

# 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

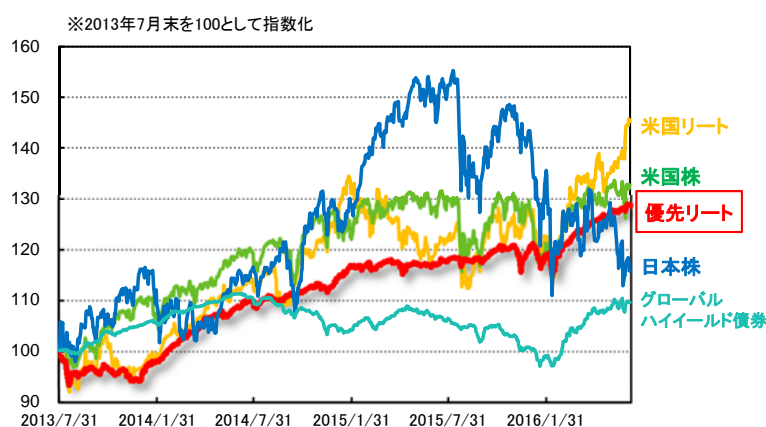
## 安定したパフォーマンスと高い投資効率が期待される優先リート

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)



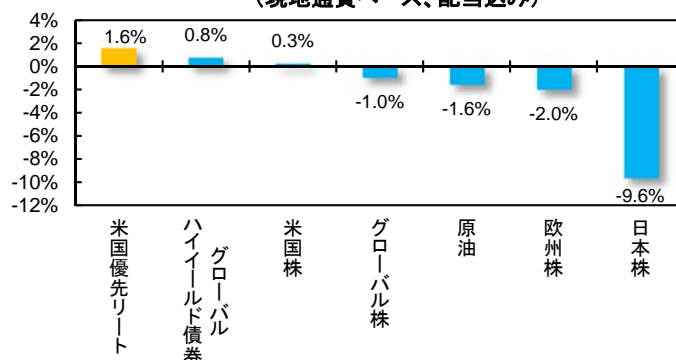
	年率リターン	年率リスク	リターン/リスク
米国リート	12.7%	17.8%	0.72
米国株	9.5%	15.0%	0.63
米国優先リート	8.4%	5.2%	1.63
日本株	4.8%	20.9%	0.23
グローバルハイイールド債券	2.9%	4.2%	0.70

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。

## 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。

※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



## Market Report

### <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。



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情報提供を目的として作成した資料であり、特定の有価証券の勧誘を目的とする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。