

米国リート市場 今後の見通しについて

2013年6月24日

アライアンス・バーンスタイン・エル・ピーのコメントを基に明治安田アセットマネジメントが作成しています。

《市場動向》

米国リート市場は年初来堅調に推移してきましたが、先月下旬にバーナンキFRB議長の議会証言で金融緩和策縮小の可能性が示されたことや、中国の製造業PMIが景気判断の目安である50を下回ったことで反落に転じています。それ以降は、先月末に発表された住宅価格指数や消費者信頼感指数など市場予想を上回る景気指標も、むしろ量的緩和縮小への方向性を強めるものと捉えられるなど、投資家の懸念を反映し市場の変動性が高まる中軟調に推移しています。

また、6月19日にバーナンキFRB議長がFOMC後の記者会見で資産購入プログラムを年内に縮小する可能性があると発言し、米国国債利回りが上昇したことを受けて米国リート市場は大きく下落し、その下落幅は19日からの2日間で2011年10月以来最大となりました。

《今後の見通し》

量的緩和策縮小の可能性が示されたことが短期的な市場のネガティブな反応に繋がっていますが、先週FRBから出された方向性は、次の2つの理由から米国景気や投資環境にとってむしろ前向きな兆候を示しています。

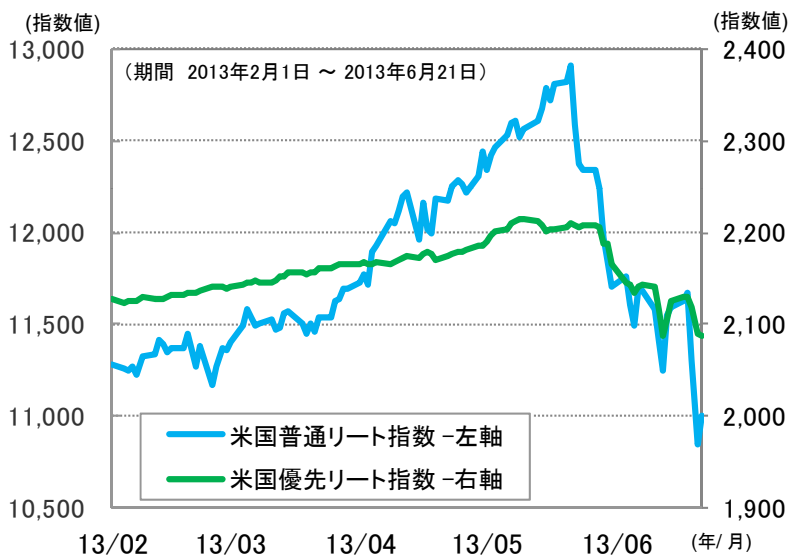
1つは、量的緩和策縮小の可能性が示されたこと自体が、米国景気及び労働市場の持続的な回復が確認されている証左であること。2つめは、より正常な金融政策に移行していくことは、長期的に見て経済や資本市場にとって健全であることです。

金利上昇はリートにとって負債コストの増加要因となりますが、負債コストの増加は負債の借り換え時に起こるため、その影響は、段階的に表れることとなります。

一方で、金利上昇の背景である米国景気の回復基調はリートにとってプラスの影響をもたらすことが想定されます。例えば、景気回復は、オフィスやショッピングセンター、工業施設などの需要の増加として現れます。供給がひっ迫している昨今の米国不動産市場においては、景気回復による需要の高まりにより物件稼働率や賃料が上昇することが予想されるため、負債コストの増加を考慮しても、収益の改善が期待できます。

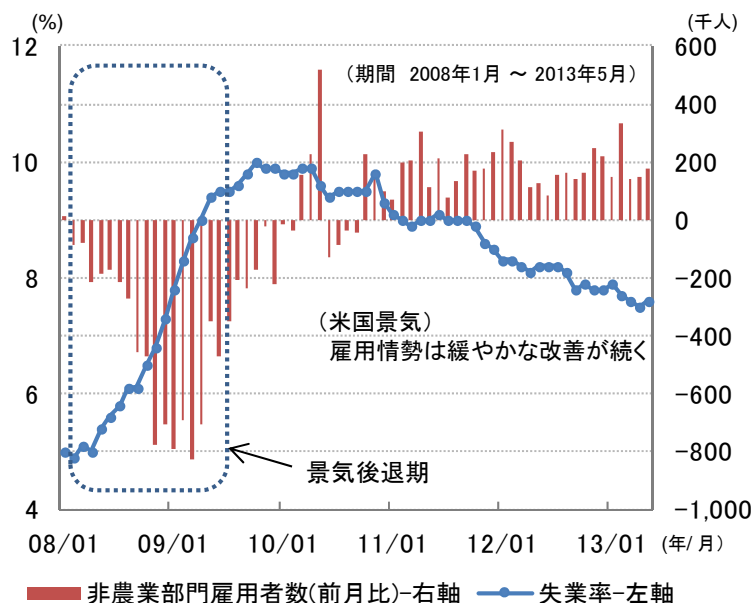
従って、米国リート市場は、収益環境の改善を背景に、市場が落ち着きを取り戻すに従って良好なリターンが期待できるとみており、足元の米国リート市場の反落は、投資家に魅力的な投資機会を提供しているとも言えます。

《米国普通リート/優先リート指数※の推移》



出所：Bloombergより明治安田アセットマネジメント作成

《米国非農業部門雇用者数および失業率の推移》



出所：米国労働統計局データより明治安田アセットマネジメント作成

※米国普通リート指数にはFTSE NAREIT All Equity REITs指数、米国優先リート指数には ウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リート指数を使用しています。

●当資料は、明治安田アセットマネジメント株式会社がお客さまの投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。また、法令にもとづく開示書類(目論見書等)ではありません。当資料は当社の個々のファンドの運用に影響を与えるものではありません。●当資料は、信頼できると判断した情報等にもとづき作成していますが、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料の内容は作成日における当社の判断であり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また予告なしに変更することもあります。●投資に関する最終的な決定は、お客さま自身の判断でなさるようお願いいたします。●資料中で用いているインデックスおよび発表元は以下のとおりです。FTSE NAREIT All Equity REITs指数: FTSE®およびNAREIT®、ウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リート指数: ウェルズ・ファーゴ。記載したインデックスに関する著作権等の一切の権利は当該インデックスの発表元に帰属します。