

先進国リート市場の現状と今後の見通し

2014年10月17日

※当資料は、クレディ・スイスのコメントを基に大和投資信託が作成したものです。

<市場動向>

年初来、順調に上昇を続けてきた先進国リートですが、足元は調整局面にあります。ウクライナとロシアの政治紛争が欧州経済に限定的ながら影響を及ぼしていると考えられるほか、中国経済の減速も懸念材料となっています。

実物不動産市場に目を向けてみますと、回復段階から拡大段階へ移行しつつあり、商業スペースの需要は供給を引き続き上回っています。これは、2008年の金融危機以降、世界の主要都市における物件の供給量が限定的なためであり、結果的に空室率が全般的に低下し、賃料の上昇につながっています。良好な不動産ファンダメンタルズは今後数四半期継続する見込みです。主要都市では賃料が上昇基調であり、今後3年間で米国では年率4.8%、欧州は同2.7%、アジアは同2.8%の伸びを予想しています。

また、低い資金調達コストを背景に、M&A(合併・買収)が活性化しています。世界のM&A総額は2014年上半期には5,200億米ドルを突破しました(前年同期比3%増)。魅力的な利回りを求める投資家の需要が旺盛であり、M&Aは増加傾向にあります。また、不動産価格も依然上昇基調にあります。米国では需要増を背景に住宅市場が順調に回復しており、7月のS&Pケース・シラー住宅価格指数は前年同月比6.7%の上昇となりました。商業用不動産価格も、2014年上半期に前年同期比で11.4%上昇しました。英国でも同様に、9月末の商業用不動産価格は前年同月比で19.7%上昇しています。

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＞

米国と英国の経済は自律的な回復過程にあります。しかし、米国での量的金融緩和終了は市場のボラティリティ(価格変動率)を高める可能性があります。米国の利上げについては、経済指標や各国の金利動向次第ではあるものの、利上げは2015年後半までずれこむと予想しています。低インフレ率、良好な企業業績、緩やかな賃金上昇、個人金融資産の拡大などが牽引して今後も回復が続くことが見込まれます。一方、足元の調整要因となっている欧州と中国の経済状況ですが、今後は政策対応による景気の回復が期待されます。

先進国リート指数は年初来12%超上昇し、株価指数をアウトパフォームしてきました。リー트의ディフェンシブな特性や、全般的に低金利環境が続いていることなどが、相場の下支えとなっていると考えられます。株式は将来の利益成長に対する不透明感が市場に影響を与え始めている一方で、良好な不動産ファンダメンタルズを背景にリーートの業績および配当成長の見通しは良好です。

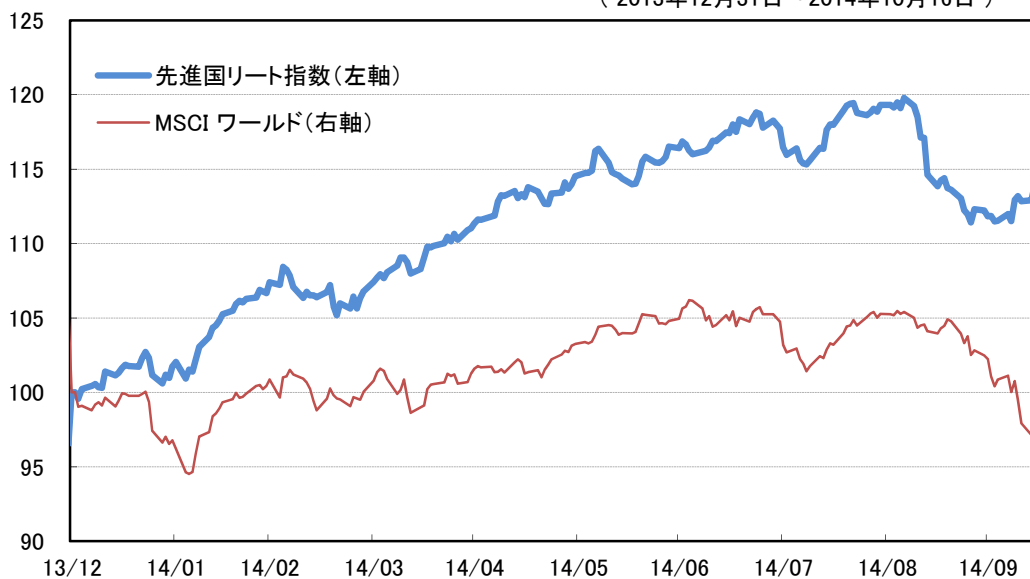
バリュエーション面では、先進国リートは現在約8%のディスカウントとなっており、リートの上昇余地は十分にあると考えています。米国と欧州では理論価格近辺の水準で、英国と香港ではディスカウント幅が大きくなっています。

高水準で安定的な不動産利回りによって、リートは安定した高い配当利回りを提供しています。長期的に安定しているキャッシュフローと高水準の配当によって、リーートのボラティリティは株式と比較して低くなっています。今後も良好な不動産ファンダメンタルズを背景に先進国リートは底堅く推移するものとみています。

以 上

先進国リート指数の推移

(2013年12月31日～2014年10月16日)



(出所)ブルームバーグ

※各指数は、2013年12月31日の数値を100として、指数化しています。

※先進国リーートの推移に用いている指数は、S&P 先進国REIT指数(配当込、米ドルベース)です。S&P 先進国REIT指数(配当込、米ドルベース)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。

※MSCIワールド・インデックス、MSCIエマージング・マーケット・インデックスはMSCI Inc.が開発した指数です。

MSCI公表データに関する著作権、知的財産権、その他一切の権利は、MSCI Inc.に帰属します。

※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