

好調に推移するグローバルREIT

Raku
Yomi

楽読(ラクヨミ)

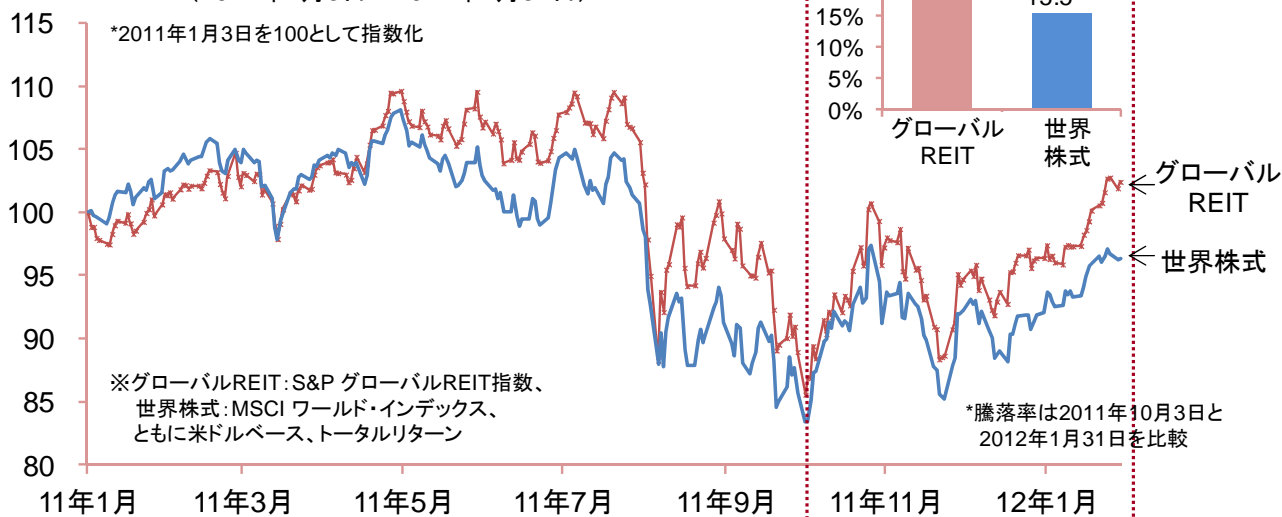
nikko am
fund academy

1 足元で好調に推移するグローバルREIT

グローバルREIT市場は2011年7月後半以降、欧州の債務問題に対する不安拡大などを背景に株式市場同様大きく下落しましたが、同年10月を底に持ち直しに転じる動きとなりました。2011年の安値をつけた10月初めからのパフォーマンスは、グローバルREITが世界株式を上回る好調なものとなりました。

金融市場では、依然として欧州情勢の不透明感が強い状況にあります。危機の拡がりを受けて欧州当局による対応が進みつつあることや、米国経済に明るい兆しが見え始めてきたことを受け、市場の過度な不安心理は後退しています。こうした中、不動産市況特有の悪材料がみられていないことや、相対的に高い分配金利回りを享受できることなどから、グローバルREITに対する投資家の注目度はより一層高まっていくものと考えられます。

＜グローバルREITおよび世界株式の価格推移＞
(2011年1月3日～2012年1月31日)



(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

2 上昇を牽引した米国および香港の市場

主な国・地域別のREIT価格をみると、景気改善への期待が高まっている米国をはじめ、相対的に堅調な経済状況にある香港やオーストラリアのREITが好調に推移しています。一方、債務問題に揺れる欧州のREITは、低調な動きが続いています。日本においては、REITの公募増資が相次いだことなどによる需給の悪化がREIT価格を押し下げているとみられます。ただし、欧州や日本のREITも、足元では値を戻す動きがみられています。最近の下落により、REIT価格の割安感は強まっており、金融市場の落ち着きとともに、今後、他市場に追随するような動きが期待されます。

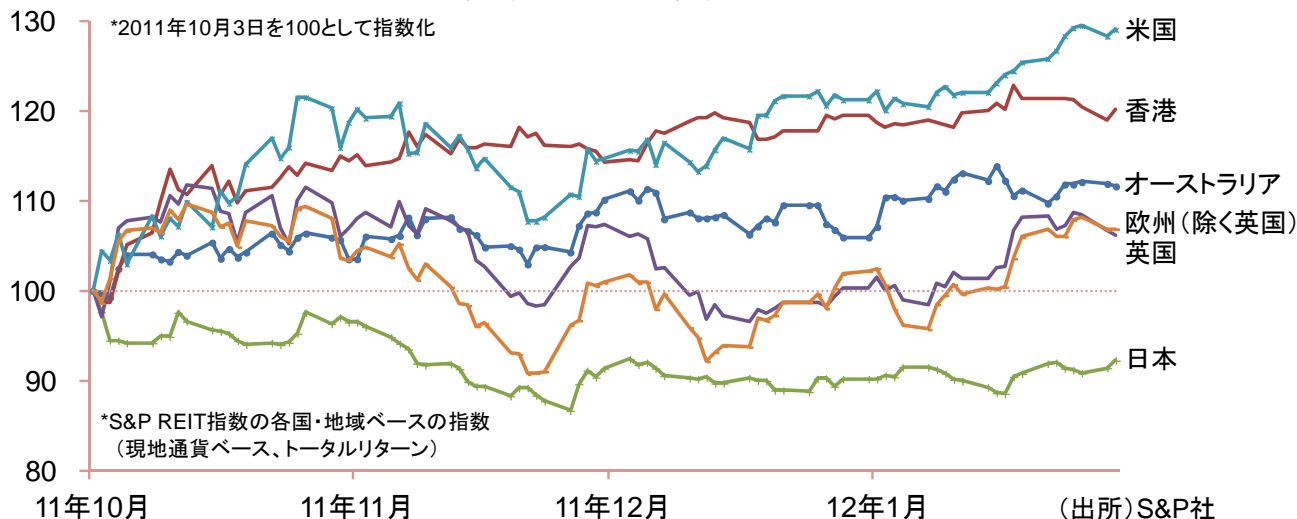
(次ページに続きます)

※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。

＜主な国・地域のREIT価格の推移＞
(2011年10月3日～2012年1月30日)

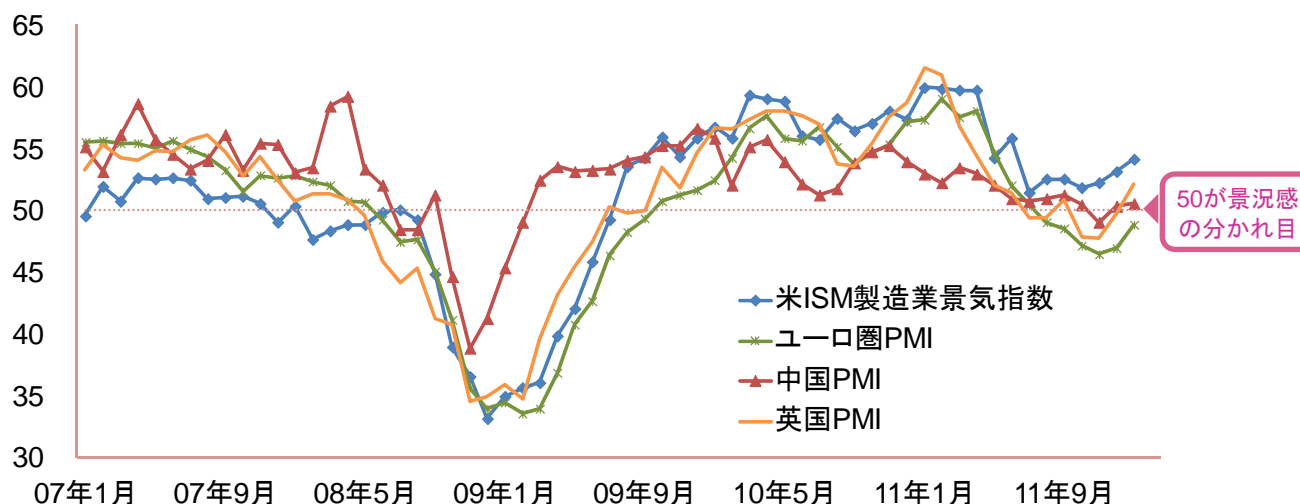


3 世界的に上向き始めた企業の景況感

米国では、2012年1月のISM製造業景況感指数が、54.1と前月から1.0ポイント上昇し、7ヵ月ぶりの高水準を記録する改善となりました。また、中国の同1月の製造業PMI(購買担当者景況感指数)は50.5と前月よりも改善し、2ヵ月連続で好不況の分かれ目となる50を上回りました。欧州では、同年1月のユーロ圏の製造業PMIが48.8となり、50を下回る状況にあるものの、2年4ヵ月ぶりの低水準を付けた11月を底に指数は上昇しており、企業の景況感の低下が一服しつつあるとみられます。

こうした企業の景況感の改善によって、雇用環境の改善やそれに伴うオフィス需要の増加などが期待されることに加え、景況の先行指標として注目される製造業景況感指数などが各国そろって上向いてきたことで、世界的な景況回復の足取りは、よりしっかりしたものになると考えられます。今後の各国の状況を注視する必要がありますが、こうした改善が、グローバルREIT市場にも好影響を与えるものとみられます。

＜主要国の企業景況感指数の推移＞
(2007年1月～2012年1月)



(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

(次ページに続きます)

※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。

■ 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。

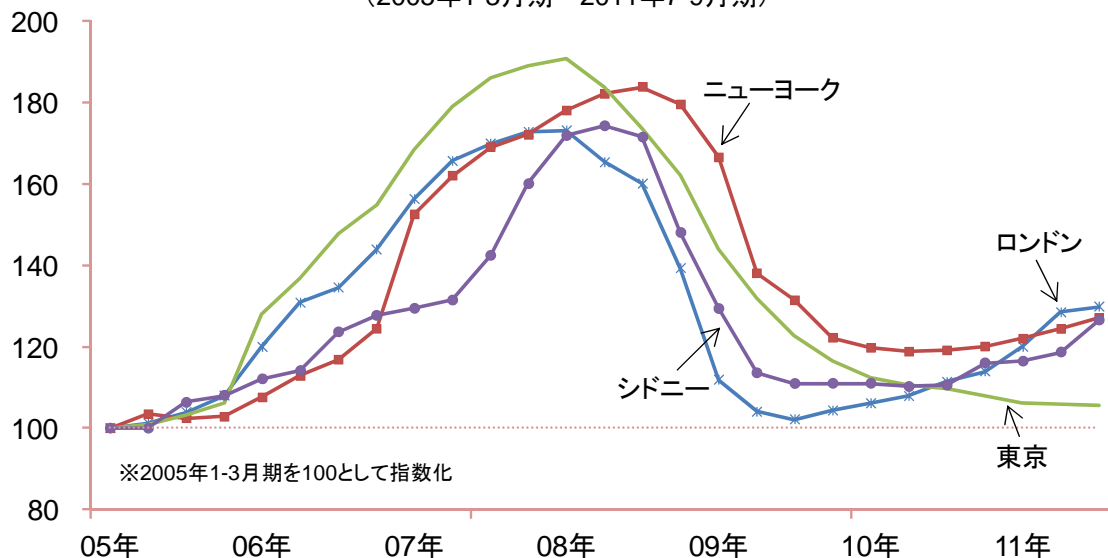
4 持ち直し傾向が続くオフィス市況

REITは、投資家から集めた資金などで不動産を保有し、そこから生じる賃料収入が主な収益の源泉となっています。そのため保有物件の賃料動向がREITの収益を左右する傾向にあります。

主要都市のオフィス賃料の推移をみると、世界景気の回復とともに、2009年中頃を底に、各国ともに、緩やかながらも持ち直しの動きがみられています。2011年には、世界景気の減速が懸念される場面もありましたが、世界的に企業の景況感が上向き始めていることなどを考えると、今後もオフィス賃料の緩やかな上昇が続くものとみられます。また、世界の主要都市では、2008年以降の景気後退局面で不動産の開発事業が縮小・中止されたことを受け、オフィスビルの新規の物件供給が少ない状態が続いています。こうしたことがオフィスビルの空室率の低下につながっていることも、オフィスの賃料を支える要因となっています。

REITの主要な投資対象の一つであるオフィスビルの堅調な賃料上昇は、REITの収益を押し上げるとともに、REIT価格の上昇を牽引していくことが期待されます。

＜主要都市のオフィス賃料の推移＞
(2005年1-3月期～2011年7-9月期)



(出所)ジョーンズ ラング ラサール



英国大手REITが保有するロンドン中心地の物件(中央の丸みを帯びたビル)

(次ページに続きます)

※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。

■ 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。

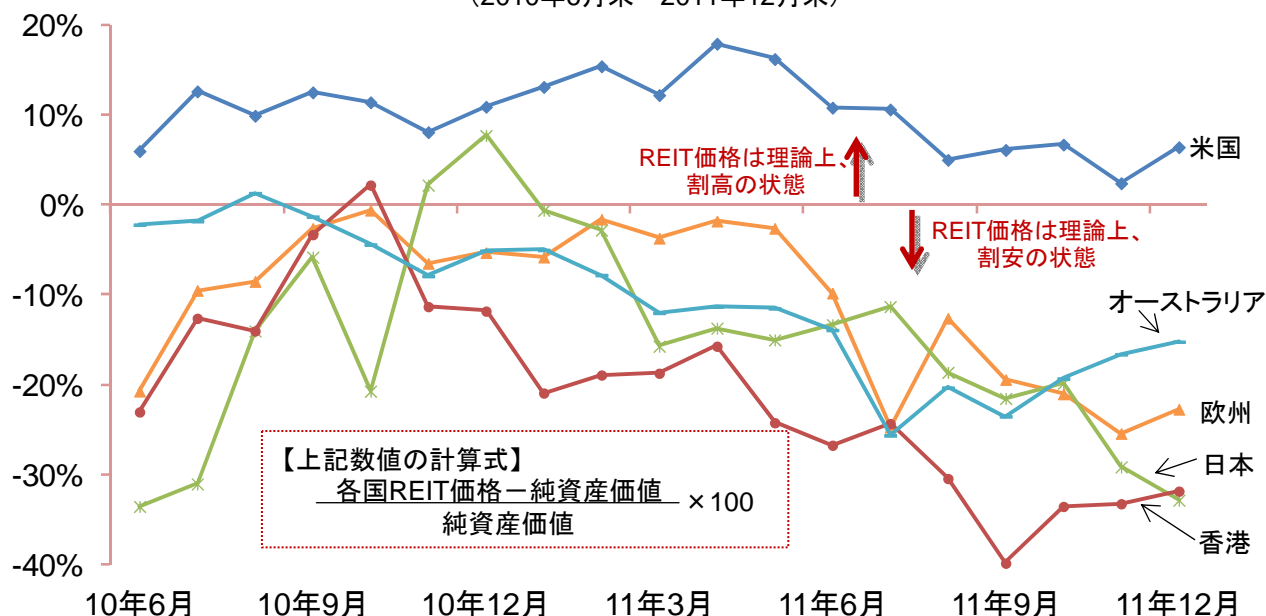
5 割安度合いが強まるREIT市場

REITの評価指標として注目されている指標のひとつに純資産価値(NAV:Net Asset Value)があります。純資産価値は、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。そして、その純資産価値とREIT価格を比較することで、REIT価格が理論上、割高なのか、割安なのかを確認することができます。

足元で、REIT価格はおおむね回復傾向にありますが、現状、各国のREIT価格は、その多くが純資産価格を下回る(下図の「0%」以下)状態にあります。こうした数値は絶対的なものではありませんが、過去の推移をみても、各国REITの割安度合いは強まっているとみられます。また、純資産価値を上回る状態にある米国においても、その水準は過去との比較において、低い水準にあります。

<主な国・地域における、REITの純資産価値に対するREIT価格の推移>

(2010年6月末～2011年12月末)



【上記数値の計算式】

$$\frac{\text{各国REIT価格} - \text{純資産価値}}{\text{純資産価値}} \times 100$$

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

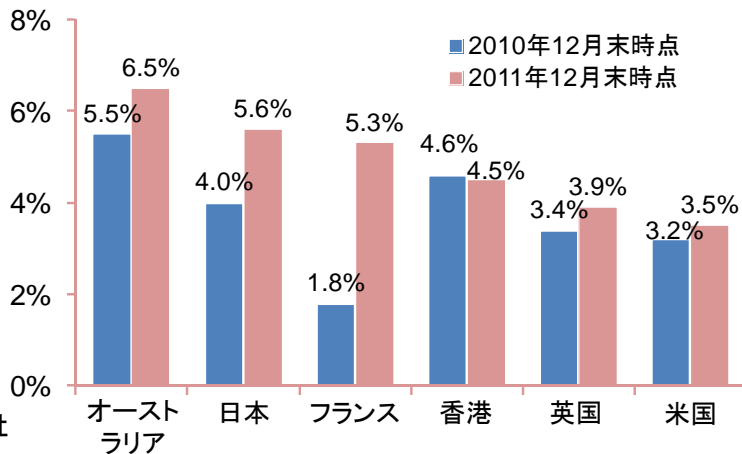
<各国REITの分配金利回り>

(2010年12月末時点および2011年12月末時点の比較)

複数の不動産から生じる賃料収入を分配金の主な原資としているREITは、一般の企業の配当金などと比較して安定した分配金が期待できます。

現在の各国REITの分配金利回りは、過去の水準と比較して、あるいは、株式や国債などの資産と比較しても相対的に高い水準となっています。

純資産価値からみた割安感に加え、分配金利回りの高さといった観点からも、グローバルREITの投資魅力が高まっていると考えられます。



(出所)S&P社

※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。 *S&P REIT指数の各国・地域ベースの分配金利回り

■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。