

米国リート市場動向と見通し (2017年4月号)

市場動向

- 2017年3月の米国リート (FTSE NAREIT All-Equity Reit指数、配当除き、米ドルベース) は下落しました。同月のパフォーマンスは米国株式 (S & P 500種指数、米ドルベース) を2.1%下回りました【図表1、2】。金利の先高観測や増資 (新規の株式発行) 等が重荷となりました。セクター別ではホテル/リゾート、産業以外は下落しました。大手百貨店の業績不振の記事等が嫌気され、小売りが下落率トップとなっています【図表3】。3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1.49%と、主に株価の下落による予想配当利回りの上昇で前月末 (1.45%) より拡大しました【図表1、5】。
- 3月の増資額は52.5億ドル (約5,900億円) と、2015年2月 (55.8億ドル) 以来の高水準となりました。増資で調達した資金の一部は、金利上昇に備えて借入金の返済に充てられているようです【図表4】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2017年3月末時点)

(%)			
		当月	年初来
配当除き	米国リート	-2.2	1.6
	米国株式	-0.0	5.5
	差	-2.1	-3.9
配当込み	米国リート	-1.6	2.5
	米国株式	0.1	6.1
	差	-1.69	-3.5
円/米ドル			
		1.22% 円高	4.8% 円高

(%)			
		当月末	前月末
参考	米10年国債金利	2.39	2.39
	米国リート予想配当利回り	3.88	3.84
	イールドスプレッド	1.49	1.45

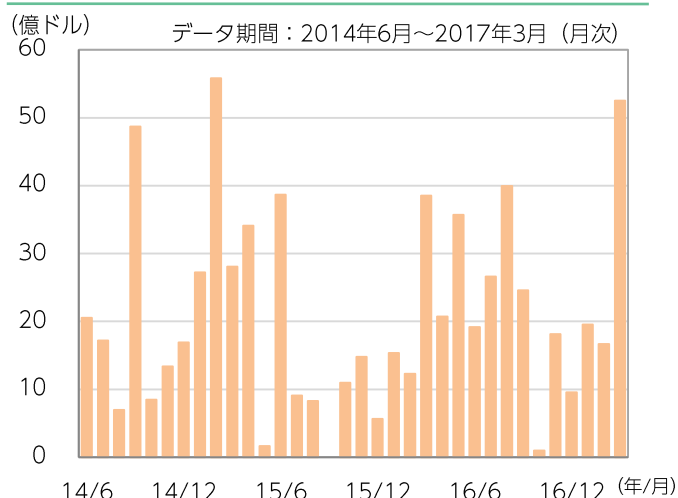
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

(2017年3月末時点)			(%)
主要セクター	当月	年初来	
小売り	-5.7	-4.7	
多角	-3.2	4.0	
オフィス	-4.6	1.7	
ヘルスケア	-0.2	6.9	
ホテル/リゾート	2.1	-1.8	
産業	1.4	-0.7	
住宅	-1.5	1.3	
個人用倉庫	-3.7	-1.6	

図表4：米国リート増資状況



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。

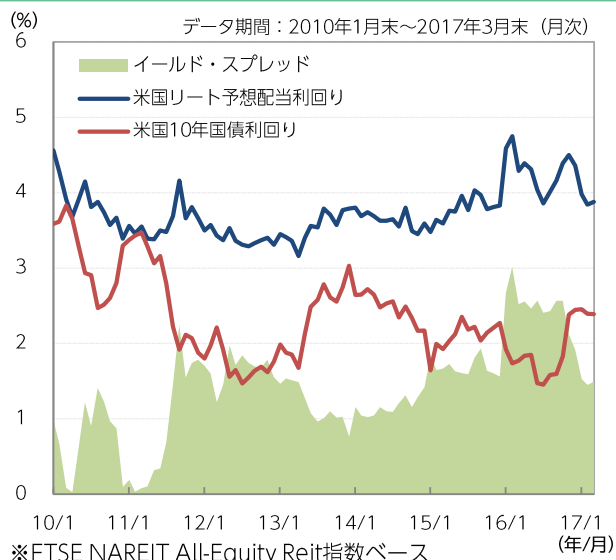
商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第369号

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

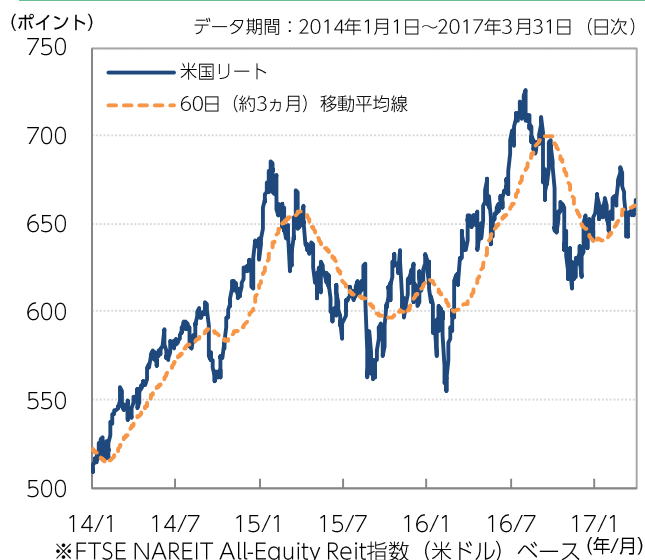
ニッセイアセットマネジメント

1/2

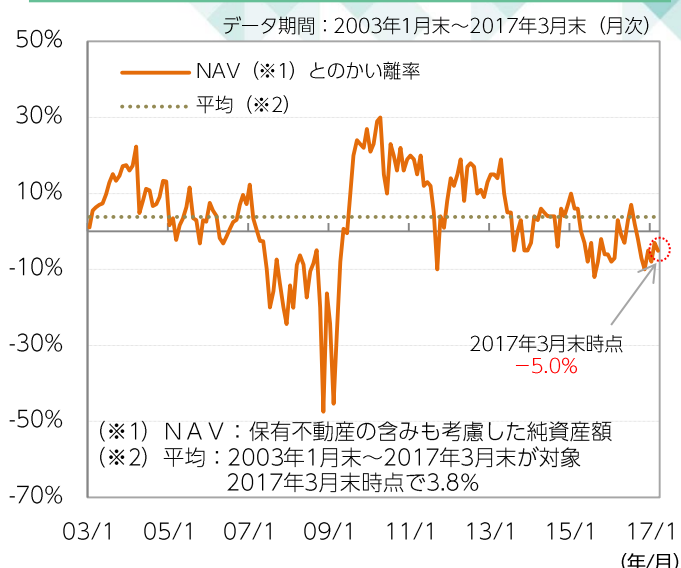
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



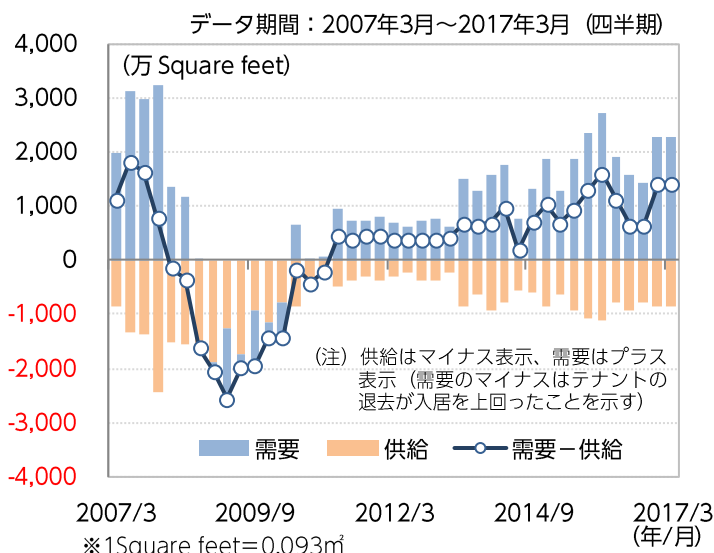
図表7：米国リートと移動平均の推移



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

- ①3月の米連邦公開市場委員会（FOMC）開催後に公表された今後の利上げ回数見通しが前回（2016年12月）と同じ内容であったこと、②医療保険制度改革法（オバマケア）代替法案の下院本会議採決が断念・撤回され、財政赤字の急拡大を伴う財政刺激策が実施される懸念が後退したとみられること等により、米金利の急上昇観測は徐々に後退するものと思われます。景気拡大を腰折れさせない程度の緩やかな金利上昇であれば、リートの賃料収入の増加が借入費用の増加分を吸収し、業績拡大が継続する可能性が高まることも想定されます。一時期より縮小したもののイールド・スプレッドは比較的厚みを残しており、また足元の米国リート指数の水準はNAV（純資産額）を下回っています【図表5、6】。金利急上昇懸念が後退するにつれ、売られ過ぎと判断した投資家等の見直し買いが入ってくるものと思われます。
- 米国都市部のオフィスは需要が供給を上回る状態が続いています。2017年第1四半期も前期とほぼ同じ水準となりました【図表8】。今後、賃料引上げ要求に応じるテナントが増えてくることも考えられます。景気拡大によるモノの流れの活発化から、倉庫等物流施設需要が増加しているようです。

●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