

米国で利上げが継続される中でも 堅調な推移を辿るグローバルREIT

グローバルREITは、米長期金利の上昇が続く中、株式市場とともに10月中旬にかけて大きく下落したものの、その後は上昇基調に転じています(グラフ①参照)。これは、テクノロジー株の下落や原油価格の急落などを受けた投資家のリスク回避の動きなどから債券価格が上昇(利回りは低下)し、REITの利回り面での魅力が見直されたことなどが背景と考えられます。また、米国REITを中心に、7-9月期の決算において堅調な内容が確認されたことも好感されたとみられます。

振り返ると、2018年に入り、景気の拡大基調を背景に、米国では3回の利上げが行なわれました。このような中、債券市場では米追加利上げへの警戒感などを背景に、長期金利が幾度となく急上昇し、そうした局面で、グローバルREITは短期的に大きく下落する展開がみられました。しかしながら、長期金利の落ち着きとともに反発する展開が繰り返され、グローバルREITの代表的な値動きを示すS&P先進国REIT指数(米ドルベース/トータルリターン)は、昨年末比ベースで、プラスのパフォーマンスを維持しています(グラフ②参照)。

米国では、12月18日・19日のFOMC(米連邦公開市場委員会)において、4回目の利上げが予想され、政策金利が2.25~2.50%になることがほぼ確実視されています。ただし、その先については、2016年12月以降、概ね四半期毎に実施されてきた利上げが2019年に休止されたり、同年中に終わるとの早期停止論が拡がりつつあります。特に足元では、11月28日にパウエルFRB(米連邦準備制度理事会)議長が、政策金利は中立水準を僅かに下回っているとの認識を示し、これまでの利上げの影響が完全に表れるまでに1年かそれ以上かかるとの見解を示したことなどから、市場で、利上げの打ち止めが近いとの見方が強まる状況となっています。

IMF(国際通貨基金)の最新見通しによると、米国の2019年のGDP成長率は前年比+2.5%と2018年(+2.9%)からやや減速しながらも、引き続き堅調な推移が見込まれています。米国の景気拡大を背景に、堅調な不動産ファンダメンタルズ(賃料や稼働率など)の継続が見込まれることは、今後も、米国を中心にREITの収益成長を支えるとみられます。また、この先、米利上げの打ち止め観測の拡がりなどとともに、長期金利がレンジ内での推移を続けるようであれば、これが支援材料となり、REITのパフォーマンス押し上げ要因になることが期待されます。

グローバルREIT(米ドルベース)の推移

(2013年1月初~2018年11月30日)



①足元の騰落率比較

(2018年10月12日~11月30日)



②2018年の騰落率比較

(2017年12月末~2018年11月30日)



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。