

米金融引き締め見通しの後退に伴い、
堅調に推移するグローバルREIT

楽読(ラクヨミ)

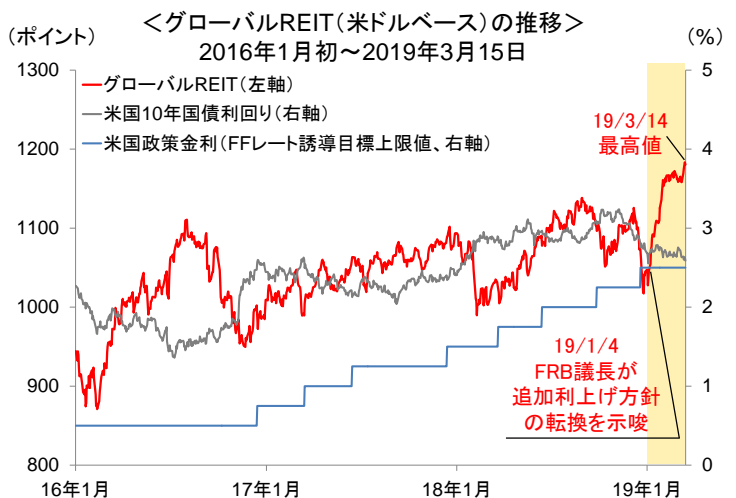
nikko am
fund academy

足元で、グローバルREITが堅調に推移しています。S&P先進国REIT指数(米ドルベース、トータルリターン)は昨年、12月の米国景気指標の悪化やFRB(米連邦準備制度理事会)による追加利上げ、同議長による会見内容が市場の期待ほど利上げに慎重ではなかったことなどから、年末にかけて下落傾向となりました。しかし、2019年初以降、上昇に転じ、3月14日時点で過去最高値を更新し、昨年末比で約13%の上昇となりました。

こうした背景には、米中通商協議の進展などによる投資家のリスク回避姿勢の後退に加えて、FRBの追加利上げに対する姿勢の転換などが考えられます。FRBのパウエル議長は、昨年12月の時点では、2019年に2回の利上げが妥当との見解を示していたものの、その後の世界的な株安などを受けて、1月に、金融政策を柔軟に変更する姿勢を強調し、追加利上げの一時停止を示唆しました。2月には、保有資産の圧縮を年内で終了する方針を表明するなど、金融引き締めには慎重な姿勢を示しています。

金利の変化は、REITの価格変動要因となり、一般的には、金利低下はREIT価格にプラスに働くとみられています。これは、REITが金融機関などから資金を借り入れる際の資金調達コストの低下によりREITの収益性が改善するとの期待や、国債など債券の利回りとの格差拡大によって、REITの相対的な魅力が増すためです。

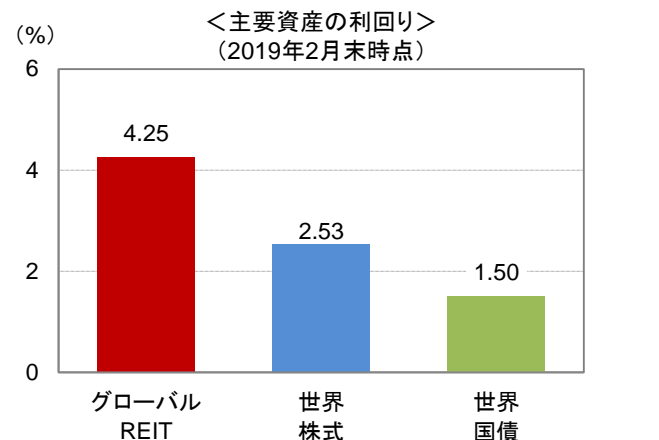
米国経済は、海外経済の減速や国内での減税効果の一巡などから、成長速度は緩やかになるとみられるものの、雇用の拡大や賃金の上昇が続いており、個人消費などをけん引役として、底堅く推移すると見込まれます。一方で、世界の通商摩擦懸念や英国のEU(欧州連合)離脱を巡る交渉など不透明感の高まりから、世界経済の緩やかな減速が見込まれています。こうした中で、追加利上げの一時停止などにより、米国長期金利に低下圧力がかかるようであれば、REITの資金調達コストの低下や、より高い利回りを求める投資家による投資拡大などを通じて、グローバルREITの価格は今後も上昇すると期待されます。

グローバルREITは
2019年以降、堅調に推移

グローバルREIT: S&P先進国REIT指数(米ドルベース/トータルリターン)

(信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

より高い利回りを求める投資家による
グローバルREIT市場への資金流入が期待される

※グローバルREITはS&P先進国REIT指数の分配金利回り、世界株式はMSCIワールド指数の配当利回り、世界国債はFTSE世界国債インデックスの利回りを使用

※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません

日興アセットマネジメント

■当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。