Goldman Sachs Asset Management

9月FOMCと今後の米国リート市場の見通し

2015年9月18日

情報提供資料

9月FOMC：利上げを見送り

政策金利の現状維持を決定

- FRB(米連邦準備制度理事会)は、9月16日～17日に開催されたFOMC(米連邦公開市場委員会)で金融政策の維持を決定しました。声明文には新たに「最近の世界経済・金融市場の混乱が短期的にインフレに対するさらなる下押し圧力をかける可能性がある」との文言が記載されました。海外情勢を考慮し、注目されていた政策金利の引き上げは次回10月以降に見送られる形となりました。

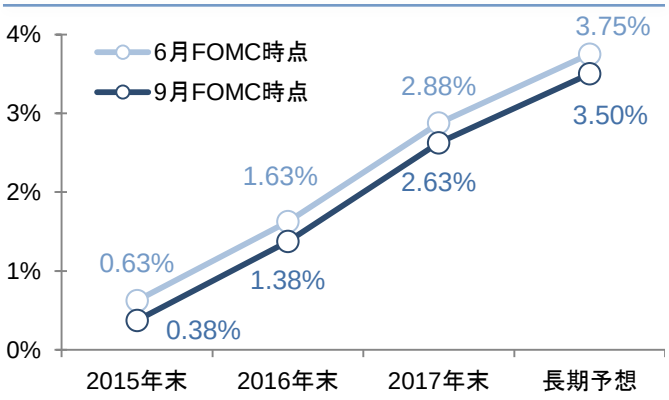
年内利上げの可能性残す

- FOMC参加者による政策金利見通しでは、2015年末の予想(中央値)は0.38%と前回6月の予想から下方修正されたものの、依然として多くの参加者が年内の利上げを想定していることが示されました。

米国リート市場は上昇

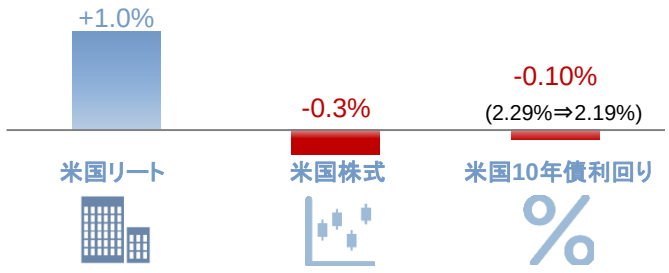
- 9月17日の米国株式市場はもみ合いとなり、S&P500指数は前日比-0.3%となりました。FOMCの決定発表後は、利上げ見送りを好感し上昇したものの、その後は利上げ時期を巡る不透明感が続くことが嫌気され下落に転じました。
- 一方で、米国リートは、長期金利低下の恩恵もあり、前日比+1.0%の上昇と米国株式を上回りました。また、ハト派的なFOMCを受けて、為替市場では円高米ドル安の展開となりました。

政策金利見通し(FOMC参加者の予測中央値)



出所：ブルームバーグ　時点：2015年6月17日、2015年9月17日

9月17日の各資産の値動き



出所：ブルームバーグ　時点：2015年9月17日
米国株式：S&P500指数、米国リート：NAREITオール・エクイティ・リート指数

米国リート市場への影響と今後の見通し

米国リート市場にとって追い風の投資環境

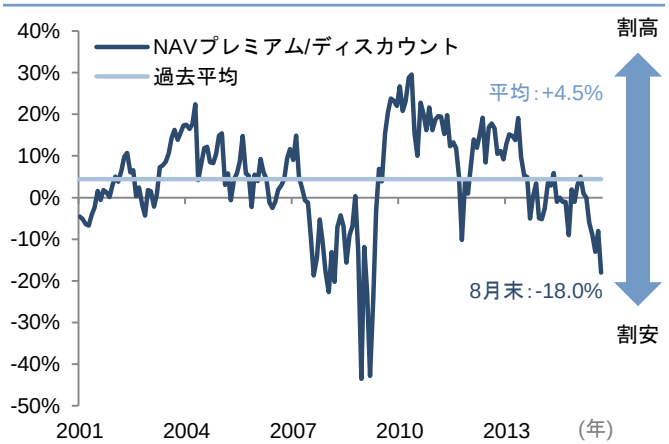
- 利上げ見送りと一層緩やかな引き締めペース期待は、資本集約型ビジネスを営むリートにとって、負債コスト上昇懸念の後退につながるため、明らかな追い風となります。

堅調なファンダメンタルズと割安なバリュエーション

- 米国の商業用不動産のファンダメンタルズは依然良好で、商業用不動産価格は高値を更新し続けています。
- また、NAVプレミアム/ディスカウント*は、過去平均と比較して割安な水準です。今後、利上げ時期についての市場の思惑が収斂するにつれ、米国リート市場では商業用不動産市場の良好なファンダメンタルズに注目が回帰し、割安な状態は適正水準に是正されることが期待されます。

*リートの保有不動産の評価額から計算した価値(純資産価値)と実際のリート価格を比較する指標

NAVプレミアム/ディスカウント



出所：グリーン・ストリート・アドバイザーズ
期間：2001年1月末～2015年8月末

Goldman Sachs Asset Management

本資料は、情報提供を目的としてゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社（以下「弊社」といいます。）が作成した資料であり、特定の金融商品の推奨（有価証券の取得の勧誘）を目的とするものではありません。本資料は、弊社が信頼できると判断した情報等に基づいて作成されていますが、弊社がその正確性・完全性を保証するものではありません。本資料に記載された過去のデータは、将来の結果を示唆あるいは保証するものではありません。本資料に記載された見解は情報提供を目的とするものであり、いかなる投資助言を提供するものではなく、また個別銘柄の購入・売却・保有等を推奨するものでもありません。上記は経済や市場等の過去のデータおよび一時点における予測値であり、将来の動向を示唆あるいは保証するものではありません。経済、市場等に関する予測は資料作成時点のものであり、情報提供を目的とするものです。予測値の達成を保証するものではありません。記載された見解は資料作成時点のものであり、将来予告なしに変更する場合があります。本資料の一部または全部を、弊社の書面による事前承諾なく(Ⅰ)複写、写真複写、あるいはその他いかなる手段において複製すること、あるいは(Ⅱ)再配布することを禁じます。
© 2015 Goldman Sachs. All rights reserved. <14061-OTU-68318>