

米国リート市場の下落について

2015年8月25日

<下落の背景>

米国リート市場は、好調な米国の商業用不動産市場やリート各社の好調な決算動向などが下支え要因となり、相対的に底堅い展開が続いていました。しかし、中国経済の減速が世界経済に及ぼす影響への懸念やFRB（米国連邦準備制度理事会）の利上げ開始時期をめぐる不透明感の高まりを背景とした中国をはじめとするアジア株式市場の急落を受け、投資家がリスク回避的な傾向を強めた結果、これまで比較的底堅い値動きが続いていた米国リートにも売り圧力が高まりました。

為替市場についても、米国の利上げ観測の後退や投資家のリスク回避の動きを背景に、米ドルを売って相対的に安全資産とみなされる円を買う動きが強まった結果、急速な円高米ドル安が進行しました。

<今後の見通し>

米国経済については、低金利環境の長期化やガソリン価格などの物価下落が、同国経済の最大のウェートを占める個人消費の下支えとなるものと見込んでいます。また、他の国や地域と比較すると相対的に堅調なマクロファンダメンタルズを背景に、同国の商業用不動産市場への需要は引き続き底堅いことから、リーートの保有する物件のさらなる賃料上昇、空室率の低下が期待され、主要リートを中心に米国の他の業態・産業と比較しても、堅調な業績動向が維持されるものと見込んでいます。

リート価格のバリュエーションに目を転じると、投資家のリスク回避的行動を背景とした長期国債利回り（10年国債利回り）の低下や、リート価格の急落を背景に、米国リーートの配当利回りと長期国債利回りのスプレッド（利回り格差）は、24日（現地）現在で2.3%と、金融危機を背景にリートが売られ過ぎの状況にあった2011年9月来の水準まで拡大しています。米国リート市場は、当面は外国為替市場や株式市場の変動性の高まりを背景に値動きの荒い展開が予想されますが、良好な事業環境を背景に徐々に落ち着きを取り戻し、本来の好調な不動産ファンダメンタルズを織り込む展開となると考えています。

以上

米国リートおよび10年国債の利回りスプレッドの推移



※米国リーートの配当利回りは、FTSE NAREIT® Equity REITs（出所）ブルームバーグ Index（プライスリターン、米ドルベース）を基にしています。

※FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limited（以下「FTSE」）が使用します。NAREIT®はNational Association of Real Estate Investment Trusts（以下「NAREIT」）が所有する商標です。FTSE NAREIT® Equity REITs Indexは、FTSEが算出を行います。FTSEとNAREITのいずれも本商品のスポンサー、保証、販売促進を行っており、さらにはいかなる形においても本商品に関わっており、一切の責務を負うものではありません。インデックスの価格および構成リストにおける全ての知的所有権はFTSEとNAREITに帰属します。大和証券投資信託委託株式会社は、本商品の創出に関する知的所有権を使用する全ライセンスをFTSEから取得しています。

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/>

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