。フランスでは、パリを中心にオフィス市場の回復が報じられることが増えてきたほか、同国の大手商業施設リートによるオランダの最大手商業施設リートへの買収案の提示もあり、リートや不動産市場に対するセンチメントも大きく改善しています。また、ECBによる追加金融緩和の可能性があることもリート市場にはプラス要因と考えます。

オーストラリアでは、シドニー中心部で進む大型再開発への関心が高まっているほか、同地域のオフィス市場にも上向きの兆しが見えはじめています。また、アジア企業による中堅の分散投資リートに対する買収案に示されるように、アジアをはじめとした海外投資家のオーストラリアの不動産への関心が高いこともリート市場の下支え要因と考えます。

香港では、人口の増加や所得の拡大に加えて、中国本土からの日帰り訪問客の増加が日常生活に関連の深いテナントが多い大型商業施設の事業環境に追い風となっています。また、最大手リートが非中核物件の売却に踏み切るなど保有資産の価値向上に向けたリートの取り組みが加速しつつあることも市場の好材料と考えます。

ウクライナをめぐる米欧とロシアの対立の深まりや中東の地政学リスクの高まりなどにより金融市場の変動性が高まる場面も予想されますが、関係国による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、各国の不動産市場の回復を背景にグローバルリート市場の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