

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

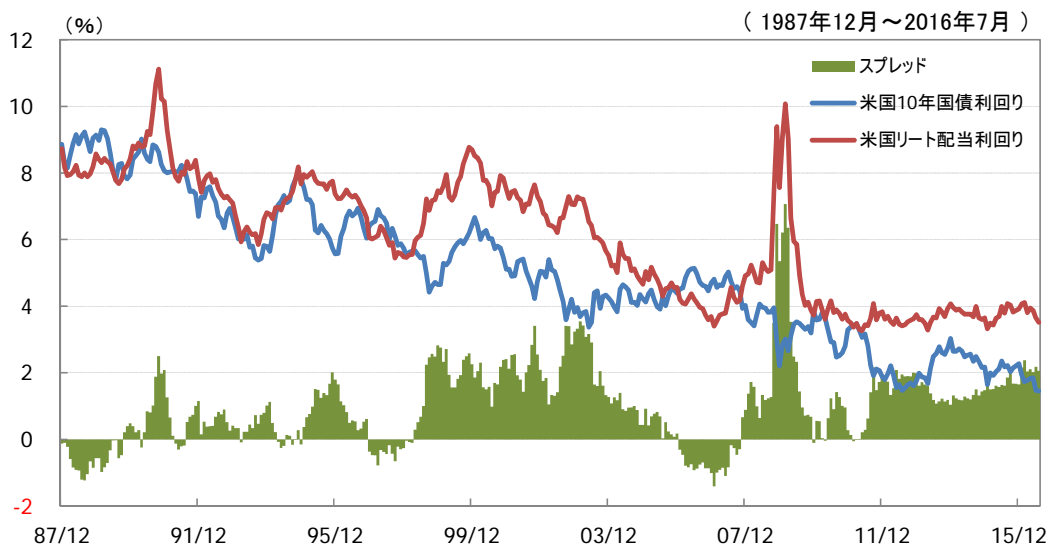
<今後の見通し>

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

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運用管理費用（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