

## 米国リート市場の動向と今後の見通し

米国経済の底堅さと低金利環境の継続が下支えに

2020年3月5日

※ 当資料は、コーヘン&ステイアーズ・キャピタル・マネジメント・インク(以下、コーヘン&ステイアーズ社)のコメントを基に大和投資信託が作成したものです。

### 新型コロナウイルスの感染拡大懸念により下落

2020年の米国リート市場は、2月21日（現地日付、以下同じ）まで堅調な推移となっていたものの、新型コロナウイルスの感染者がイランやイタリアなど中国以外の国々で増加したことや、25日にはCDC（米国疾病対策センター）が米国内で感染が広がるのは時間の問題だと強く警告したこと、WHO（世界保健機関）がパンデミック（世界的な大流行）の可能性に言及したことから、投資家心理が急激に悪化し、グローバルな株式市場の下落とともに、2月の最終週に大幅に下落しました。

### 米国リートにとって好ましい市場環境が続く見通し

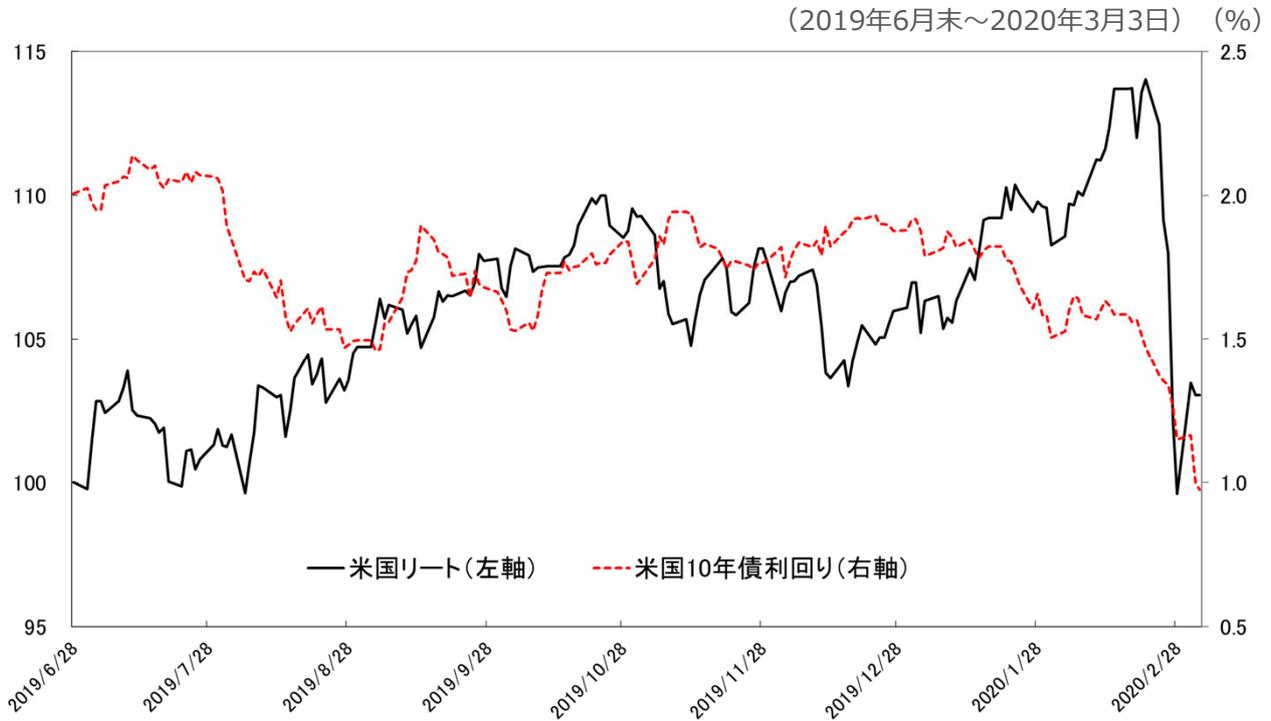
同時に、景気悪化を抑止すべくFRB（米国連邦準備制度理事会）が利下げを再開するとの観測が強まったことから、米国の長期金利は過去最低水準まで低下しました。実際のところ、FRBのパウエル議長は28日、「政策ツールを用いて、経済を支えるために適切に行動するだろう」とする緊急声明を発表し、市場の利下げ観測をさらに強め、3月3日には0.5%の緊急利下げを行いました。

米国の利下げ再開などにより、当面の間世界的な低金利環境が続くと見込まれる中で、世界的に足元の債券利回りが急低下していることは、米国リートのような相対的に魅力的な配当利回りを提供する質の高い資産クラスに対する需要を徐々に強めていくとみており、他資産に比べて良好なパフォーマンスが期待できると考えます。

米国リートの多くは国内事業に関連したものが多いため、相対的に米国外の悪材料の影響を受けにくい資産クラスとなっています。また好調な需要に対して、供給の増加は総じて穏やかなペースであり、安定的なキャッシュフローの増加が見込まれます。

セクター別では、人口の増加に加えて、雇用と賃金の健全な増加が維持されている賃貸住宅や、米国のみならず世界的にデータの取扱量の急増の恩恵をうけるデータセンター等のパフォーマンスが相対的に高くなると考えています。

米国リート市場と長期金利の動き



- ※ リート指数には、FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index (米ドルベース) を用いており、2019年6月末を100として指数化しています。
- ※ 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。

(出所) ブルームバーグ

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和投資信託が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。