

米国リート市場動向と見通し (2020年8月号)

市場動向

- 2020年7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、米国10年国債金利が史上最低水準付近まで低下する中、新型コロナウイルス感染拡大の影響を相対的に受けにくいとみられる産業セクターやデータセンターに投資する特殊セクター等にも支えられ、前月末比3.7%上昇しました。2020年4~6月期の決算が好調だったITセクターにけん引されて上昇した米国株式のパフォーマンスと比べれば1.8%下回ることとなりました【図表1、2】。
- 新型コロナウイルス新規感染者数が再び増加傾向となったことを受けて、ネット通販が再度増加するとの期待から物流施設に投資する産業セクターの上昇率が大きくなりました。一方で、不要不急の外出自粛で利用客の減少が懸念されるホテル/リゾートセクターや、外出が抑制されることで利用者数の減少が懸念されるショッピングモールに投資する小売リセクターの下落率が大きくなりました。【図表3】。
- 7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2.98%と前月末より0.02%縮小しました。米国10年国債金利は大きく低下したものの、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7月末時点)

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	米国リート	3.7	-11.8		
	米国株式	5.5	1.2		
	差	-1.8	-13.0		
配当込み	米国リート	3.8	-10.0		
	米国株式	5.6	2.4		
	差	-1.8	-12.4		
円/米ドル		1.9% 円高	2.6% 円高		
		当月末		前月末	
		%		%	
参考	米国10年国債金利	0.53	0.66		
	米国リート予想配当利回り	3.51	3.66		
	イールドスプレッド	2.98	3.00		

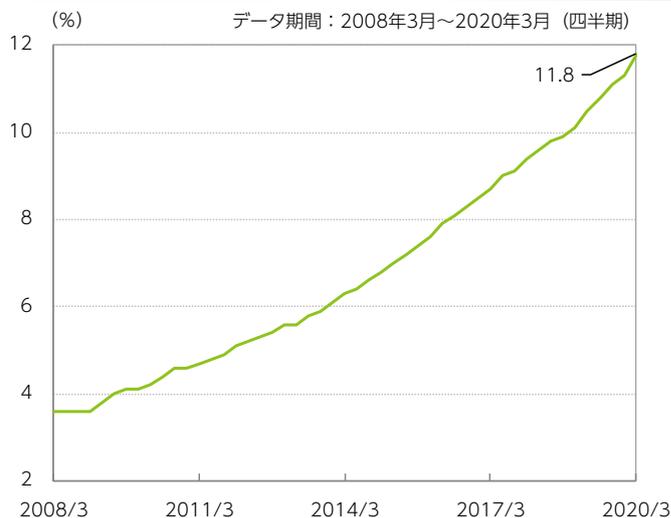
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2020年7月末時点)		%	
主要セクター		当月	年初来		
小売り		-4.6	-39.8		
多角(*)		-1.1	-31.7		
オフィス		1.4	-22.6		
ヘルスケア		3.5	-22.9		
ホテル/リゾート		-8.8	-53.0		
産業		12.5	15.3		
住宅		1.5	-16.3		
個人用倉庫		6.6	-3.5		

図表4：ネット通販の小売全体に占める割合

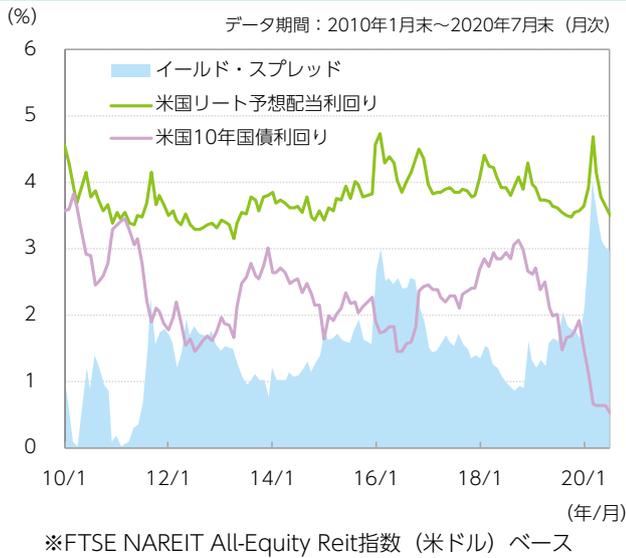


出所) 図表1~4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※ 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。

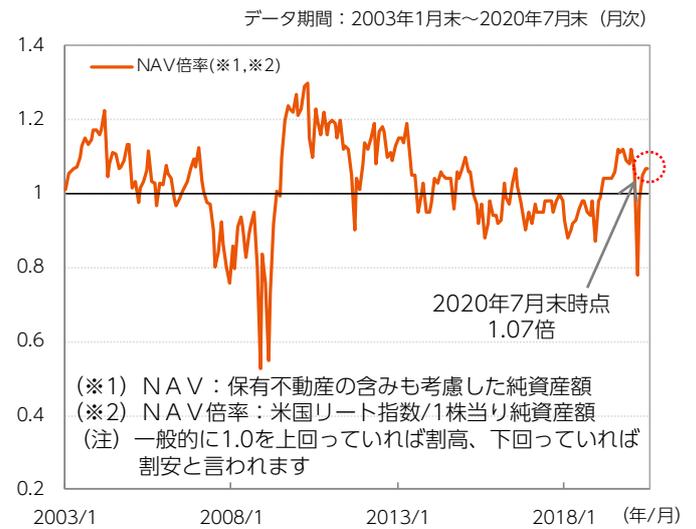
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



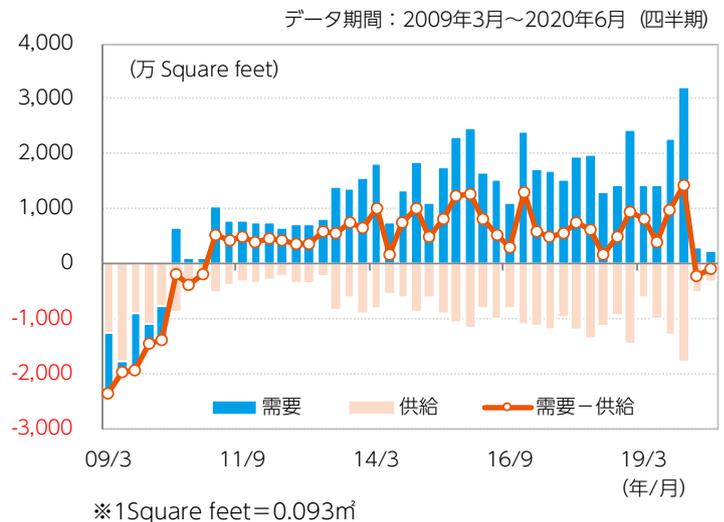
図表7：米国リートと移動平均の推移



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8月の米国リートは、ネット通販の増加状況や金利動向等を睨みながら、神経質な展開になるものと思われます。
- 米国では小売売上高におけるネット通販の占める割合が年々増加しています【図表4】。新型コロナウイルスの感染再拡大を受けて2020年4～6月期も増加していることが予想されます。物流施設等に投資する産業セクターの米国リートの時価総額に占める割合も増加傾向にあり、影響度も大きくなっています。今後、ネット通販の拡大によって産業セクターの上昇ペースが速まることも、米国リートの支援材料となりそうです。FRB（米連邦準備制度理事会）は当面の間利上げを実施しないことを明らかにしており、物価動向等を背景に低金利の持続観測が強まれば、米国リートの予想配当利回りの相対的な高さに着目した買いが活発化することも考えられます。
- 一方、悪化する米中関係の動向や新型コロナウイルスの感染が再拡大していることは米国リートの重荷となりそうです。6月30日に施行された「香港国家安全維持法」を巡って、米中の対立が激しさを増しており、今後投資家がリスク回避姿勢を強めることも想定されます。また、新型コロナウイルスの新規感染者数の増加が顕著な一部の州では、レストランやバーの営業停止やレイオフ（一時帰休）等の措置が採られています。現時点ではその可能性は低いと思われるものの、ロックダウン（都市封鎖）等の更に厳しい措置が取られる場合には米国リートが再び調整局面入りすることも考えられます。

【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