

米国リート市場動向と見通し (2020年6月号)

市場動向

- 2020年5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) の段階的解除等を背景に、一部のセクターに対する見直し買いが入り、前月末比1.5%上昇しました【図表1、2】。米国リートの上昇率は、IT (情報技術) セクターや、原油価格の回復を受けたエネルギーセクター等にけん引されて続伸した米国株式の上昇率を下回りました。
- 経済活動が部分的に再開されたものの、米中貿易摩擦の再燃懸念等から経済の先行きに対する慎重な見方も多く、相対的に景気変動の影響を受けにくいとされる個人用倉庫セクターやヘルスケアセクターの上昇率が大きくなりました。一方で、新型コロナウイルスの影響でテレワークが増え、オフィス需要が減少するとの懸念から、オフィスセクターやオフィスの保有が多い多角セクターの下落率が大きくなりました【図表3】。
- 5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3.26%と前月末より0.29%縮小しました。主に、指数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5月末時点)

		当月	年初来
配当除き	米国リート	1.5	-16.4
	米国株式	4.5	-5.8
	差	-3.0	-10.6
配当込み	米国リート	1.7	-15.3
	米国株式	4.8	-5.0
	差	-3.1	-10.3
円/米ドル		0.6% 円安	0.7% 円高

		当月末	前月末
参考	米国10年国債金利	0.65	0.64
	米国リート予想配当利回り	3.91	4.19
	イールドスプレッド	3.26	3.55

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)

		当月	年初来
小売り		-5.2	-44.3
多角(*)		-8.7	-37.2
オフィス		-6.3	-26.6
ヘルスケア		3.3	-28.1
ホテル/リゾート		0.2	-45.4
産業		2.4	-0.7
住宅		0.0	-17.8
個人用倉庫		9.8	-5.8

図表4：米国リートの1株当たりFFOの実績と予想

比較内容	時価総額加重平均	単純平均
2020年第1四半期実績/ 2020年第1四半期予想 (%)	0.3	0.0
2020年第2四半期予想/ 2020年第1四半期実績 (%)	-3.4	-11.6

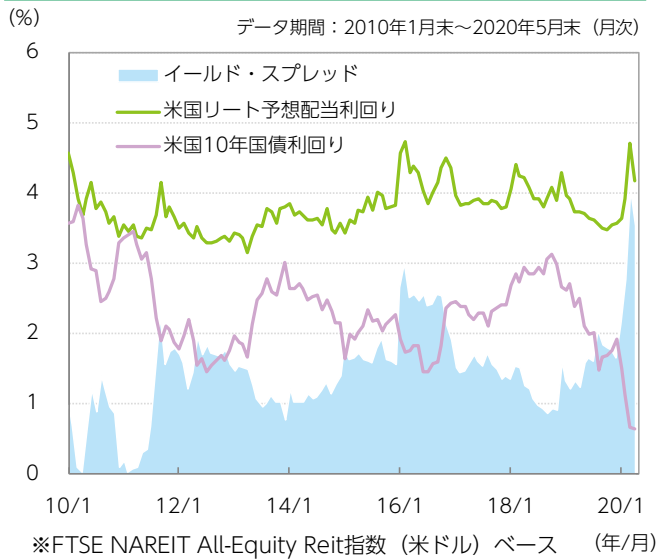
- (注1) 2020年3月末時点の米国リート時価総額上位銘柄の内、2020年6月5日時点でデータ入手可能な30銘柄 (時価総額全体の約7割を占める) が対象
(注2) FFO (ファンド・フロム・オペレーション) とは通常の営業活動により生じるキャッシュフロー (現金の流れ)
(注3) 時価総額加重は2020年3月末時点での上位30銘柄合計に占める各銘柄の構成比で加重したもの。予想はブルームバーグ集計 (2020年6月5日時点)

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

* 多角とは複数の用途の物件を併せ持つリートのことです。

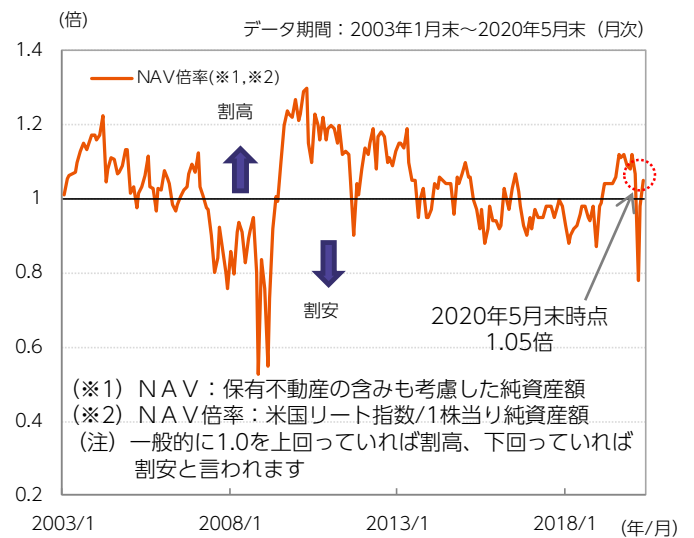
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



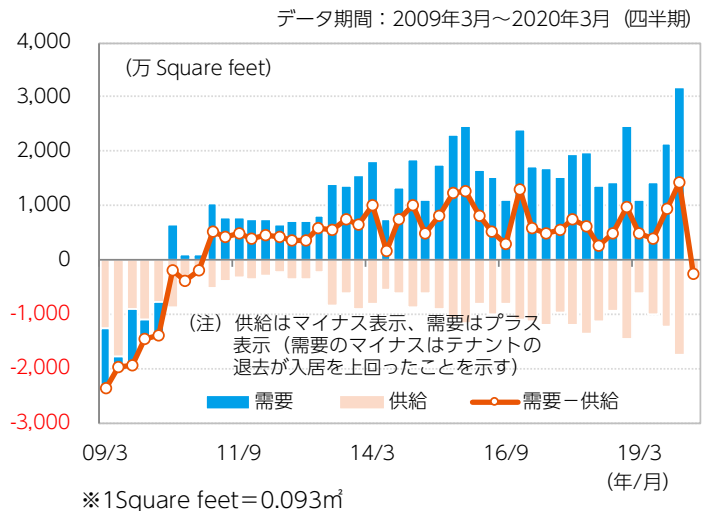
図表7：米国リートと移動平均の推移



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6月の米国リートは、全50州において外出制限等の自粛措置が解除されており、経済活動再開の動きが出始めていること、政府が景気対策のために潤沢な資金供給を行っ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、経済活動再開後に新型コロナウイルスの新規感染者数が再度増加傾向となる場合や香港情勢等を巡って米中貿易摩擦が再燃するとの懸念が高まる場合、また、現在全米各地に広がっているデモ活動が長期化するような場合等には下値を探る展開になることも想定されます。
- 米国リートの2020年4～6月期のFFOは1～3月期決算発表時点では、新型コロナウイルス感染による外出制限の措置等が取られていた影響から、前期より減少することが見込まれています【図表4】。現在、米国では全50州において外出制限等の措置が解除され、小売り施設等が経済活動正常化への第一歩を踏み出しています。人の流れが戻れば、業績の悪化懸念等から低迷する小売りセクターやホテル/リゾートセクターに資金が戻り、米国リート全般を押し上げる可能性があるものと思われます。
- 6月5日に公表された非農業部門雇用者数等の経済指標からも米国経済は最悪期を脱しつつあることがうかがわれます。FRB(米連邦準備制度理事会)も景気後退を防止するために、金融緩和や資金供給策を継続することが期待されており、経済の回復傾向が続く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