

堅調な推移を辿るグローバルREIT 米利下げ観測も追い風に

楽読(ラクヨミ)

nikko am
fund academy

グローバルREITのパフォーマンスの堅調さが目立っています。5月以降、米中対立の激化や米国によるメキシコへの追加関税発表などを背景に、市場では、投資家のリスク回避姿勢が一気に広がったものの、グローバルREIT市場は世界の株式市場と比べて小幅な動きにとどまりました。その後、メキシコへの追加関税が無期限の見送りとなり投資家心理が改善すると、S&P先進国REIT指数(米ドルベース/トータルリターン)は、6月7日には史上最高値を更新しました。

足元で、REITが選好されている主な背景としては、①米中対立による直接的な影響が少ない資産と受け止められていること、②米国景気が減速傾向ながらも、引き続き堅調に推移すると見込まれること、③欧米の金利が低下傾向にあること、などが挙げられます。①については、市場では、足元で米中間の関税の引き上げ合戦や米国による中国通信機器最大手に対する制裁などを受け、景気の先行き不透明感が増す状況となっています。ただし、REITは、保有する不動産の長期契約に基づいた賃料が主な収入源であるなど、業績が相対的に安定していることから投資対象としての安心感につながっていると考えられます。②については、これまで世界経済のけん引役になってきた米景気について、足元で先行き懸念が広がる状況となっています。ただし、米国では、利下げを視野に金融政策を変更する余地があることなどから、減速しながらも緩やかな景気拡大が継続すると期待されます。そして、景気拡大が続く場合、収益成長に対する安心感などからREIT市場への資金流入が続くと見込まれます。③については、足元で、米国をはじめとした主要国において長期金利が低下傾向にあり、かつ、それが長期化する可能性が高まりつつあります。こうしたことは、REITの利回り面での魅力を高める結果となり、投資家からの評価を得やすくなっているとみられます。

トランプ米大統領は、6月10日、月内に米中首脳会談が実現しなければ、中国からの輸入品に対する追加関税第4弾を直ちに発動する考えを示しました。このような中、市場では、しばらく米中協議の動向を巡り変動率の高い展開が続くことが想定されます。このほか、米議会において反トラスト法(日本の独占禁止法に相当)違反の可能性を視野に、当局が巨大IT企業に対する調査を始めるとの報道などもあり、この先、ハイテク関連株へのマイナスの圧力が増える可能性なども踏まえると、目先、REITは比較的投資しやすい資産として、市場で選好される可能性が高いと考えられます。

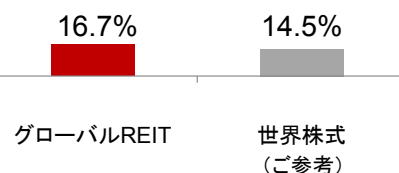
グローバルREIT(米ドルベース)の推移 (2013年1月初～2019年6月7日)



①2019年5月以降の騰落率比較 (2019年4月30日～6月7日)



②2019年の騰落率比較 (2018年12月末～2019年6月7日)



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)

世界株式: MSCIワールド指数(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、将来の運用成果等を約束す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。