

年初来高値を付けたものの、 割安感がみられるグローバルREIT

2017年のグローバルREITは、米利上げなど先進国の金融政策を受けて長期金利が急上昇したことや、eコマースの拡大により小売セクターの成長性に懸念が広がったこと、などを背景とした投資家心理の悪化に伴い、下落する局面が何度かみられたものの、総じて上昇基調となっています。グローバルREITの代表的な指数であるS&P 先進国REIT指数(米ドルベース)は、9月11日に年初来高値を付けました。

振り返ると、2016年11月の米大統領選挙において、共和党のトランプ候補が大統領に選出された後、同氏が掲げる政策によって、今後、米国景気が拡大し物価が押し上げられる一方で、財政が悪化するのではないかとの観測が広がったことなどを受け、米長期金利が急上昇しました。加えて、米追加利上げを控えた警戒感などもあり、グローバルREITは年末にかけて大きく下落しました。2017年に入り、米国では、堅調な景気などを背景に、繰り返し利上げが行なわれ、9月20日のFOMC(米連邦公開市場委員会)においても、FRB(米連邦準備制度理事会)の保有資産の縮小開始が決定されました。こうした中、一時的に、米長期金利が上昇する局面もあったものの、昨年末にかけての急上昇に比べれば、2017年はレンジ内での推移になっていると考えられます。

なお、S&P先進国REIT指数において最も大きい比率(約25%)を占める小売セクターについては、eコマースの拡大や小売店舗閉鎖の報道などが影響し、利益成長率低下への懸念などから他のセクターと比べてパフォーマンスが振るわない状況がみられています。小売セクターの不動産ファンダメンタルズに関しては、「非優良」商業物件は脆弱となる一方、REITが保有するような「優良」商業物件は比較的良好となるなど、二極化が進んでいると言われています。市場では、小売セクター全体に対して悲観に傾きやすくなっていますが、7-9月期の決算発表などを通じて、利益成長に明るい見通しが確認される銘柄については、それに見合った形で今後、市場で見直しが進むと期待されます。なお、4-6月期については、世界最大級のREITであり、S&P先進国REIT指数においてももっとも構成比率の高い「サイモン・プロパティ・グループ」は、調整済みFFO*成長率が前年比+7.6%と、大幅プラス成長となる決算内容を発表しています。

NAV**プレミアム・ディスカウントからみると、割安な状態にある市場が多いことに加え、米国を中心に世界的に景気拡大が続くと見込まれることから、今後、投資家の関心がグローバルREITに向かうことが期待されます。

* 調整済みFFO(Funds From Operation)とは、当期純利益に減価償却費などの現金支出を伴わない費用を足し戻し、不動産の売却損益などの一時的に計上されるものを除外、更に経常的な管理・修繕費用等を修正したもので、REITのキャッシュフロー創出力を評価する際に用いられます。

** NAV(Net Asset Value)は、REITが保有する不動産の価値を時価評価した値から借り入れなどの負債を差し引いて算出されるため、REITの本来価値を表わす指標として使われています。

グローバルREIT(米ドルベース)の価格推移



純資産価値
からみて割高

(%)

プレミアム

割高

ディスカウント

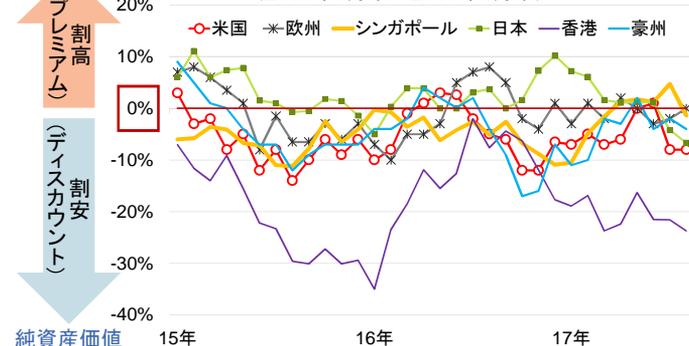
割安

純資産価値
からみて割安

各国のREIT価格とNAVとの比較

～NAVプレミアム・ディスカウント～

(2015年1月末～2017年8月末)



※上記銘柄について、売買を推奨するものではありません。また、当社ファンドにおける保有、非保有、および、将来の個別銘柄の組入れまたは売却を示唆するものではありません。※上記は過去のものであり、将来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。