

米国リート市場の動向および今後の見通し

※当資料は、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク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。

2017年2月27日

<米国リーートの市場動向>

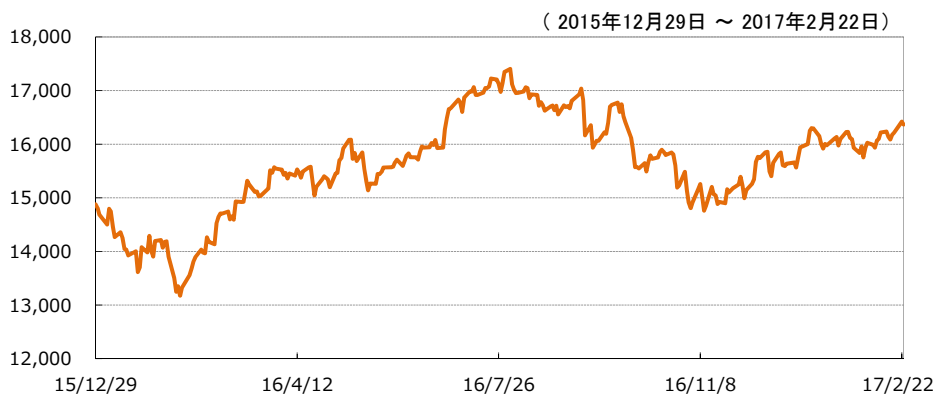
2016年初～2016年10月末

2016年の米国リート市場は、世界的なリスクオフの影響で年初から下落して始まりました。2月に入ると、主な要因のひとつであった原油価格の下落に歯止めがかかったことなどから上昇に転じました。しかし、8月に入ると堅調な米国の経済指標の発表や金融当局者の発言を受けて、利上げが近づきつつあるとの観測が再燃し、長期金利が上昇基調を強めたことが嫌気され、米国リートを含む利回り資産が売り圧力に押される展開となりました。

2016年11月以降～直近

米国大統領選挙においてトランプ氏が勝利したことにより、インフラ(社会基盤)関連などの財政支出を拡大するとの思惑を背景に長期金利が上昇したことなどから一時下落する局面もありましたが、その後は一転してトランプ氏の掲げる減税やインフラ投資、規制緩和などを主軸とした成長政策への期待から反発しました。2017年初以降も、好調な米国経済指標やトランプ大統領就任後の経済政策の具体化への期待、おおむね良好な2016年10-12月期の米国リーートの決算内容などを好感して、底堅く推移しています。

米国リート指数の推移



※米国リート指数の推移には、FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index (米ドルベース)を用いています。

(出所)ブルームバーグ

※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

<今後の米国リート市場見通し>

長期金利の急激な上昇やトランプ新政権による保護主義などがリスク要因として挙げられますが、以下の理由により米国リート市場は堅調な展開が継続すると予想します。

- ① 米国経済については、最近発表された経済指標から雇用の増加、失業率低下など順調な景気拡大基調が続いていることが確認されています。
- ② トランプ新政権による減税、規制緩和、インフラ投資などを中心とした経済対策が具体化するとともに、資産価格の上昇に弾みがつきインフレヘッジとしての性格を持つリートに対する投資需要が高まることが予想されます。
- ③ 商業用不動産市場に目を転じると、不動産市場の需要は引き続き高いと考えています。一方で新規供給はまだ抑制されていることから、依然として需給がひっ迫している状況にあり、テナントからの強い需要を背景にリートが保有する物件の稼働率ならびに賃料は上昇が見込まれます。

<用途別見通し>

トランプ新政権による経済対策の影響などを考慮しつつ、用途別では以下のような見通しとしています。

強気	中立	弱気
・集合住宅 ・オフィス ・データセンター	・ホテル/リゾート ・貸倉庫	・産業施設 ・商業施設 ・ヘルスケア

【強気】

●集合住宅

米国の失業率低下など好調な労働市場から恩恵を受けるとみています。トランプ新政権の減税を中心とした経済政策に伴い、入居者の賃金上昇などがリートの業績拡大につながるものと思われます。

●オフィス

トランプ新政権による金融機関への規制緩和効果から、特にニューヨークやワシントンDCなど米国東海岸のオフィス需要改善が期待されます。また、西海岸の物件を所有するオフィスリートにも強気の見通しを維持しています。

●データセンター

クラウドなどインターネットの利用拡大から相対的に高い利益成長を図ることができるとみています。

※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。

【弱気】

●産業施設

電子商取引拡大に伴う需要拡大から高成長を続けてきましたが、バリュエーションが割高な状況です。また、トランプ新政権による保護主義的な貿易政策の影響による貿易量減少などの影響が懸念されます。

●商業施設

消費者の電子商取引へのシフト、大手百貨店の大量店舗閉鎖の影響などに引き続き注意が必要と思われます。立地の良い優良物件を所有するリートへの影響は大きくないものと考えますが、今後の動向を注視する必要があると考えます。

●ヘルスケア

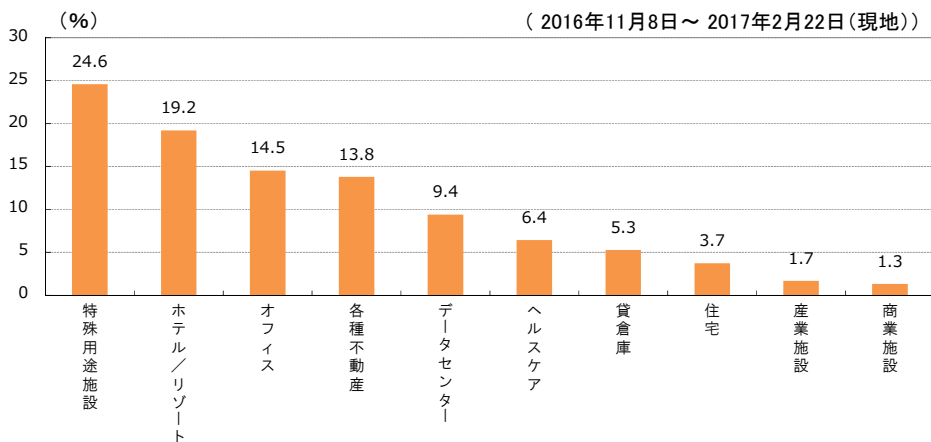
長期契約主体であるため長期金利上昇の影響を受けやすいと考えます。また、高度介護施設を中心に供給が増加傾向にあることがマイナス材料です。

【その他、投資妙味あり】

●特殊用途施設

コアな投資対象ではありませんが、刑務所リートは今後有望な分野と考えています。トランプ大統領の不法移民に対する取り締まり強化から恩恵を受け、刑務所のスペースは不足しているため、需給は良好です。供給不足の状況が今後続くと思われ、2017年以降に開発案件が活発化してくることが予想されます。

米国大統領選挙後の用途別騰落率



※用途別分類は、FTSE NAREIT®によるものです。米ドルベースの値を使用しています。

(出所)ブルームバーグ

以上