

足元の相場変動に対する見方・戦略 ～3月16日の米国リート急落を受けて～

フィデリティ投信株式会社



当資料のポイント

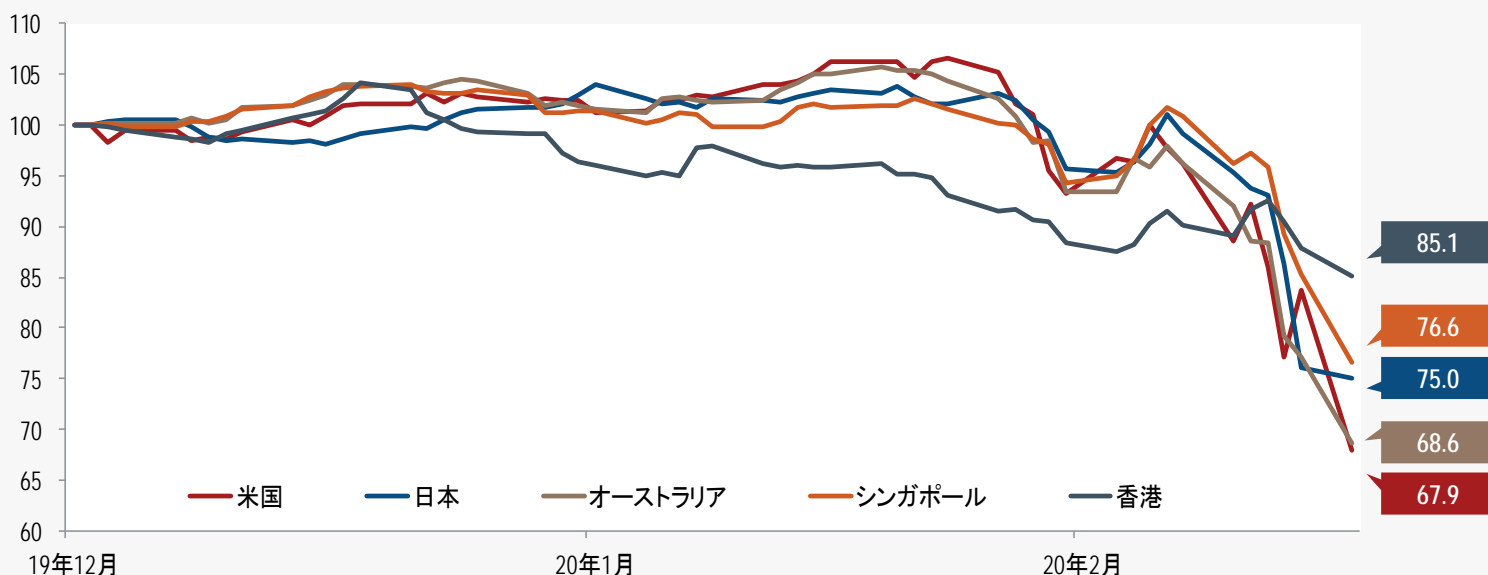
- 米国リートは他の主要各国・地域リートと同様に2月以降軟調となり、足元では一段と下落が加速。
- 米国リートでは、内部成長・外部成長の両面で良好な投資環境が続くものの、短期的には新型肺炎拡大の悪影響が及ぶとの観測が浮上。
- 新型肺炎拡大の影響が大きいと想定される業種と相対的に打たれ強いと見込まれる業種に分かれる。

新型肺炎拡大への懸念が広がり、様々な資産の変動性が高まっています。足元では商業用不動産に与える影響が徐々に明らかになったことが相場の重石となり、一部の業種が下げをけん引しています。本資料では、足元の状況について解説します。



主要各国・地域のリート相場は、新型肺炎がもたらす懸念を受けて総じて軟調な展開。

年初来の主要各国・地域リートの推移(期初=100)



(注) RIMESよりフィデリティ投信作成。期間は2019年12月末～2020年3月16日。期初を100として指数化。S&Pリート指数の国・地域別指数。米ドルベース。



ポートフォリオ・マネージャー
スティーブ・ビューラー

- 米国リートのファンダメンタルズが良好な状態のなかで危機が到来したことから、中・長期的にはこれまでの方向感に大きな影響はないと思われます。ただし、短期的には商業用不動産の需要にも新型肺炎拡大の影響が及ぶとの観測が浮上してきました。多くの米国リートは長期リースや信用力が高いテナントに支えられおり、影響は一過性のものとなるでしょう。
- 米国リートの内部成長では、短期のリース契約をしている分野などで一時的に所有する物件の稼働率・賃貸料にて影響が生じる可能性があります。新型肺炎の収束の兆しが見えれば再び成長軌道に戻ることでしょう。
- 次に、米国リートの外部成長については、取引市場が停滞するほか、株価調整を受けて発行条件が不利になることなどから、資金調達を伴う追加の物件取得などは減速するでしょう。しかし、金融市場の混乱が収まるまでの一過性のものと考えます。
- なお、米国リートの配当利回りと米10年国債利回りとの利回り格差は、**5%を超える水準まで拡大しました**。これは2009年以来のことであり、魅力的な利回りを背景に、資金流入が期待されるでしょう。

(注) 当資料作成時点の見方です。今後予告なく変更されることがあります。

1 上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

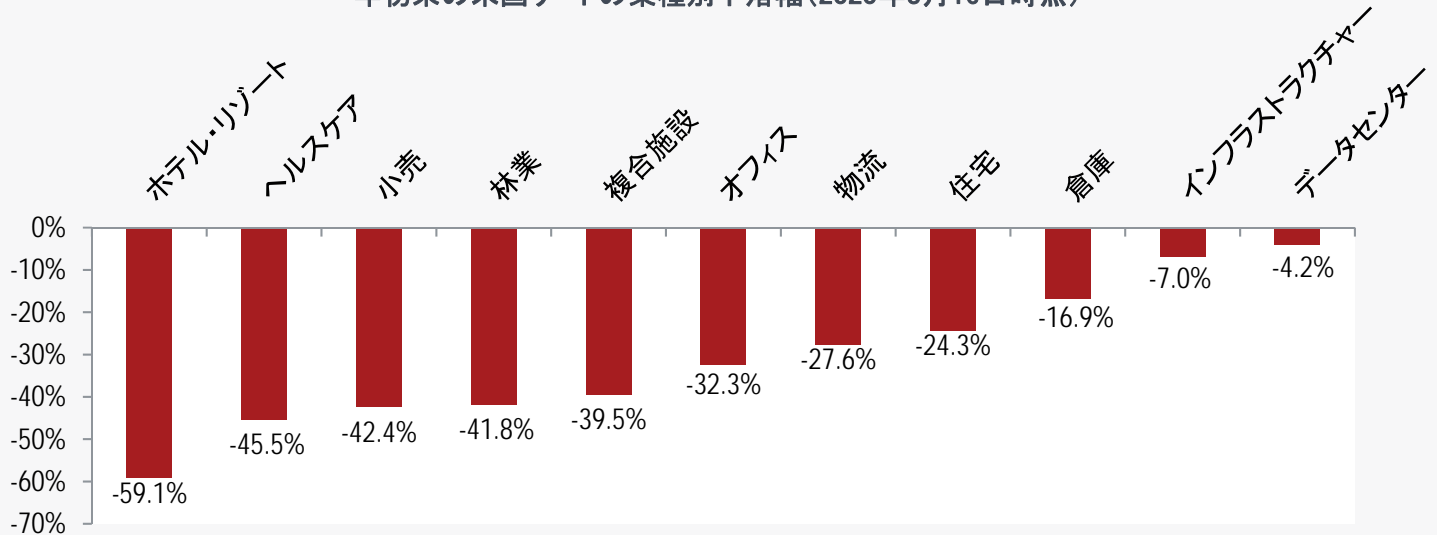
足元の相場変動に対する見方・戦略 ～3月16日の米国リート急落を受けて～

フィデリティ投信株式会社



年初来の米国リート相場では、業種間格差が再び拡大。

年初来の米国リートの業種別下落幅(2020年3月16日時点)



(注) Refinitivよりフィデリティ投信作成。FTSE NAREIT All Equity REITsインデックスの各セクター指数。期間は2019年12月末～2020年3月16日。米ドルベース。



現時点で想定される新型コロナウイルスの影響は、業種によって大きく異なる。

- 新型コロナウイルスの感染拡大が長期化することによる世界経済全体への下押し圧力が、米国リートが保有する商業用不動産に直接的・間接的にどのような影響を与えるか、現時点で見極めることは困難であり、個別銘柄ごとに慎重に分析する必要があるでしょう。しかし、雇用や賃金の縮小、ビジネスの停滞、イベントや出張の自粛などを通じて、これまでのところ業種ごとに下記のような影響が見込まれます。



新型コロナウイルス拡大の影響が大きい
と想定される業種

ホテル・リゾート

ホテルリートは、総じて2020年の業績予想を取り下げました。現状では新型コロナウイルスを踏まえた業績予想の査定が困難であると思われ、深刻な影響が心配されます。

ヘルスケア

医療系施設を除き、悪影響が懸念されます。特に、軽度の要介護者向け住宅(アシスタント・リビング)や重度介護者施設(スキルド・ナースング施設)において、シアトル地区などで利用者の感染による死亡が確認されています。



相対的に打たれ強いと見込まれる業種

物流施設

短期的にはサプライショックによる在庫の減少や新規リースの延期などの影響を受ける可能性があるものの、旺盛なオンライン消費需要に支えられ影響は限定的であると考えられます。

データセンター

クラウドや5Gへの移行による恩恵を引き続き受けられるでしょう。各データセンターリートの経営陣は、とりわけ企業のマルチクラウド、ハイブリッドクラウド化が進むことで需要が拡大すると強い自信を見せています。



(注) 当資料作成時点の見方です。今後予告なく変更されることがあります。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

足元の相場変動に対する見方・戦略 ～3月16日の米国リート急落を受けて～

フィデリティ投信株式会社



■ ご注意点

- 当資料は、信頼できる情報をもとにフィデリティ投信が作成しておりますが、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。
 - 当資料に記載の情報は、作成時点のものであり、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。また、いずれも将来の傾向、数値、運用結果等を保証もしくは示唆するものではありません。
 - 当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。
 - 当資料にかかわる一切の権利は引用部分を除き当社に属し、いかなる目的であれ当資料の一部又は全部の無断での使用・複製は固くお断りします。
 - 投資信託のお申し込みに関しては、下記の点をご理解いただき、投資の判断はお客様自身の責任においてなされますようお願い申し上げます。なお、当社は投資信託の販売について投資家の方の契約の相手方とはなりません。
 - 投資信託は、預金または保険契約でないため、預金保険および保険契約者保護機構の保護の対象にはなりません。
 - 販売会社が登録金融機関の場合、証券会社と異なり、投資者保護基金に加入しておりません。
 - 投資信託は、金融機関の預貯金と異なり、元本および利息の保証はありません。
 - 投資信託は、国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし投資元本が保証されていないため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により投資一単位当たりの価値が変動します。従ってお客様のご投資された金額を下回ることもあります。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目論見書や契約締結前交付書面を良くご覧下さい。
 - 投資信託説明書(目論見書)については、販売会社またはフィデリティ投信までお問い合わせください。なお、販売会社につきましては以下のホームページ(<https://www.fidelity.co.jp/fiji/>)をご参照ください。
 - ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。
 - ・申込時に直接ご負担いただく費用: 申込手数料 上限 4.40%(消費税等相当額抜き4.0%)
 - ・換金時に直接ご負担いただく費用: 信託財産留保金 上限 1%
 - ・投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用: 信託報酬 上限 年率2.123%(消費税等相当額抜き1.93%)
 - ・その他費用: 上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。目論見書、契約締結前交付書面等でご確認ください。
- ※当該手数料・費用等の上限額および合計額については、お申込み金額や保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。ファンドに係る費用・税金の詳細については、各ファンドの投資信託説明書(目論見書)をご覧ください。

ご注意) 上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、フィデリティ投信が運用するすべての公募投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しておりますが、当資料作成以降において変更となる場合があります。投資信託に係るリスクや費用は、夫々の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に良く目論見書や契約締結前交付書面をご覧下さい。

フィデリティ投信株式会社

金融商品取引業者: 関東財務局長(金商)第388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

IM200318-1 CSIS200318-7

投資信託の手数料等およびリスクについて

投資信託のお申込みにあたっては、お申込み金額に対して最大3.85%（税込み）の購入時手数料をいただきます。また、換金時に直接ご負担いただく費用として、換金時の基準価額に対して最大0.5%の信託財産留保額をご負担いただく場合があります。投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用として、国内投資信託の場合には、信託財産の純資産総額に対する運用管理費用（信託報酬）（最大2.42%（税込み・年率））のほか、運用成績に応じた成功報酬をご負担いただく場合があります。また、その他の費用を間接的にご負担いただく場合があります。外国投資信託の場合も同様に、運用会社報酬等の名目で、保有期間中に間接的にご負担いただく費用があります。

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とするため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により基準価額が変動します。従って損失が生じるおそれがあります。投資信託は、個別の投資信託ごとに、ご負担いただく手数料等の費用やリスクの内容や性質が異なります。また、上記記載の手数料等の費用の最大値は今後変更される場合がありますので、ご投資にあたっては目論見書や契約締結前交付書面をよくお読みください。

金融商品仲介業者の概要

外務員が所属する金融商品仲介業者の「広告等補完書面」をご確認ください。

金融商品取引業者の概要

商号等	PWM日本証券株式会社 関東財務局長（金商）第50号
本店所在地	〒104-0031 東京都中央区京橋二丁目14番1号 兼松ビルディング 9階
加入協会	日本証券業協会 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会
苦情相談窓口	法務・コンプライアンス部 電話：03-3561-4104
指定紛争解決機関	特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター（FINMAC：フィンマック） 電話：0120-64-5005 平日9:00～17:00（除く土日祝日）
資本金	30億円
主な事業	金融商品取引業
設立年月	平成11年4月
電話番号	03-3561-4100（代表）



**PWM Japan
Securities**

PWM日本証券株式会社
A Chartered Company

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第50号