

米国リート市場動向と見通し (2020年5月号)

市場動向

- 2020年4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、ロックダウン (都市封鎖) の効果等により米国内での新型コロナウイルスの感染拡大に歯止めがかかりつつあるとの見方が広がったことや、経済活動再開による米国景気回復期待等が好感され、前月末比8.6%上昇しました。【図表1、2】。経済活動の再開を受けて米国株式が月次ベースで1987年1月に次ぐ史上2番目の上昇率を記録するなど大きく上昇したため、リートの上昇率は株式よりも小幅なものとなりました。
- 個人用倉庫を除く全セクターで上昇しました。これまで制限されていた人の移動が緩和されるとの期待から、利用者数の減少が懸念され大きく下落していた小売りセクター、ホテル/リゾートセクターの上昇率が相対的に大きくなりました。一方、リスク選好姿勢の強まりで相対的に景気変動に左右されにくいと言われている個人用倉庫セクターは6.7%下落しました【図表3】。
- 4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3.59%と前月末より0.47%縮小しました。10年国債金利は低下しましたが、価格上昇による予想配当利回りの低下が、イールド・スプレッド縮小に影響しました【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2020年4月末時点)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配当除き	米国リート	8.6	-17.6		
	米国株式	12.7	-9.9		
	差	-4.1	-7.8		
配当込み	米国リート	8.8	-16.7		
	米国株式	12.8	-9.3		
	差	-4.0	-7.4		
円/米ドル		0.3% 円高	1.3% 円高		
		当月末		前月末	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
参考	米国10年国債金利	0.64	0.67		
	米国リート予想配当利回り	4.23	4.73		
	イールドスプレッド	3.59	4.06		

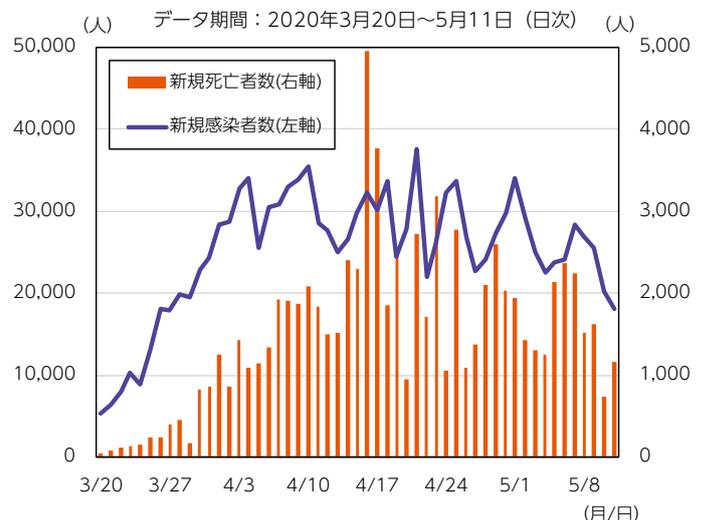
図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
主要セクター					
小売り		14.8	-41.3		
多角		12.7	-31.3		
オフィス		7.3	-21.6		
ヘルスケア		10.1	-30.4		
ホテル/リゾート		11.0	-45.5		
産業		7.9	-3.1		
住宅		8.6	-17.8		
個人用倉庫		-6.7	-14.1		

図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表4：米国の新型コロナウイルス感染状況



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：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

図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



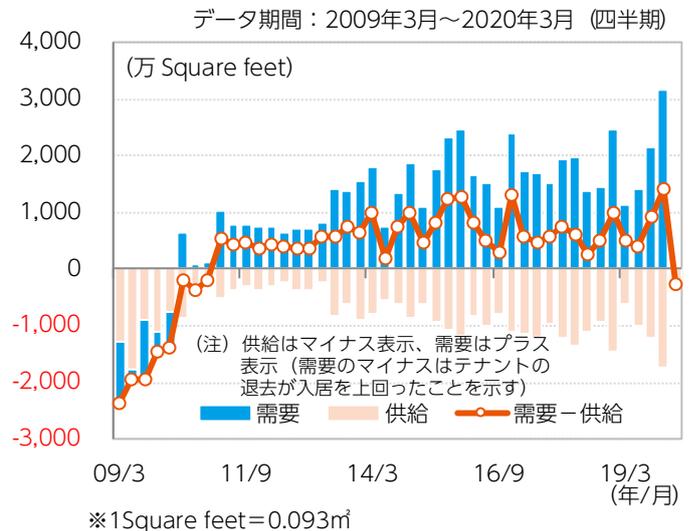
図表7：米国リートと移動平均の推移



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

- ▶ 2020年5月の米国リートは、新型コロナウイルスの新たな感染者数の増加ペースが鈍化傾向となり、一部の州で経済活動再開の動きが出始めていること、米国政府が大型減税等さらなる支援策を検討していること等を背景に回復基調を継続するものと思われます。一方、経済活動再開後に感染が再び拡大したり、新型コロナウイルスの感染源を巡って米中関係が悪化し、貿易摩擦が再燃するとの懸念が高まる場合等には下値を探る展開になることも想定されます。
- ▶ 新型コロナウイルスによる感染者数・死亡者数ともに世界最大となっている米国ですが、ジョンズ・ホプキンス大学の調査によると、最大で37,000人を超えていた1日当たりの感染者数は、5月11日時点では18,000人強と半分弱まで減少しています【図表4】。4月16日トランプ大統領は経済活動再開に関するガイドラインを公表し、社会生活の正常化を3段階に分けて進めていくこととしました。段階をおってレストランなどの営業再開、大人数での集会許可や学校の再開など行い、各州は段階ごとに2週間程度の経過観察を行いながら、経済活動再開を進めることが求められています。こうした措置による経済活動正常化への期待感が米国リートのけん引役になるものと思われます。
- ▶ 失業者の増加が続く等景気が一段と悪化する兆しが現れる場合にも、米国政府等が新たな対策を発動するものと考えられるなど、追加対策等で経済の失速は回避されるとの見方も米国リートの支援材料となりそうです。

【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。
- 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