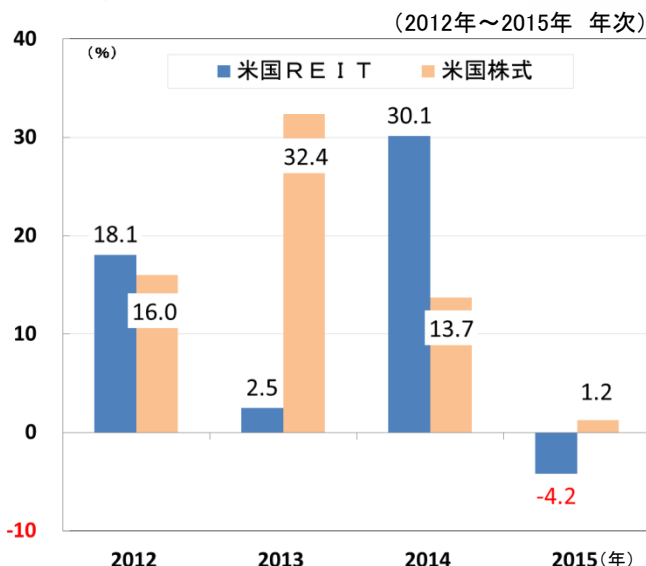


～米国REIT市場の現状と今後の見通し～

米国REIT市場の動向

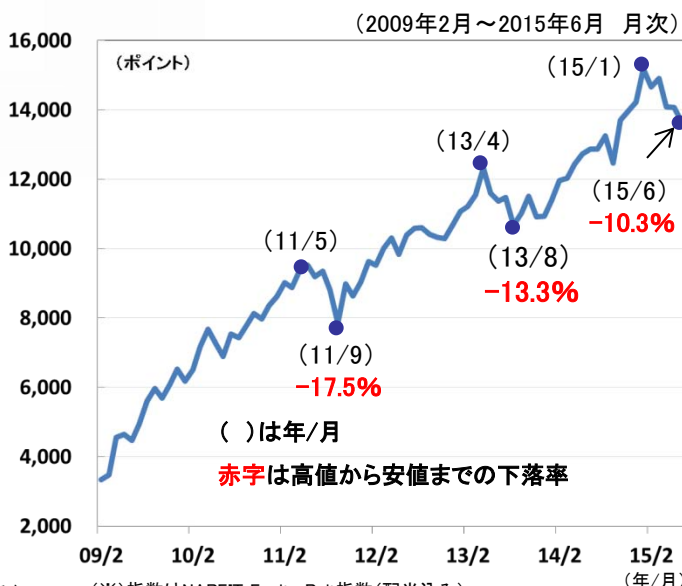
- 米国REIT市場は時価総額ベースでグローバルREIT市場(J-REIT含む)の約6割(2015年6月末時点、S&PグローバルREIT指数米ドルベース)を占める最大の市場です。当市場の動きはグローバルREIT市場全体の動きに影響を与えられます。
- 昨年、米国REIT市場(NAREIT Equity Reit指数・配当込み)の騰落率は米国株式市場(S&P500指数・配当込み)を16.4%上回りましたが、今年(6月末時点)は米国株式を5.4%下回るなど軟調な展開となっています【図表1】。
- リーマン・ショック後の安値をつけた2009年2月以降の回復過程において、米国REIT市場が直前高値から10%以上下落した局面(月末値ベース)は、今回(2015年1月末～6月末)を含め3回生じています。過去2回は底打ち後再び上昇基調に戻っています【図表2】。

【図表1】米国REITと米国株式の騰落率



(※)REITはNAREIT Equity Reit指数(配当込み)、株式はS&P500指数(配当込み)
(出所)ブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメント作成

【図表2】米国REIT指数の推移と主な調整局面



(※)指数はNAREIT Equity Reit指数(配当込み)
(出所)ブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメント作成

下落の要因

- 米国REIT市場が軟調な動きとなっている背景には以下のような要因があるものと思われます。
 - ① 金利上昇によるREIT収益の悪化懸念
 - 最近の米国REITは金利動向に左右される展開が続いています【図表3】。
 - REITは不動産取得等のために金融機関から借入を行っています。米国の利上げが開始されれば借入金利が上昇し、支払い利息の増加等によりREITの収益が悪化するとの見方があります。
 - ② REIT市場から、相対的に出遅れ感のある株式市場への資金シフトの可能性
 - 昨年の米国REIT市場の上昇率等から、一部ではスピード調整の必要性を指摘する声もあり資金がREIT市場から株式市場にシフトしている可能性があります。

【図表5】米国REIT配当額推移

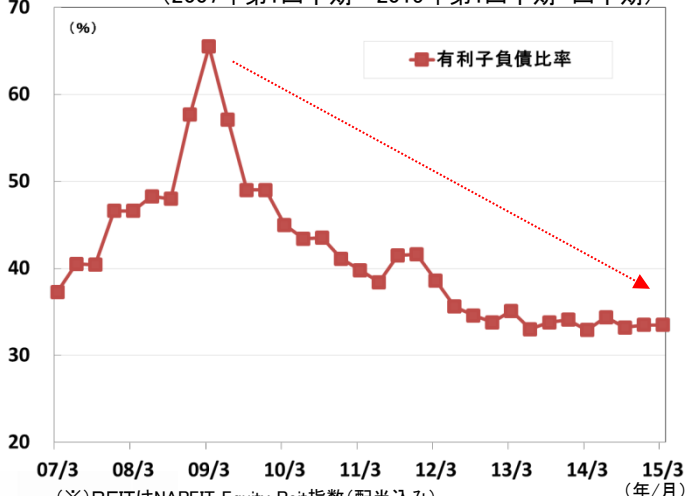
(2009年2月～2015年6月 月次)



(※)配当額はNAREIT Equity Reit指数(配当除き)×配当利回り(%)で算出
(出所)NAREIT及びブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメント作成

【図表6】米国REIT有利子負債比率推移

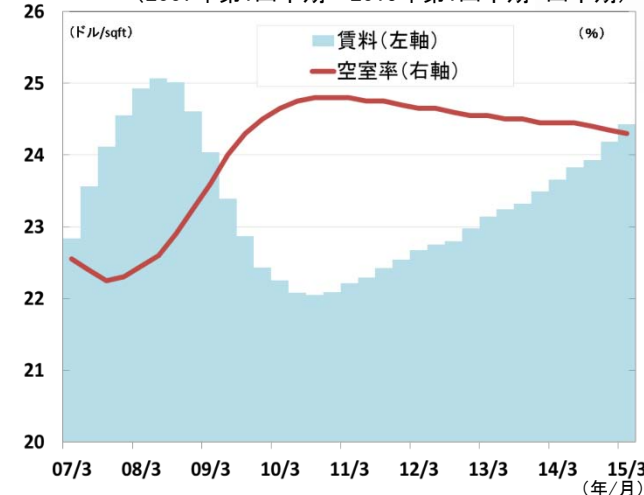
(2007年第1四半期～2015年第1四半期 四半期)



(※)REITはNAREIT Equity Reit指数(配当込み)
(出所)NAREITデータを基にニッセイアセットマネジメント作成

【図表7】米国主要都市商業用不動産市況

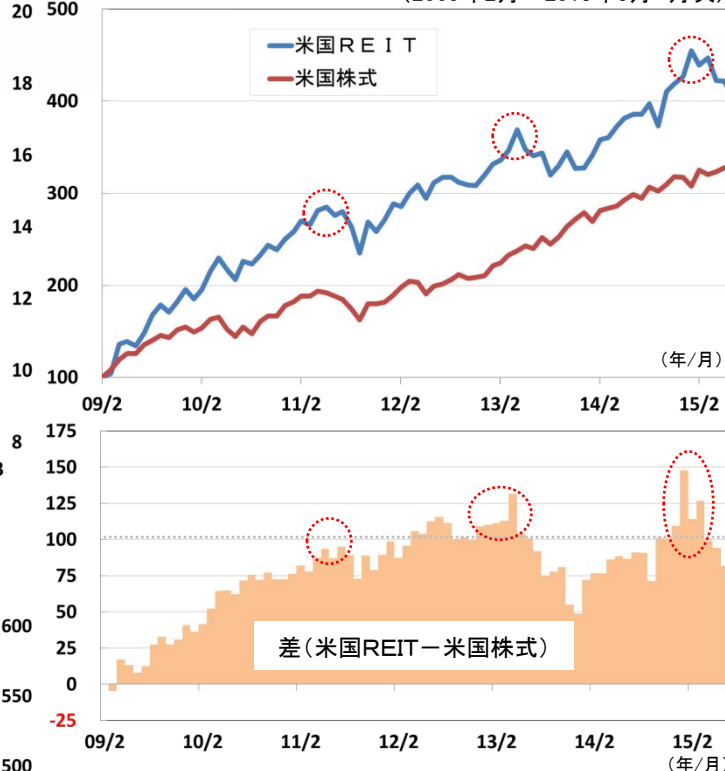
(2007年第1四半期～2015年第1四半期 四半期)



(出所)ブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメント作成

【図表9】米国REITと米国株式の推移

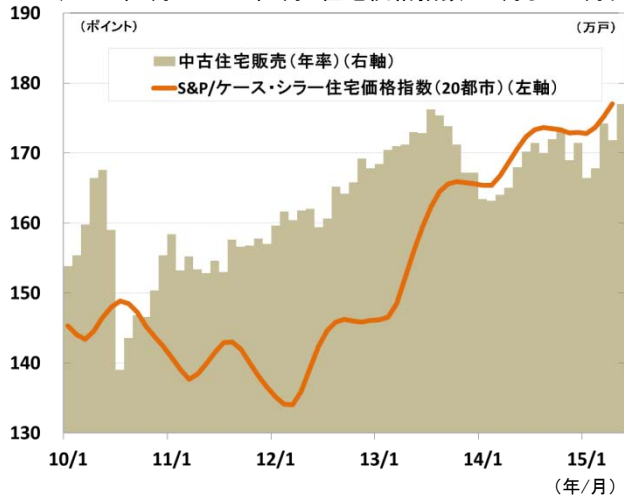
(2009年2月～2015年6月 月次)



(※1)REITはNAREIT Equity Reit指数(配当込み)、株式はS&P500指数(配当込み)
(※2)2009年2月=100として指数化
(出所)ブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメント作成

【図表8】米国住宅市場市況

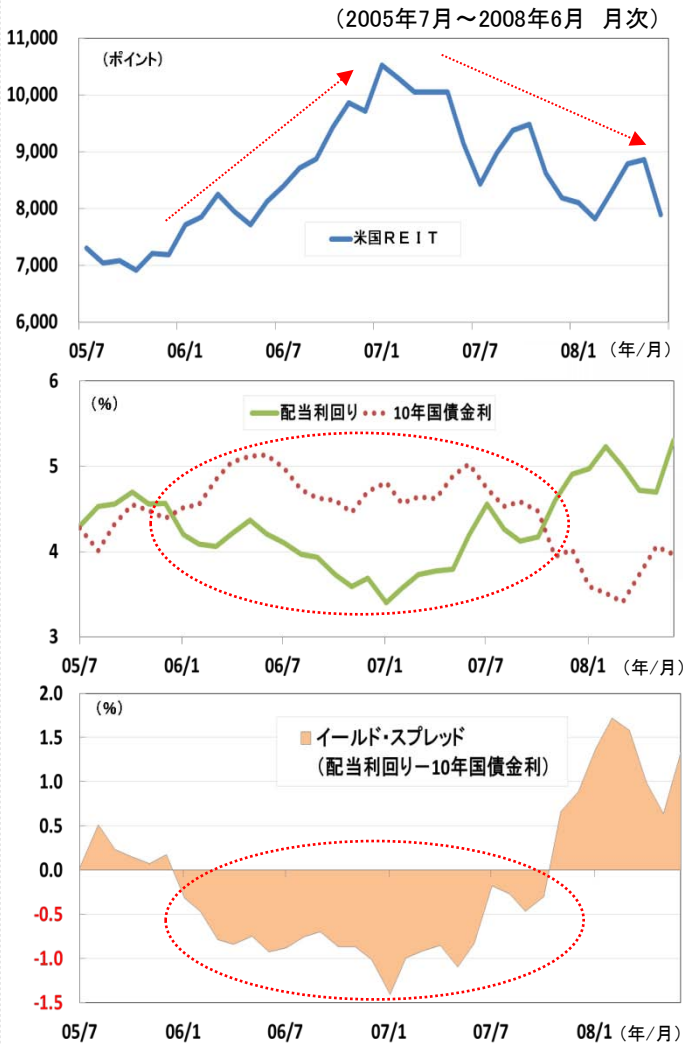
(2010年1月～2015年5月 住宅価格指数は4月まで 月次)



(出所)ブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメント作成

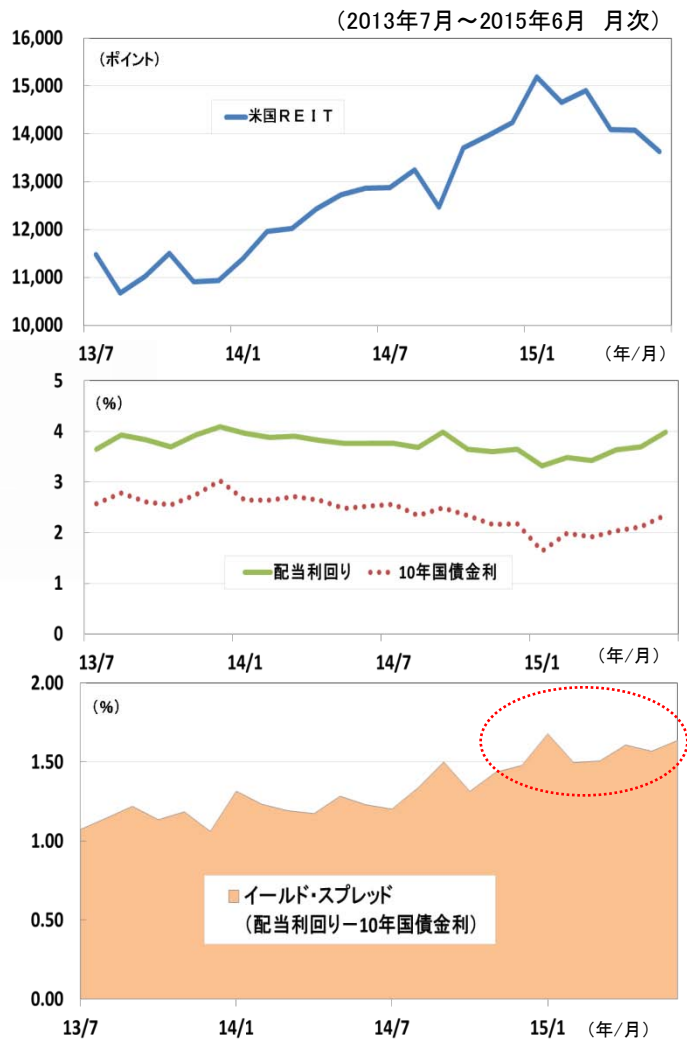
【図表10】イールド・スプレッド等の状況

～ リーマン・ショック前後 ～



(※)REITはNAREIT Equity Reit指数(配当込み)
(出所)NAREIT、ブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメント作成

～ 約2年前から現在 ～



(※)REITはNAREIT Equity Reit指数(配当込み)
(出所)NAREIT、ブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメント作成