

最近のグローバル・リートの市場動向

グローバル・リート市場の投資環境

- 堅調な推移を続けていたグローバル・リート市場ですが、9月に入り、比較的大幅な下落が続いています。
- これは、世界経済に大きな影響を与える米国において、良好な経済指標が発表されたため、米国10年債利回りが急速に上昇した影響と考えられます。
- 一方、中長期的な観点からみたリート市場のファンダメンタルズ（基礎的条件）は、引き続き、良好な状況が継続しています。
- 金利上昇ないしその懸念で、リート市場は一時的には価格調整の影響を受けるものの、その後は金利上昇の背景にある景気拡大の影響が大きく、堅調な推移が見込まれます。

直近のグローバル・リートの市場動向

図表① 最近発表された米国の主要な経済指標

	実績	前月	市場予想
ISM製造業景況指数	59	57	57
小売売上高（前月比）	0.6%	0.6%	0.3%
消費者信頼感指数	84.6	83.3	82.5

* 図表②のデータはブルームバーグより採取（S&Pグローバル・リート指数（除く日本））期間：2014年1月1日～9月25日

図表②



- 9月に米国で発表された経済指標は、米国経済の好調さを裏付けるものとなりました（図表①）。
- 特に、2日に発表されたISM製造業景況指数は、2011年3月来、3年5カ月ぶりの高水準となりました。市場予想は、前月比で小幅低下であったため、ポジティブ・サプライズとなりました。
- こうした米国経済の回復感を背景に、米国10年債の金利は上昇しました。折しも、9月16日～17日にFOMCの開催が予定されていたため、声明文で金利上昇色が色濃くなるとの見方が強まりました。
- 金利の上昇を受け、リートについては資金調達コストの増大が懸念されることから、グローバル・リート指数も下落しました（図表②）。

○クレディスイスグループ提供のデータ・コメントに基づき、SBIアセットマネジメント株式会社が作成。

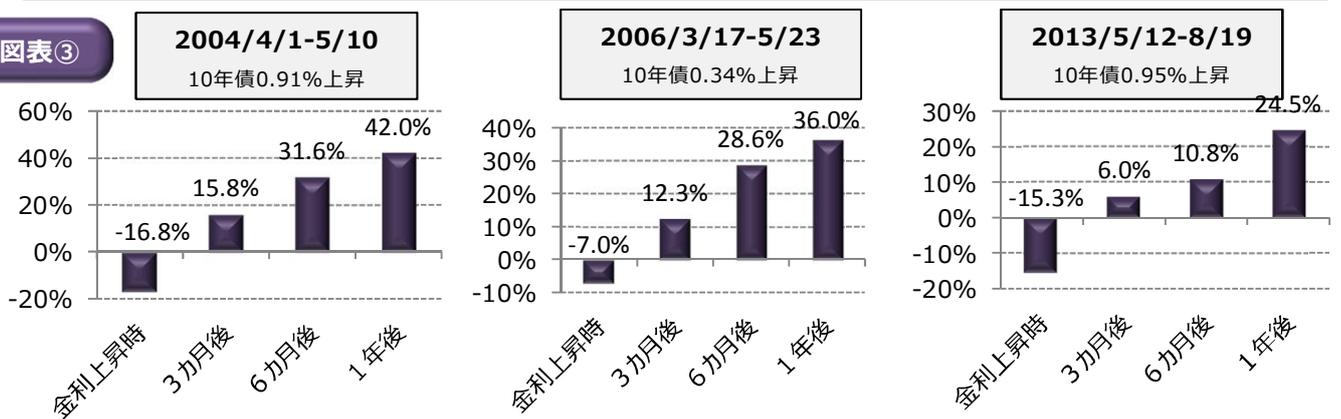
○本資料は、SBIアセットマネジメント株式会社が信頼できると判断したデータに基づき作成されておりますが、その正確性、完全性について保証するものではありません。また、将来予告なく変更されることがあります。○本資料中のグラフ、数値等は過去のものであり、将来の傾向、数値等を予測するものではありません。○投資信託は値動きのある証券に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本保証はありません。○投資信託の運用による損益はすべて受益者の皆様に帰属します。○お申込みの際には必ず投資信託説明書（交付目論見書）の内容をご確認の上、お客様自身でご判断ください。

グローバル・リート市場の今後の見通し

- 現状は景気加速観測による金利上昇で一時的にリート市場が軟調に推移しているものの、今後もリート市場は依然として魅力的なアセットクラスであるとの見通しです。
- その要因に、リート市場のファンダメンタルズの良好さが挙げられます。米国のリート市場の主要な3つのセクター（オフィス、個人住宅、アパート）の賃料は上昇し続ける中で、全てのセクターで空室率は低下し続けています。
- 景気拡大時の金利上昇局面では、利上げ懸念から初期においてはリートの下落が発生しますが、その後は好調な経済を背景としたファンダメンタルズ（賃料や稼働率の上昇等）の支えにより、金利上昇とリートの上昇が同時に起きる可能性が高いと思われます（図表③をご参照）。
- また、市中で予想されているように、来年の中頃に金利引き上げがあった場合も、米国債への需要は根強いものがあるため、長期金利が急上昇する可能性は限定的ではないかと予想されます。投資家にとって、流動性が高く、そこそこの利回りを確保出来る米国債の魅力は損なわれるものではなく、また金融規制により金融機関は一定量の保有が必要なため、米国債が大きく値崩れする可能性は小さいと想定されます。
- ただ、足元では、雇用統計等の今後の経済指標、米金利の動向によっては、もう一段のリート市場の調整もあり得ることに留意する必要があります。

金利上昇（米国10年債金利）とグローバル・リートの騰落率

図表③



- 上表の3つの期間（米国10年債が上昇し、米国リートが下落）において、その後の米国リートの騰落率を検証しました。
- いずれの期間においても、下落後の3か月後・6か月後・1年後とリート市場が堅調に推移したことが見て取れます。

* データはブルームバーグより採取（S&Pグローバル・リート指数（除く日本））

○クレディスイスグループ提供のデータ・コメントに基づき、SBIアセットマネジメント株式会社が作成。

○本資料は、SBIアセットマネジメント株式会社が信頼できると判断したデータに基づき作成されておりますが、その正確性、完全性について保証するものではありません。また、将来予告なく変更されることがあります。○本資料中のグラフ、数値等は過去のものであり、将来の傾向、数値等を予測するものではありません。○投資信託は値動きのある証券に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本保証はありません。○投資信託の運用による損益はすべて受益者の皆様に帰属します。○お申込みの際には必ず投資信託説明書（交付目論見書）の内容をご確認の上、お客様自身でご判断ください。

最近のグローバル・リートの市場動向

ご留意事項

【投資信託にかかるリスク】

投資信託は、主に国内外の株式・公社債等値動きのある証券を投資対象としますので、組入株式の価格の下落や、組入株式の発行体の財務状況の悪化等の影響により、基準価額が下落し、その結果、大きく損失を被る場合があります。また、投資信託は、それぞれの投資信託ごと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、お申込みの際には必ず投資信託説明書（交付目論見書）の内容をご確認の上、お客様自身でご判断ください。

※投資信託はリスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動します。したがって元本保証はありません。

【お客様に直接・間接的にご負担いただく費用等】

（お買付時に直接ご負担いただく費用）

- お買付手数料 上限3.78%（税抜3.5%）

（途中解約時に直接ご負担いただく費用）

- 信託財産留保額 上限 2.0%

（保有期間中にファンドが負担する費用（間接的にご負担いただく費用））

- 信託報酬※ 上限2.16%（税抜2.0%）

※成功報酬制を採用する投資信託については、基準価額の水準等により報酬額が変動するため、上限等を示すことができません。また、上記上限を超える場合があります。

- その他の費用

監査費用、有価証券売買時にかかる売買手数料、信託事務の諸費用等が信託財産から差引かれます。その他の費用は、監査費用を除き、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。

《ご注意》

上記に記載しているリスクや費用等につきましては、一般的な投資信託を想定しています。費用の料率につきましては、SBIアセットマネジメント株式会社が運用するすべての投資信託のうち、ご負担いただく費用における上限を記載しております。投資信託にかかるリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、お申込みの際には、必ず該当投資信託の投資信託説明書（交付目論見書）の内容をご確認の上、お客様自身でご判断ください。

【投資信託ご購入の注意】

- 投資信託をご購入の際は、必ず投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、もしくは同時にお受取りになり、内容をご確認ください。
- 投資信託は値動きのあるものであり、元本保証、利回り保証、及び一定の運用成果の保証をするものではありません。したがって、運用実績によっては元本割れる可能性があります。
- 投資信託の基準価額の下落により損失を被るリスクは、投資信託をご購入のお客様が負うこととなります。
- 投資信託は預金ではなく、預金保険の対象ではありません。
- 銀行など登録金融機関でご購入いただく投資信託は、投資者保護基金の支払対象ではありません。

委託会社 SBIアセットマネジメント株式会社
 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第311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

○本資料は、SBIアセットマネジメント株式会社が信頼できると判断したデータに基づき作成されておりますが、その正確性、完全性について保証するものではありません。また、将来予告なく変更されることがあります。○本資料中のグラフ、数値等は過去のものであり、将来の傾向、数値等を予測するものではありません。○投資信託は値動きのある証券に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本保証はありません。○投資信託の運用による損益はすべて受益者の皆様に帰属します。

○お申込みの際には必ず投資信託説明書（交付目論見書）の内容をご確認の上、お客様自身でご判断ください。