

堅調な推移を続ける米国優先リート市場



BNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社
2016年7月11日
情報提供運用会社：センタースクエア

- ✓ ここ約3年間で、米国の優先リートは相対的に高い投資効率を実現
- ✓ 英国の欧州連合 (EU) 離脱選択後も堅調なパフォーマンスを維持
- ✓ 世界的な低金利環境下、優先リートへの需要は更に強まると予想

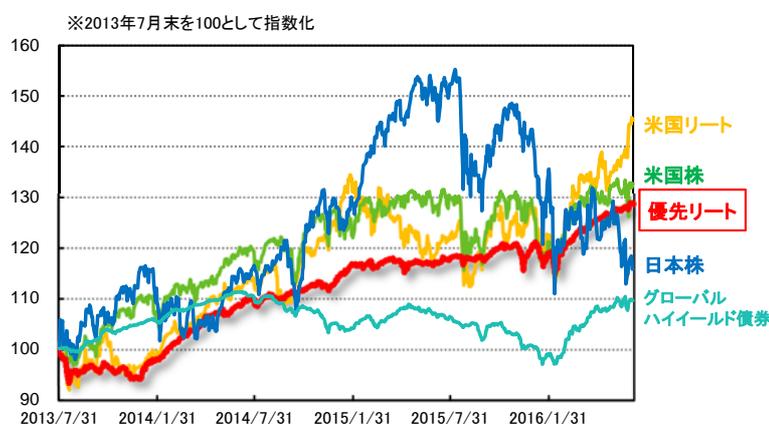
安定したパフォーマンスと高い投資効率が期待される優先リート

優先リートは、議決権を持たない代わりに、普通リートよりも配当の支払いや破たん時の弁済が優先されるリートです。一般的に、配当額が比較的高い水準であらかじめ定められているため、安定的な配当収益や値動きが期待されます。

ここ3年間の米国優先リートのパフォーマンスを見ると、相対的に安定した推移が続けてきたことが分かります。特に、昨年12月の米国での政策金利引き上げ時や、今年6月の英国でのEU離脱を問う国民投票の前後など、株式市場が大きく変動した局面などでも、優先リートは相対的に底堅いパフォーマンスを維持しました。

過去約3年間の米国優先リートのリスク1単位当たりのリターンは1.63と、他の資産よりも高い数値となっており、高い投資効率を実現してきたことが分かります。

図表1.過去約3年間のパフォーマンス (2013年7月31日～2016年7月8日、現地通貨ベース、配当込み)



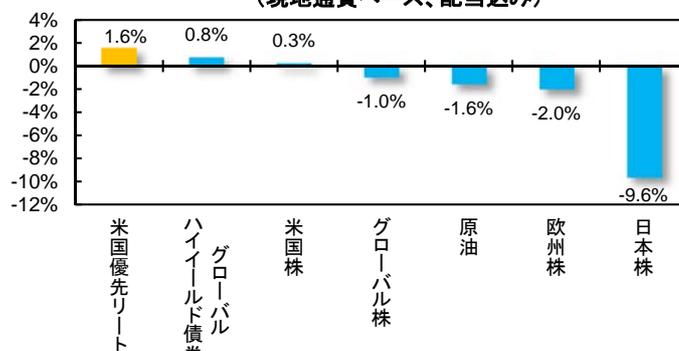
	年率リターン	年率リスク	リターン/リスク
米国リート	12.7%	17.8%	0.72
米国株	9.5%	15.0%	0.63
米国優先リート	8.4%	5.2%	1.63
日本株	4.8%	20.9%	0.23
グローバルハイイールド債券	2.9%	4.2%	0.70

出所：ブルームバーグ

英国がEU離脱 (Brexit) を選択した6月も堅調なパフォーマンス

2016年6月の米国優先リート市場は、月を通じて上昇しました。現地6月23日に行われた英国国民投票において、大方の予想を覆し英国のEU離脱派が勝利したことで、世界的に市場の変動性が高まりました。その中でも、米国優先リートは月間で+1.6%の上昇となりました。これは、英国のEU離脱が市場に不透明感をもたらす中、投資家が、安定的に高い利回りを提供する米国優先リートを安全な投資先と捉えたことで、投資資金が流入した結果であると考えられます。

図表2.2016年6月の月間騰落率 (現地通貨ベース、配当込み)



出所：ブルームバーグ ※各指数については次頁を参照

※上記はBNYメロン・グループ傘下のセンタースクエアの情報を基に作成したレポートです。



BNY MELLON

BNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第406号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

■当資料は、BNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が販売会社向けの情報提供を目的として作成した資料であり、一般投資家への投資勧誘等を目的としたものではありません。■当資料は信頼できると判断した情報に基づき作成しておりますが、情報の正確性・完全性について保証するものではありません。■当資料に掲載されている数値、図表等は、特に断りのない限り当資料作成時点のものであり、事前の連絡なしに今後変更されることがあります。■当資料中のグラフ、数値等は過去のものまたはシミュレーションの結果であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。■ファンダに生じた損益は、すべて受益者の皆様に帰属します。

堅調な推移を続ける米国優先リート市場

今後の見通し: 優先リートへの需要は更に強まると予想

英国が国民投票でEU離脱を選択したことが判明した後、世界のあらゆる資産の価格変動性が一時的に高まりました。この変動性は、足下では一旦落ち着きを見せていますが、英国のEU離脱に伴う不透明感は、今後も長期に亘り継続すると思われます。このような環境下、安全な投資先へのニーズが高まることが予想されます。

米国商業用不動産は、金利低下観測が強まる環境下、良好な需給関係、健全なファンダメンタルズ、潤沢なキャッシュフロー、そして高い配当利回りなどを背景に、そのような安全な投資先の一つとして挙げられます。

また、今回の英国国民投票の結果により、米連邦準備制度理事会(FRB)による利上げが11月の大統領選挙後に先送りされる可能性も高まっています。直近の数週間で国債や長期社債の利回りは低下しており、低金利環境の継続観測を裏付けています。

当社は、安全な資産へのニーズが高まり、低金利の継続が予想される環境下では、安定的なキャッシュフローや配当収入を特性に持つリートへの需要はさらに強まると考えています。実際、リーートのパフォーマンスは年初来で株式市場を大きく上回っており、英国国民投票でEU離脱派の勝利が確定すると、この傾向はより顕著なものとなりました。

※上記はBNY Mellon・グループ傘下のセンタースクエアの情報を基に作成したレポートです。

※P1グラフで使用した指数について

米国優先リート: ウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リート指数、米国リート: FTSE NAREIT エクイティ指数、米国株: S&P500指数、

日本株: TOPIX、グローバル株: MSCI ACWI、欧州株: MSCIヨーロッパ株式指数、原油: NYMEX原油先物、グローバルハイイールド債券: BofA・メリルリンチ・グローバル・ハイイールド債券指数



BNY MELLON

BNY Mellon・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第406号

加入協会: 一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

一般社団法人第二種金融商品取引業協会

■当資料は、BNY Mellon・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が販売会社向けの情報提供を目的として作成した資料であり、一般投資家への投資勧誘等を目的としたものではありません。■当資料は信頼できると判断した情報に基づき作成しておりますが、情報の正確性・完全性について保証するものではありません。■当資料に掲載されている数値、図表等は、特に断りのない限り当資料作成時点のものであり、事前の連絡なしに今後変更されることがあります。■当資料中のグラフ、数値等は過去のものまたはシミュレーションの結果であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。■ファンドに生じた損益は、すべて受益者の皆様に帰属します。



<投資信託に係るリスクについて>

投資信託は一般的に、株式、債券等様々な有価証券へ投資します。有価証券は市場環境、有価証券の発行会社の業績、金利の変動等により価格が変動するため、投資信託の基準価額も変動し、損失を被ることがあります。また、外貨建の資産に投資する場合には、為替の変動により損失を被ることがあります。そのため、投資信託は元本が保証されているものではありません。

又、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては各投資信託の投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

<投資信託に係る重要な事項について>

- 投資信託によっては、海外の証券取引所の休業日等に、取得、換金の申し込みの受付を行わない場合があります。
- 投資信託によっては、クローズド期間として、原則として換金が行えない期間が設けられていることや、1回の解約金額に制限が設けられている場合があります。
- 分配金の額は、投資信託の運用状況等により委託会社が決定するものであり、将来分配金の額が減額されることや、分配金が支払われないことがあります。

<投資信託に係る費用について>

投資信託では、一般的に以下のような手数料がかかります。手数料率はファンドによって異なり、下記以外の手数料がかかること、または、一部の手数料がかからない場合もあるため、詳細は各ファンドの販売会社へお問い合わせいただくか、各ファンドの投資信託説明書(交付目論見書)等をご覧ください。

投資信託の取得時: 申込手数料、信託財産留保額

投資信託の換金時: 換金(解約)手数料、信託財産留保額

投資信託の保有時: 信託報酬、監査費用

信託報酬、監査費用は、信託財産の中から日々控除され、間接的に受益者の負担となります。その他に有価証券売買時の売買委託手数料、外貨建資産の保管費用、信託財産における租税費用等が実費としてかかります。また、他の投資信託へ投資する投資信託の場合には、当該投資信託において上記の費用がかかることがあります。また、一定の条件のもと目論見書の印刷に要する実費相当額が、信託財産中から支払われる場合があります。

本資料はBNY Mellon・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社(以下、「当社」という。)が作成したものです。本資料は投資に係る参考情報を提供することを目的とし、特定の有価証券の勧誘を目的として作成したものではありません。また、当社が販売会社として直接説明するために作成したものではありません。当社は信頼性が高いとみなす情報等に基づいて本資料を作成しておりますが、当該情報が正確であることを保証するものではなく、当社は、本資料に記載された情報を使用することによりお客様が投資運用を行った結果被った損害を補償いたしません。本資料に記載された意見・見通しは表記時点での当社の判断を反映したものであり、将来の市場環境の変動や、当該意見・見通しの実現を保証するものではありません。また、当該意見・見通しは将来予告なしに変更されることがあります。



BNY MELLON

BNY Mellon・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第406号

加入協会: 一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

一般社団法人第二種金融商品取引業協会

■当資料は、BNY Mellon・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が販売会社向けの情報提供を目的として作成した資料であり、一般投資家への投資勧誘等を目的としたものではありません。■当資料は信頼できると判断した情報に基づき作成しておりますが、情報の正確性・完全性について保証するものではありません。■当資料に掲載されている数値、図表等は、特に断りのない限り当資料作成時点のものであり、事前の連絡なしに今後変更されることがあります。■当資料中のグラフ、数値等は過去のものまたはシミュレーションの結果であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。■ファンドに生じた損益は、すべて受益者の皆様に帰属します。