

## こよみ



2016年5月31日

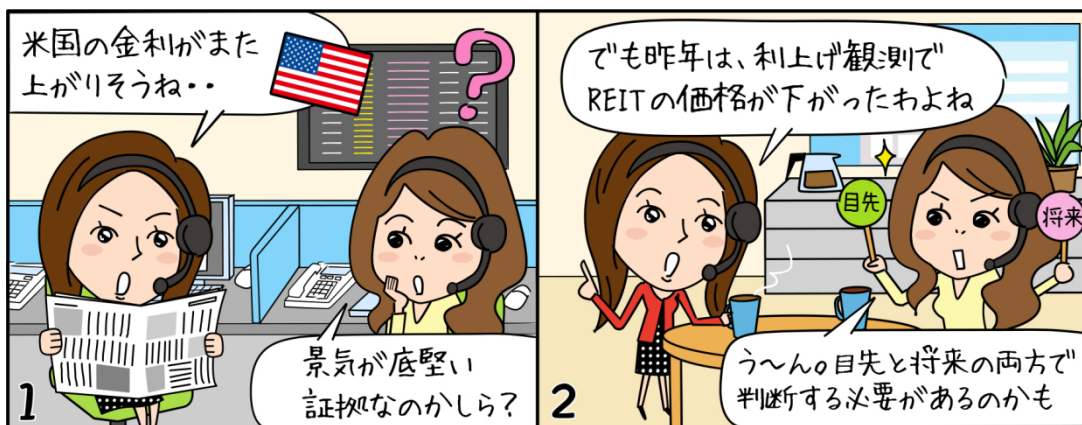
コールセンターからの小さなよみもの



Vol.88

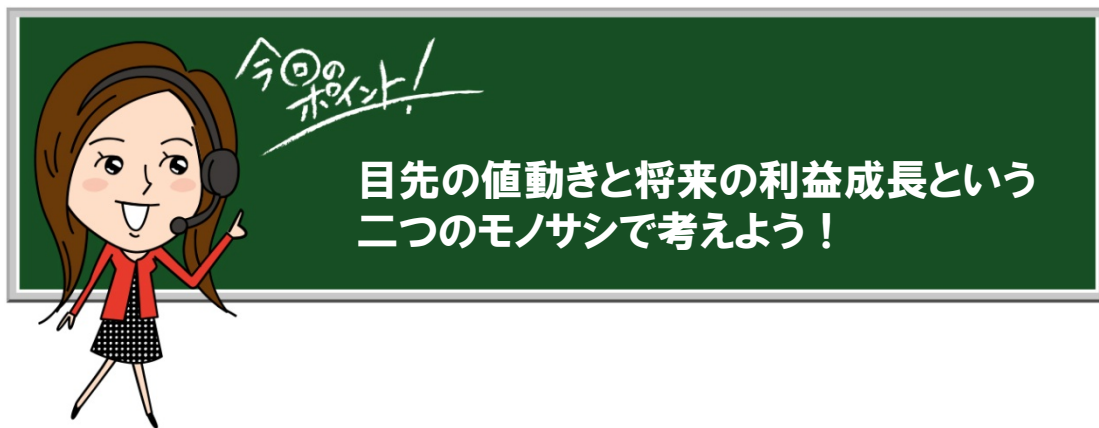
REIT

## REITは“目先”と“将来”!?



2015年の前半から米国の利上げ観測が浮上し、世界のREIT市場で警戒感の高まりが見られました。2015年12月の利上げ以降は、過度な警戒感はやや和らぎましたが、この先も米国の利上げが想定されます。

そこで今回は、米国の利上げとグローバルREITファンドへの影響を押さえていただきたいと思います。





## コールセンターからの小さなよみもの

2015年の世界のREIT市場は、米国の利上げ時期をめぐる観測に左右されました。前半は、利上げ時期が近いとの観測から過度な警戒感が高まり、長期金利の代表的な指標である米国10年債利回りの上昇が見られ、REIT価格は下落しました。12月の利上げ以降は過度な警戒感はやわらいだものの、この先も米国の利上げが想定されています。

REIT市場が金利変動に敏感な理由は、一般的に大型不動産物件を取得するための資金を銀行から借り入れているからです。そのため金利上昇は、借り手であるREITのコスト増から収益を圧迫するとの連想が働き、REIT価格の下落につながることがあります。お客様からも、「金利が低い方がREIT価格は上昇しやすく、グローバルREITファンドの基準価額上昇につながるのではないか」といったご質問をいただくことがあります。しかし、ファンドは目先の値動きと、将来の利益成長という二つのモノサシで考えていく必要があります。利上げが一旦遠のいたとする観測が浮上し、REITの資金調達環境に安心感が広がり、市場でREIT価格が上がる場面も見られました。また、REITの主な収益源は、保有する不動産物件のテナントから受け取る賃料収入です。金利上昇が景気拡大を背景としたものならば、空室率の低下、賃料収入の伸び、保有不動産の価値上昇が将来の利益成長の原動力になると考えられます。

米国経済が緩やかに成長すると見られる中、目先は利上げのペースを注視しつつ、将来のREITの利益成長を意識することが重要となります。



nikko am



コールセンター

0120-25-1404

営業時間 平日 9:00~17:00