

米国リート市場動向と見通し (2020年2月号)

市場動向

- 2020年1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、新型コロナウイルスの感染拡大を背景に世界経済の先行きに対する不透明感が強まったことを受けて金利が低下基調で推移したことや、好調な不動産市況の継続期待等を支援材料に、前月末比1.1%上昇しました。月央には一時史上最高値を更新する場面も見られましたが、月末にかけては利益確定の売り等に押され、上げ幅を縮小しました。投資家のリスク回避姿勢の強まりが重荷となって下落した米国株式のパフォーマンスを1.3%上回りました【図表1、2】。
- セクター別では、新型コロナウイルスの影響で外出を控える人が増えるとの思惑からホテル/リゾートセクター、小売りセクターが下落したものの、他のセクターは上昇しました。特に、リスク回避姿勢の強まりからそのディフェンシブ性が評価された個人用倉庫セクターや住宅セクター、またネット通販の拡大等を背景に業績の拡大が期待される産業セクターの上昇率が相対的に大きくなりました【図表3】。
- 1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) は米国10年国債金利の低下を主因として、2.16%と前月末より0.51%拡大しています。【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2020年1月末時点)

		(%)	
		当月	年初来
配当除き	米国リート	1.1	1.1
	米国株式	-0.2	-0.2
	差	1.3	1.3
配当込み	米国リート	1.3	1.3
	米国株式	-0.0	-0.0
	差	1.3	1.3
円/米ドル		0.2% 円高	0.2% 円高

		(%)	
		当月末	前月末
参考	米国10年国債金利	1.51	1.92
	米国リート予想配当利回り	3.67	3.57
	イールドスプレッド	2.16	1.65

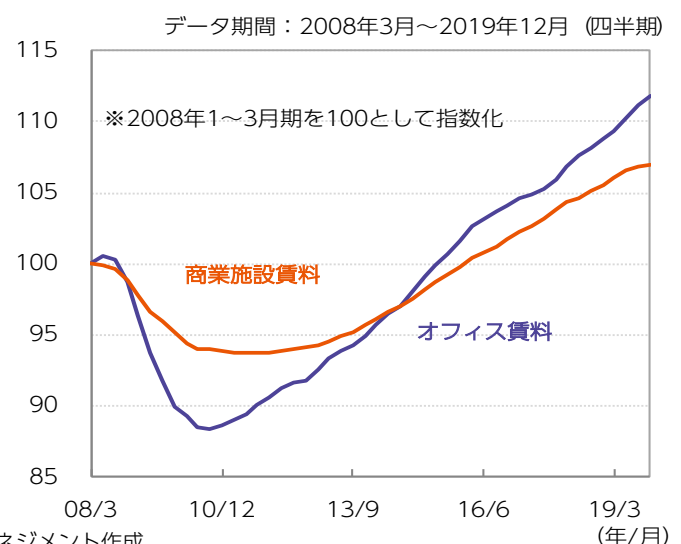
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2020年1月末時点) (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	-3.3	-3.3	
多角	1.4	1.4	
オフィス	0.6	0.6	
ヘルスケア	3.2	3.2	
ホテル/リゾート	-10.9	-10.9	
産業	3.8	3.8	
住宅	3.8	3.8	
個人用倉庫	4.5	4.5	

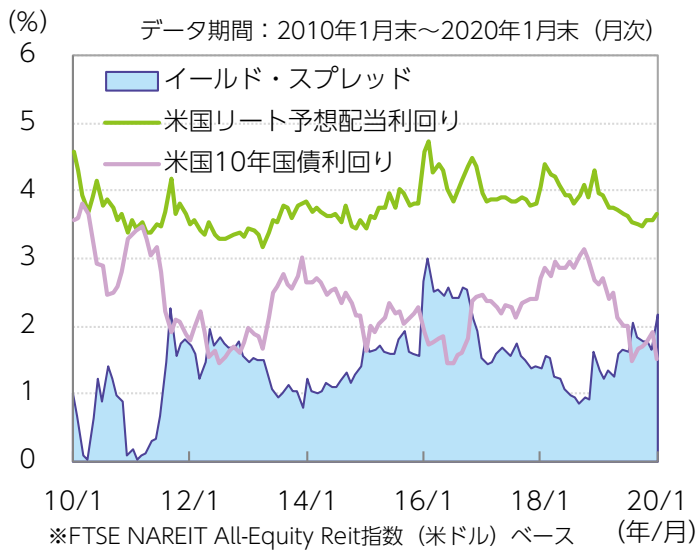
図表4：米国オフィス、商業施設賃料の推移 (都市部)



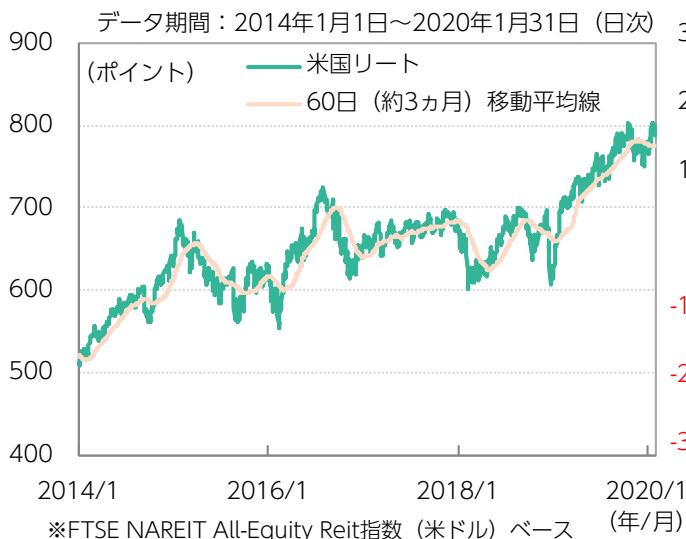
出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※米国リート：FTSENAREITAll-EquityReit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

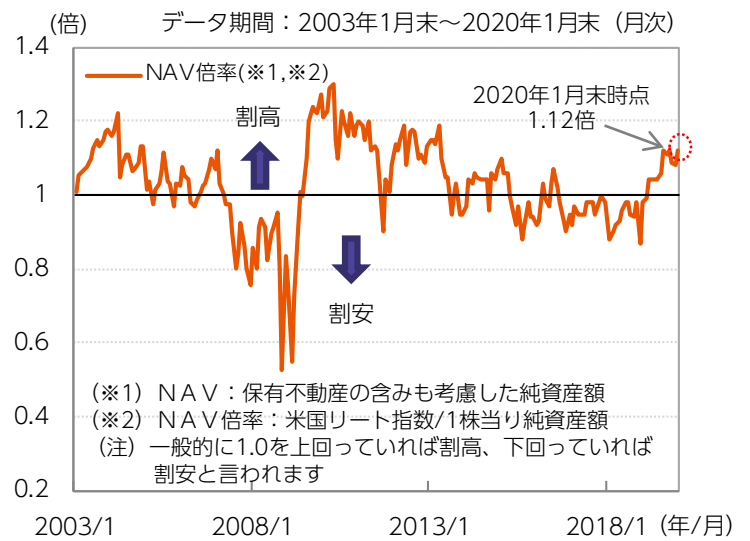
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



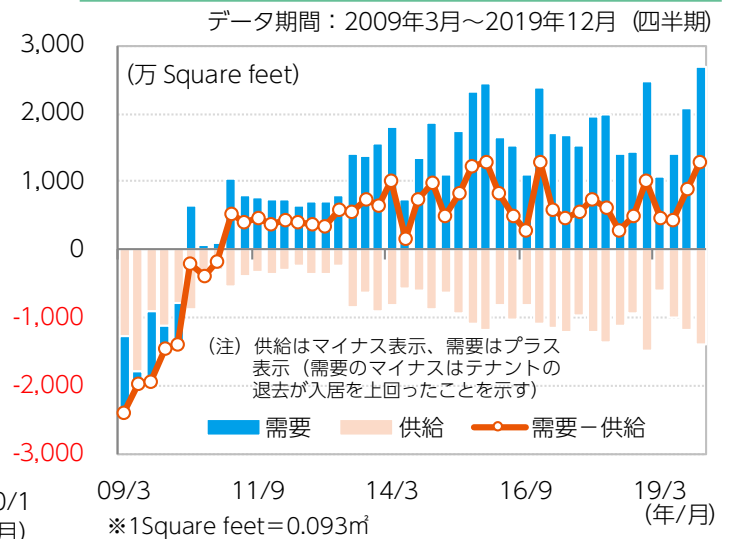
図表7：米国リートと移動平均の推移



図表6：米国リートのNAV倍率推移



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

- 2月の米国リートは、好調な不動産市況を背景とした業績の拡大が続くとの見通しや米国10年国債金利が低位で推移するとの観測などを背景に、底堅い展開が継続するものと見ています。2011年以降上昇基調を続ける米国都市部のオフィス賃料や2012年以降上昇基調を続ける米国都市部の商業施設賃料【図表4】、需要が供給を上回る米国都市部のオフィス状況【図表8】から判断すれば、契約更新の際に、物件オーナーが賃料引き上げを要求しやすい環境が継続しているものと思われます。1月下旬より本格化している米国リートの2019年10～12月期決算は事前の市場予想を上回るものが多くなっており、賃料の引き上げが比較的順調に進んでいる可能性もあります。好調な不動産市況の持続による業績拡大期待が今後も米国リートのけん引役となりそうです。
- 死亡者数が2003年に流行したSARS（重症急性呼吸器症候群）を上回った新型コロナウイルスの影響を受けて、市場ではリスク回避姿勢が強まり、一時米国10年国債金利は2019年8月以来となる1.5%近辺まで低下しました。感染拡大が収束する気配は見られず、当面の間、市場ではリスク回避姿勢が継続するものと思われます。しかし、ワクチンが開発され感染拡大が収束に向かう等、市場のリスク回避姿勢が弱まる場合には、これまで低下基調であった米国10年国債金利が反転上昇し、米国リートにとって重荷となりそうです。

【当資料に関する留意点】

- 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。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。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。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証する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。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、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いませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は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。
- 投資信託の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、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

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株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>

ニッセイアセットマネジメント株式会社

3/3