

# 金融市場に漂う不透明感をも強みに変えるREITの成長期待

2019年9月10日



2019年8月下旬、センタースクエアの運用担当者が、日本の不動産市場調査のため来日しました。本レポートでは、REIT市場の見通しや魅力についてインタビューした内容をお伝えします。

運用担当者 エリック・ロスマン氏

## 先進国REITは市場の不透明感の高まりの中で強さを発揮し、年初来で先進国株式を上回るパフォーマンス

### パフォーマンス推移

期間：2018年12月末～2019年8月末（日次）



出所：ブルームバーグ（トータルリターン、米ドルベース）

先進国REIT: FTSE EPRA/NAREIT 先進国REITインデックス、先進国株式: MSCI ワールド・インデックス

## 先進国REIT市場の今後～2020年の見通しは？

### ① バリュエーションは適正水準

✓ 足元ではREIT価格の上昇に加え、配当利回りが高いことから、良好なトータルリターンを提供しています。また、現状のバリュエーションは過去の水準から考えると、魅力的な投資機会と見ています。

### ② REIT固有の要因が下支え要因に

✓ 市場では世界的な景気減速懸念や、米中貿易摩擦を巡り不透明感が高まる一方、REIT市場は、その特徴である継続的な賃貸収入によって収益が下支えされ、キャッシュフローへの影響が限定的であることから、このような不透明感の高まる局面ではREITの強みが発揮される好機だと考えます。

### ③ 世界的に続く低金利環境が追い風に

✓ 足元では、米国30年債利回りが過去最低を更新、また、スイスやドイツをはじめとした欧州諸国ではマイナス金利が継続する中、REITの相対的に高い配当利回りが強みになると見ています。

## 魅力的な国や地域は？

### ① 米国

✓ 米中貿易摩擦の影響は限定的、経済状況も相対的に堅調であり、金利の大幅な低下から恩恵を受けています。

### ② オーストラリア

✓ 今サイクルで一番初めに利下げを行った国で、景気対策に敏感な中央銀行からのサポートにより下支えが期待されます。

### ③ 日本

✓ 日銀による継続的なJ-REIT市場へのサポートにより下支えが期待されることに加え、比較的安安全な円資産を求める海外からの投資が期待されます。

### ④ 北欧

✓ 欧州の中でもBrexit（英国のEU離脱）の影響が限定的であり、経済状況が相対的に底堅いことから下支えが期待されます。

※センタースクエアの運用担当者の見解を基に作成しています。当資料中のいかなる記載事項も、将来の投資機会または運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



特設サイト「AIやIoTが引き起こす第4次産業革命を支えるTECHNOLOGY INFRASTRUCTURE テクノロジー・インフラ」公開中。  
左記QRコードが読み取れない場合は、2ページ目に拡大したQRコードを載せていますので、ご利用ください。



特設サイト「AIやIoTが引き起こす第4次産業革命を支えるTECHNOLOGY INFRASTRUCTURE テクノロジー・インフラ」公開中。  
左記のQRコードもしくは ([https://www.pinebridge.co.jp/fund/40311181/tech\\_infra.html](https://www.pinebridge.co.jp/fund/40311181/tech_infra.html)) からご覧ください。

## ご留意事項

- 当資料は、情報の提供を目的として、パインブリッジ・インベストメンツが作成した参考資料です。金融商品取引法に基づく開示書類ではありませんし、特定の有価証券の売買、ファンド、商品を勧誘、推奨するものではありません。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。当資料中の記載事項、数値、図表等は、当資料作成日時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。なお、当資料中のいかなる記載事項も、将来の投資機会または運用成果を示唆あるいは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。



パインブリッジ・インベストメンツ株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第307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