

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。

2017年2月27日

<米国リーートの市場動向>

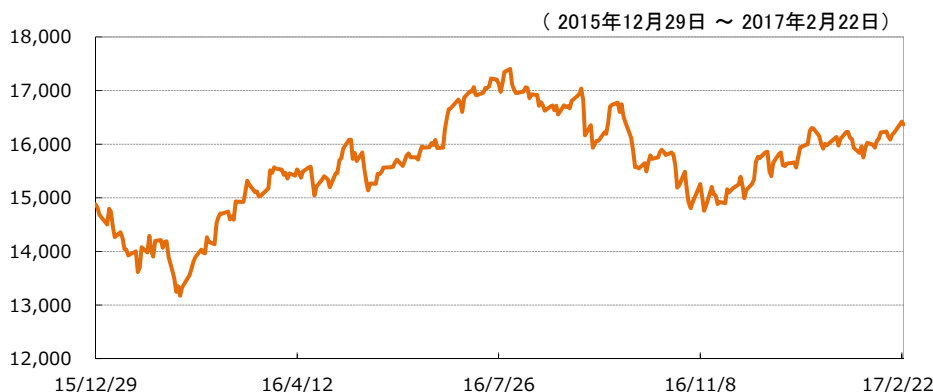
2016年初～2016年10月末

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/>

<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

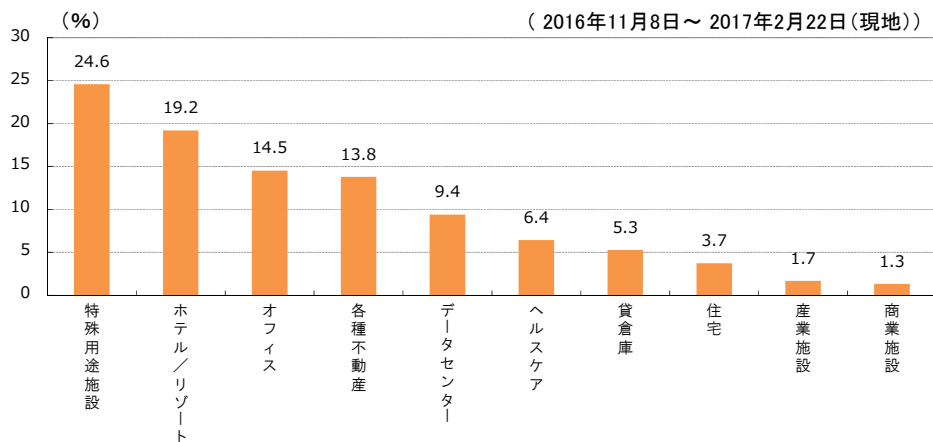
長期契約主体であるため長期金利上昇の影響を受けやすいと考えます。また、高度介護施設を中心に供給が増加傾向にあることがマイナス材料です。

【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

取り扱い金融商品に関する留意事項

●商号: 岡三オンライン証券株式会社/金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第52号

●加入協会: 日本証券業協会、一般社団法人 金融先物取引業協会、一般社団法人 日本投資顧問業協会

●リスク:【株式等】株価変動による値下りの損失を被るリスクがあります。信用取引、先物取引、オプション取引および株価指数証拠金取引では投資金額(保証金・証拠金)を上回る損失を被る場合があります。株価は、発行会社の業績、財務状況や金利情勢等様々な要因に影響され、損失を被る場合があります。投資信託、不動産投資証券、預託証券、受益証券発行信託の受益証券等は、裏付け資産の評価額(指数連動型の場合は日経平均株価・TOPIX等)等、先物取引、オプション取引および株価指数証拠金取引は対象指数等の変化に伴う価格変動のリスクがあります。外国市場については、為替変動や地域情勢等により損失を被る場合があります。上場新株予約権証券は、上場期間・権利行使期間が短期間の期限付きの有価証券であり、上場期間内に売却するか権利行使期間内に行使しなければその価値を失い、また、権利行使による株式の取得には所定の金額の払込みが必要です。株価指数証拠金取引では建玉を保有し続けることにより金利相当額・配当相当額の受け払いが発生します。【外貨建て債券】債券の価格は基本的に市場の金利水準の変化に対応して変動するため、償還の前に売却すると損失を被る場合がございます。また、額面金額を超えて購入すると償還時に損失を被る場合がございます。債券の発行者又は債券の元利金の支払いを保証している者の財務状態の悪化等により、債券の価格が変動し損失を被る場合がございます。債券の発行者又は債券の元利金の支払いを保証している者の財務状態の悪化等により元本や利子の支払いが滞り損失を被る場合がございます。外貨建て債券は外国為替相場の変動などにより、円換算でのお受取金額が減少する恐れがあります。これにより円換算で投資元本を割込み、損失を被る場合がございます。【FX】外国為替証拠金取引(以下、「FX」という。)は預託した証拠金の額を超える取引ができるため、対象通貨の為替相場の変動により損益が大きく変動し、投資元本(証拠金)を上回る損失を被る場合があります。外貨間取引は、対象通貨の対円相場の変動により決済時の証拠金授受の額が増減する可能性があります。対象通貨の金利変動等によりスワップポイントの受取額が増減する可能性があります。ポジションを構成する金利水準が逆転した場合、スワップポイントの受取から支払に転じる可能性があります。為替相場の急変時等に取引を行うことができず不測の損害が発生する可能性があります。【各商品共通】システム、通信回線等の障害により発注、執行等ができず機会利益が失われる可能性があります。

●保証金・証拠金:【信用】最低委託保証金 30 万円が必要です。信用取引は委託保証金の額を上回る取引が可能であり、取引額の 30%以上の委託保証金が必要です。【先物・オプション】発注必要証拠金および最低維持証拠金は、「(SPAN 証拠金額×当社が定める掛け目) - ネットオプション価値の総額」とし、選択取引コース・取引時間によって掛け目は異なります。当社の Web サイトをご確認ください。また、変更の都度、当社の Web サイトに掲載いたします。【株価指数証拠金取引】発注証拠金(必要証拠金)は、株価指数ごとに異なり、取引所により定められた証拠金基準額となります。Web サイトで最新のものをご確認ください。【FX】個人のお客様の発注証拠金(必要証拠金)は、取引所 FX では、取引所が定める証拠金基準額に選択レバレッジコースに応じた所要額を加えた額とし、店頭 FX では、取引金額(為替レート×取引数量)× 4%以上の額とします。法人のお客様の発注証拠金(必要証拠金)は、取引所 FX では、取引所が定める証拠金基準額とし、店頭 FX では、取引金額(為替レート×取引数量)× 1%以上(最低 500 円)の額とします。発注証拠金に対して、取引所 FX では、1 取引単位(1 万又は 10 万通貨)、店頭 FX では、1 取引単位(1,000 通貨)の取引が可能です。発注証拠金・取引単位は通貨ごとに異なります。Web サイトで最新のものをご確認ください。

●手数料等諸費用の概要(表示は全て税込・上限金額):【日本株】個人のお客様の取引手数料には 1 注文の約定代金に応じたワンショットと 1 日の合計約定代金に応じた定額プランがあります。法人のお客様は 1 注文の約定代金に応じたワンショットのみとなります。ワンショットの上限手数料は現物取引で 3,240 円、信用取引で 1,296 円。定額プランの手数は現物取引の場合、約定代金 100 万円以下で上限 864 円、以降約定代金 100 万円ごとに 540 円加算、また、信用取引の場合、約定代金 200 万円以下で上限 1,080 円、以降約定代金 100 万円ごとに 324 円加算します。手数料プランは変更可能です。信用取引手数料は月間売買実績により段階的減額があります。信用取引には金利、管理費、権利処理等手数料、品貸料、貸株料の諸費用が必要です。【上場新株予約権証券】日本株に準じます。【中国株】国内取引手数料は約定金額の 1.08%(最低手数料 5,400 円)。この他に香港印紙税、取引所手数料、取引所税、現地決済費用の諸費用が必要です。売買にあたり円貨と外貨を交換する際には、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものとします。【外貨建て債券】外貨建て債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により購入する場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。外貨建て債券の売買、償還等にあたり、円貨と外貨を交換する際には、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものとします。【先物】取引手数料は、通常取引コースの場合、日経 225 先物が 1 枚につき 324 円(取引枚数により段階的減額あり)、日経 225mini、ミニ TOPIX 先物、東証 REIT 指数先物、TOPIX Core30 先物、東証マザーズ指数先物、JPX 日経インデックス 400 先物が 1 枚につき 43 円、TOPIX 先物、日経平均 VI 先物が 1 枚につき 324 円、NY ダウ先物が 1 枚につき 864 円。アクティブ先物取引コースの場合、日経 225 先物が 1 枚につき 270 円、日経 225mini が 1 枚につき 27 円です。【オプション】取引手数料は、日経 225 オプションが約定代金に対して 0.1728%(最低手数料 216 円)、TOPIX オプションが約定代金に対して 0.216%(最低手数料 216 円)です。【株価指数証拠金取引】取引手数料は、1 枚につき 153 円です。【投資信託】お申込みにあたっては、当該金額に対して最大 3.78%の申込手数料をいただきます。換金時には基準価額に対して最大 0.75%の信託財産留保金をご負担いただく場合があります。信託財産の純資産総額に対する信託報酬(最大 2.484%(年率))、その他の費用を間接的にご負担いただきます。また、運用成績により成功報酬をご負担いただく場合があります。詳細は目論見書をご確認ください。【FX】取引所 FX の取引手数料は、くりっく 365 が無料、くりっく 365 レージが 1 枚につき 1,000 円です。店頭 FX の取引手数料は無料です。スプレッドは、通貨ごとに異なり、為替相場によって変動します。Web サイトで最新のものをご確認ください。

●お取引の最終決定は、契約締結前交付書面、目論見書等および Web サイト上の説明事項等をよくお読みいただき、ご自身の判断と責任で行ってください。