



米国リート市場動向と見通し (2017年1月号)

市場動向

- 2016年12月の米国リート (FTSE NAREIT All-Equity Reit指数、配当除き、米ドルベース) は、米国金利上昇が一服したことや、米経済の拡大は賃料や保有不動産価格の上昇をもたらすとの見方等から反発しました。年間ベースでは、米国株式 (S & P 500種指数、米ドルベース) を配当除きで4.8%、配当込みで3.3%下回りました【図表1、2】。12月はすべての主要セクターが上昇しました。年間では、一昨年 (2015年) 年間で40%強上昇し、主要セクター中トップであった個人用倉庫のみ下落しました【図表3】。12月末時点の米国リート (同上) のイールド・スプレッド (予想配当利回り-10年国債金利) は1.77%と、前月末 (1.99%) より縮小しました【図表1、5】。
- 米国リーートの純収入額 (賃料等の収入から管理費等の費用を控除した額) が増加を続けています。2016年は第3四半期末時点で2015年年間の8割を超える金額となっています【図表4】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2016年12月末時点)

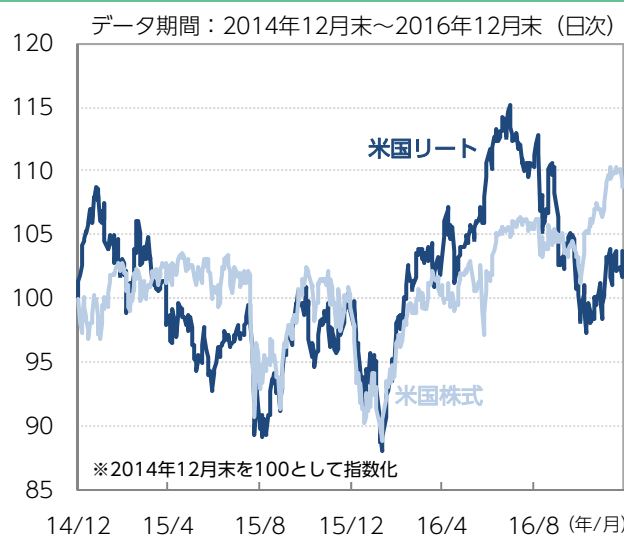
		当月	年初来
配当除き	米国リート	3.8	4.8
	米国株式	1.8	9.5
	差	2.0	-4.8
配当込み	米国リート	4.5	8.6
	米国株式	2.0	12.0
	差	2.5	-3.3
円/米ドル		2.2% 円安	2.7% 円高

		当月末	昨年末
参考	米10年国債金利	2.45	2.27
	米国リート予想配当利回り	4.21	3.83

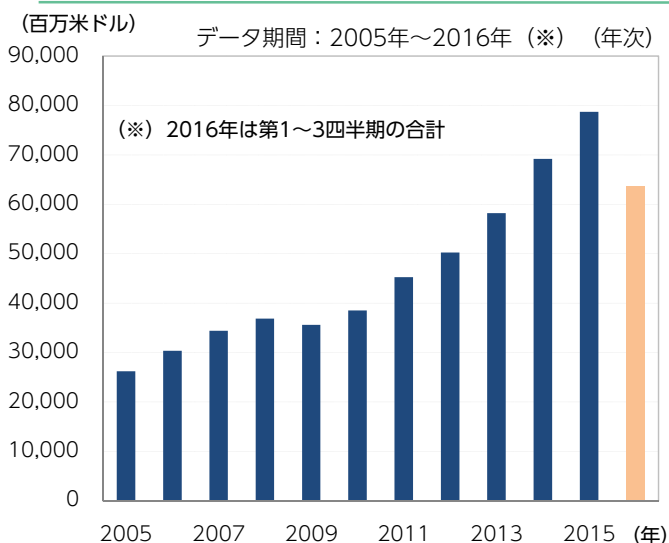
図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

主要セクター	当月	年初来
小売り	1.1	0.9
多角	6.0	15.8
オフィス	3.6	12.3
ヘルスケア	4.7	6.1
ホテル/リゾート	8.7	24.6
産業	5.0	30.1
住宅	7.1	3.9
個人用倉庫	8.3	-8.5

図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表4：米国リーートの純収入額 (賃料等収入-費用)



出所) 図表1～3はブルームバーグ、図表4はNAREITのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●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、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

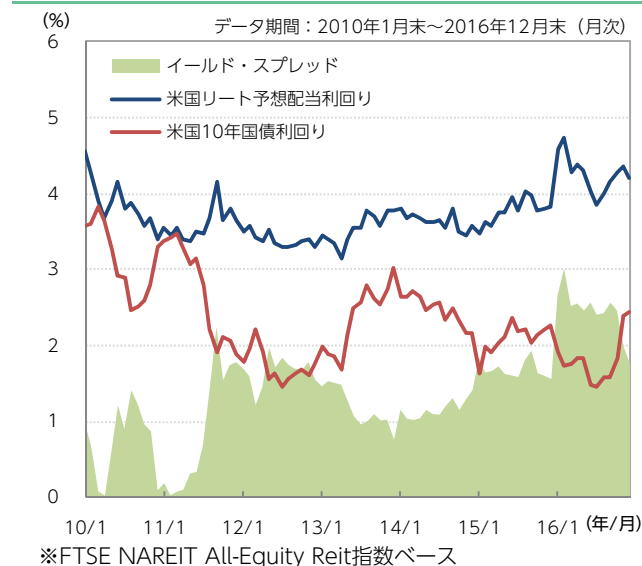
商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第369号

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

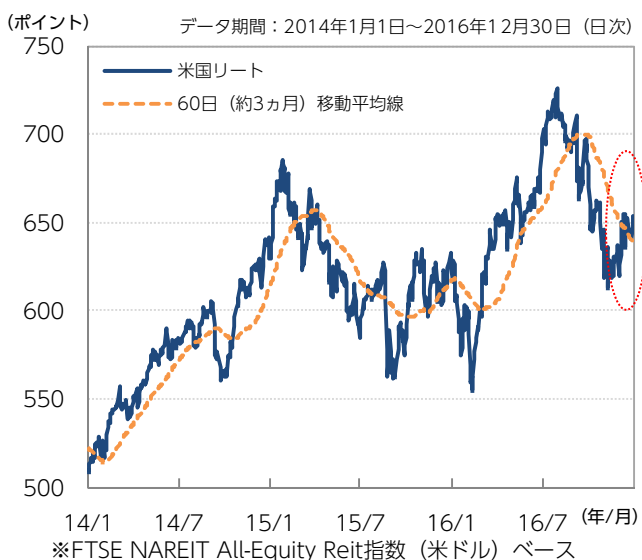
ニッセイアセットマネジメント

1/2

図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



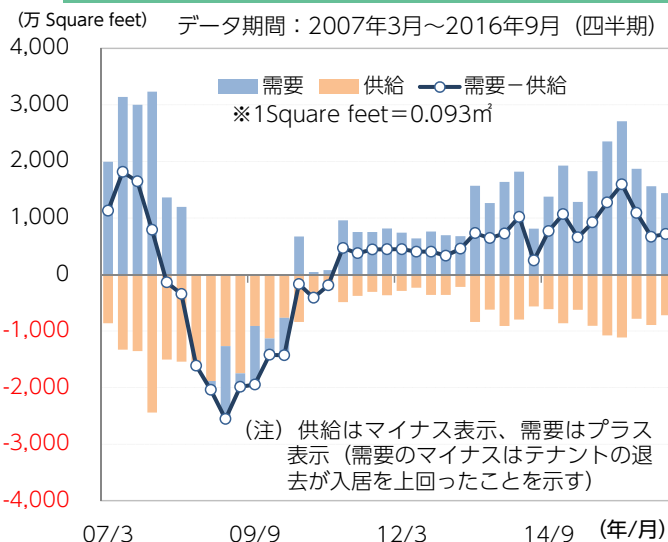
図表7：米国リートと移動平均の推移



図表6：米国リートのNAVとのかい離率推移



図表8：米国オフィスの需要と供給（都市部）



出所）図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はGreen Street Advisors、AEWデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

今後の見通しについて

- 足元一服感が出始めている米国金利（米10年国債金利）ですが、今後トランプ次期大統領の発言や経済指標等を受けて再び金利上昇観測が強まり、米国リートが調整色を強める場面も想定されます。しかし、過去に比べてイールド・スプレッドに厚みがあることやNAV（純資産額）から1割程度下方かい離していること【図表5～7】、2016年8月から11月にかけての下落で金利上昇懸念をかなり織り込んだと思われること等から判断して、調整は一時的なものにとまるとみています。
- イエレン議長の発言等から判断して、F R B（米連邦準備制度理事会）はインフレを抑制しつつ景気に配慮した金融政策を続けるものと思われる。経済拡大を伴う適度な金利や物価上昇は不動産市況にとって追い風になるものと考えます。足元（2016年第3四半期時点）の米国都市部のオフィス需給は需要が供給（新規物件の竣工による貸出床面積の増加等）を上回っています【図表8】。トランプ次期大統領の政策で経済成長が促されて物価が上昇する、テナントニーズが強まる等の状況となれば、米国リートは賃料引上げを行いやすくなるものと思われる。収益拡大期待が米国リートを下支えするものとみています。

●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●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、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

商号等：ニッセイ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369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

ニッセイアセットマネジメント

2/2