

REITレポート

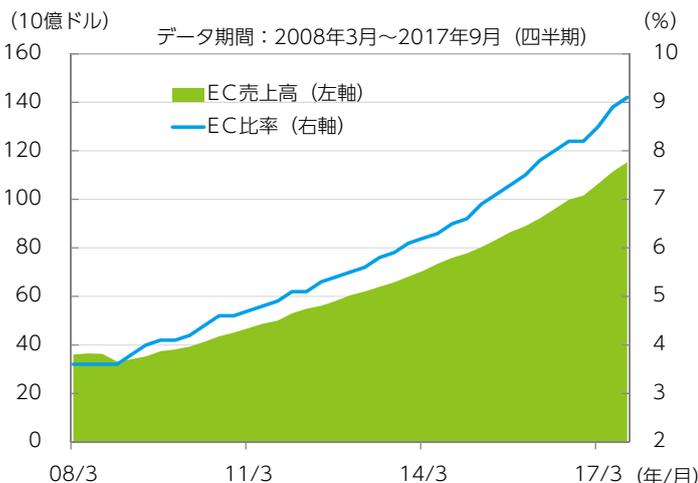
# 米国REITの小売りと産業セクター動向

## 小売りセクターの動向が今後の米国REITの鍵を握る可能性も

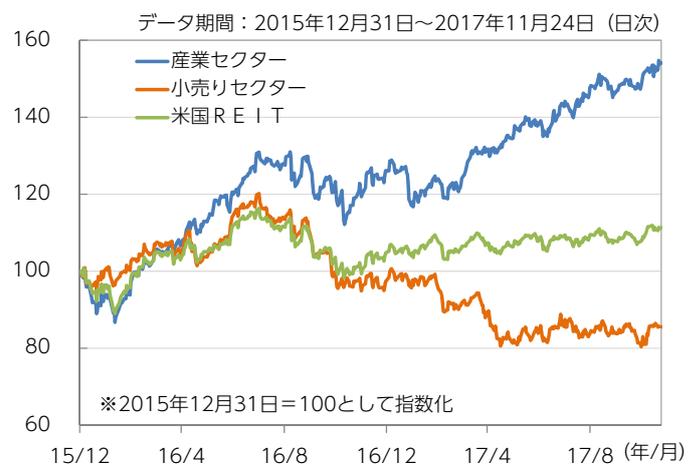
- 米国での電子商取引の拡大が米国REITの小売りと産業セクターのパフォーマンスかい離を生じさせている。
- 米国REITは、最大の時価総額ウェイトを占める小売りセクターが低迷を脱すれば史上最高値を更新する可能性も。

- 米国の電子商取引（Eコマース、以下EC）売上高が増加傾向をたどっています。2017年7～9月期のEC売上高は1,153億ドル（約13兆円）で前年同期比15.5%増加、また、小売り売上高全体に占める割合（EC比率）は前年同期から0.9%上昇の9.1%となり、金額、比率共に過去最高を更新しました（図表1）。全米小売業協会によると、11月23日に始まった今年の年末商戦では売上高が前年から3.6～4%程度増える見通しですが、EC売上高については2桁の伸びを予想するところもあります。
- ECの拡大が米国REITにも影響を与えています。2017年10月末時点で、倉庫や工場等を保有する産業セクターは米国REIT時価総額の7.1%、小売りセクターは産業セクターの倍以上の16.2%を占めています。2017年9月末時点の空室率は小売り、産業セクターとも5%未満でほぼ同レベルですが、小売りセクターの既存店賃料の伸び（前年同期比）は2013年4～6月期の4.8%を直近ピークに、2017年7～9月期は1.8%まで低下しています。一方、産業セクターの既存施設は同期間で伸び率が1.4%から4.7%に拡大しています。市場では、ECの活発化で倉庫需要が増すと期待感や足元の賃料収入動向等から産業セクターが物色される一方、従来型の店頭販売を主力とする小売店を多く抱える小売りセクターが軟調な展開となっています（図表2）。
- 米国REITは11月24日時点で年初から6.3%上昇してはいるものの、2016年8月1日につけた史上最高値を4.3%下回る水準に留まっています。高値更新のためには年初から12.1%下落し、かつ最大の時価総額を占める小売りセクターの動向が鍵を握るものと考えます。店頭販売に加え、ネット販売も手掛ける小売店をより多く取り込む、娯楽施設の多様化を図り家族連れ来店者の数を増やす、規模のメリットを享受するために同業他社との合併を進めるといった対応で賃料収入の底上げを図る必要があるものと思われます。小売りセクターの予想配当利回りは11月24日時点で4.75%と、市場全体の3.75%や産業セクターの3.10%を上回っています。業績の先行き懸念が後退すれば、同利回りの高さ等に注目した買いが入り、低迷から脱するものとみています。

図表1：米国EC売上高とEC比率



図表2：各指数の推移



注) 米国REIT、同小売りセクター、同産業セクターの関連数値はNAREIT All-Equity Reit 指数ベース（ドルベース）  
出所) 図表1、2は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が作成

●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、具体的な商品をお誘い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