

米国優先リート市場の現状と見通し

※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。

2018年2月7日

お伝えしたいポイント

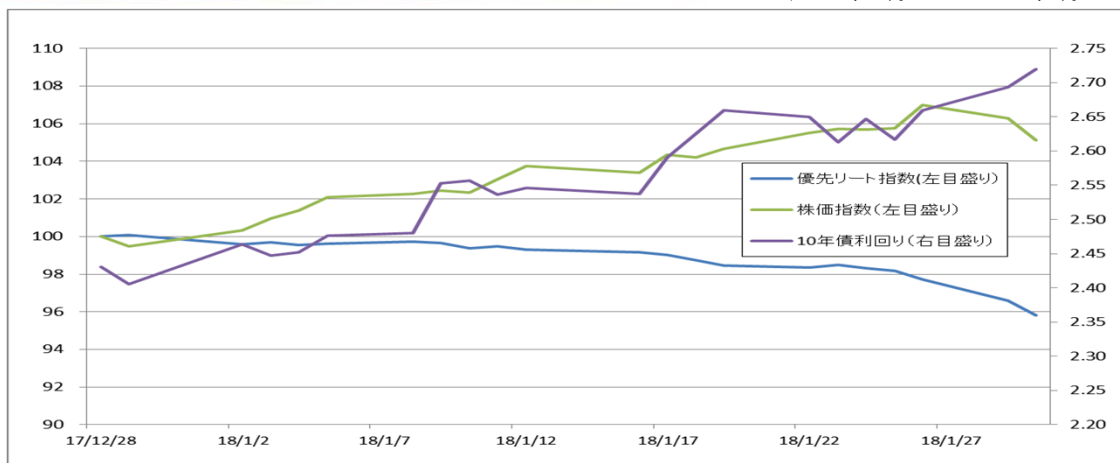
- 長期金利の上昇に加え、大型成長株への資金シフトが相場下落の背景
- 足元で金利上昇が進むが、今後の上昇余地は限定的
- 中長期的には景気拡大に伴う賃料上昇や稼働率の上昇などを織り込む展開を予想

<長期金利の上昇に加え、大型成長株への資金シフトが相場下落の背景>

2018年の米国優先リート市場は軟調な相場展開でのスタートとなりました。中国が米国国債の購入の減額や停止を検討していると報じられたことや、利上げペースが引き上げられるとの観測の広がりや背景に、長期金利の上昇ペースがやや加速したことが第一の原因と考えられますが、もう一つの理由として、市場全体の資金フローの影響も考えられます。税制改革法が成立したことを背景に、減税による恩恵をより直接的に受けやすいと考えられる大型の成長株に資金が流れ、優先リートなどの利回り資産への売り圧力が強まっていることが相場下落の背景にあるものとみられます。足元では急激な金利上昇が続く中、株価下落に連れ安する展開となっています。

昨年末来の株価指数、優先リート指数、並びに長期金利の動き

(2017年12月28日 ~ 2018年1月30日)



※優先リート指数には、FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (米ドルベース)を用いています。
 ※優先リート指数 (FTSE NAREIT® Preferred Stock 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。
 ※株価指数にはS&P500 (米ドルベース)を用いています。
 ※ S&P500はS&P Dow Jones Indices LLCの登録商標です。
 ※優先リート指数及び株価指数は2017年12月28日の値を100として指数化しています。

(出所)ブルームバーグ

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。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、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/>

<足元で金利上昇が進むが、今後の上昇余地は限定的>

現在、投資家は、大型株の値動きや金利動向への注目を強めているように思われます。ただ、ここで注意すべきなのは、大型株の上昇や債券利回りの上昇の背景には、米国およびその他の地域における力強い経済成長への確信やインフレ率の上昇期待があるという点です。好景気やインフレが進むとの見通しを背景に、市場ではFRB(米国連邦準備制度理事会)による政策金利引き上げのペースが加速するとの予想が優勢になっています。

コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクでは、2018年には3回の利上げがあるものと予測していますが、10年債利回りの上昇は限定的な水準にとどまるものと予想しています。理由としては、景気サイクルが成熟していくにつれて、長期金利の上昇ペースが短期金利よりも緩やかとなっていくと予想されるほか、世界のその他の地域において、金利が引き続き低水準にあることが挙げられます。米国と主要国の間における金利差は過去と比較しても大きい水準にあり、米国の金利の現水準からの更なる上昇を抑えるものとみています。

米国、ドイツの長期金利の推移(2004年3月以降)

(2004年3月31日 ~ 2018年2月1日)



(出所)ブルームバーグ

<中長期的には景気拡大に伴う賃料上昇や稼働率の上昇などを織り込む展開を予想>

世界の経済成長が加速するにつれて、長期金利が緩やかに上昇し続ける可能性は否定できません。しかし、金利上昇が力強い経済成長を伴うものである限り、不動産市場における賃料や稼働率にはプラスの効果を与えるものとみています。優先リート市場についても、金利上昇が利回り資産としての相対的な魅力を損ねるとの見方から売り圧力が強まる局面があるとは考えられるものの、中長期的には景気拡大に伴うリートの保有する不動産物件の賃料上昇や稼働率の上昇、相対的に高い配当利回りなどをポジティブに織り込む相場展開が予想されます。

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。