

# 米国リート市場動向と見通し (2020年11月号)

## 市場動向

- 2020年10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、米国内における一日あたりの新型コロナウイルス新規感染者数の急増を受けて経済活動が再び制限されるとの懸念が高まったことや、追加経済対策を巡る思惑で米国10年国債金利が0.8%台に上昇したこと等が嫌気され、前月末比で3.5%下落しました。米国株式のパフォーマンスを0.7%下回りました【図表1、2】。
- 主要セクターの中で上昇したのは、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のみでした。在宅勤務者の増加による需要減少懸念からオフィスセクター、また、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りセクターの下落率が大きくなりました【図表3】。
- 10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2.83%と前月末より0.06%縮小しました。予想配当利回りは上昇したものの、米国10年国債金利の上昇がそれを上回り、イールド・スプレッドは縮小しました【図表1、5】。

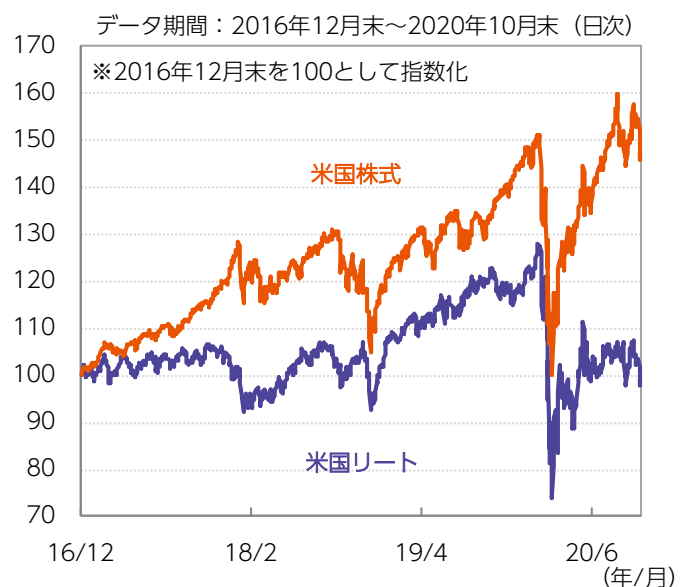
図表1：米国リートと株式の騰落率 (2020年10月末時点)

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
配当除き	米国リート	-3.5	-17.6
	米国株式	-2.8	1.2
	差	-0.7	-18.8
配当込み	米国リート	-3.4	-15.2
	米国株式	-2.7	2.8
	差	-0.7	-18.0
円/米ドル		0.4% 円高	2.9% 円高

		参考 (%)	
		当月末	前月末
参考	米国10年国債金利	0.87	0.68
	米国リート予想配当利回り	3.70	3.57
	イールドスプレッド	2.83	2.89

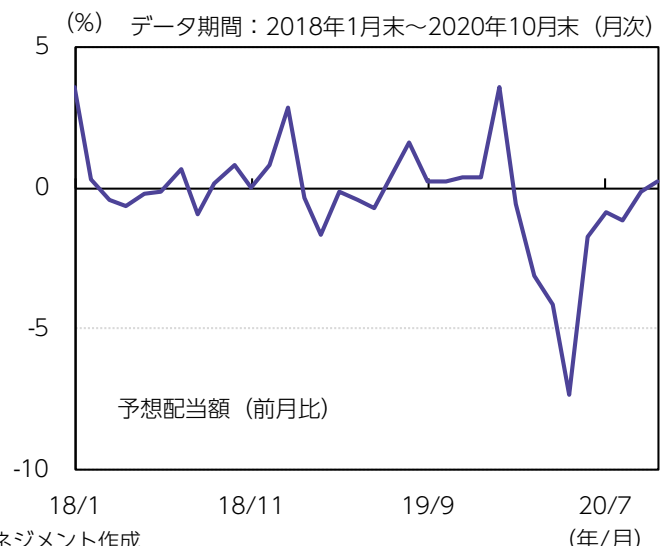
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2020年10月末時点) (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	-4.5	-42.2	
多角(*)	-5.8	-37.3	
オフィス	-7.9	-35.1	
ヘルスケア	-3.2	-25.2	
ホテル/リゾート	-1.7	-50.3	
産業	-0.5	9.1	
住宅	-2.5	-22.4	
個人用倉庫	4.9	11.0	

図表4：米国リーートの予想配当額推移 (前月比)

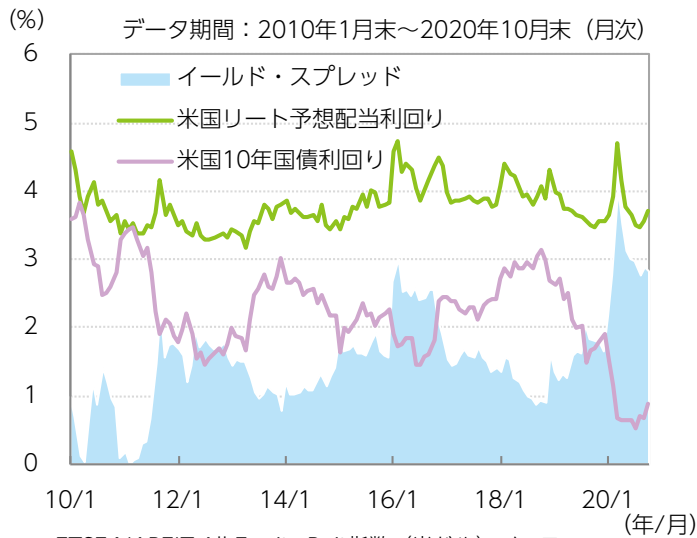


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

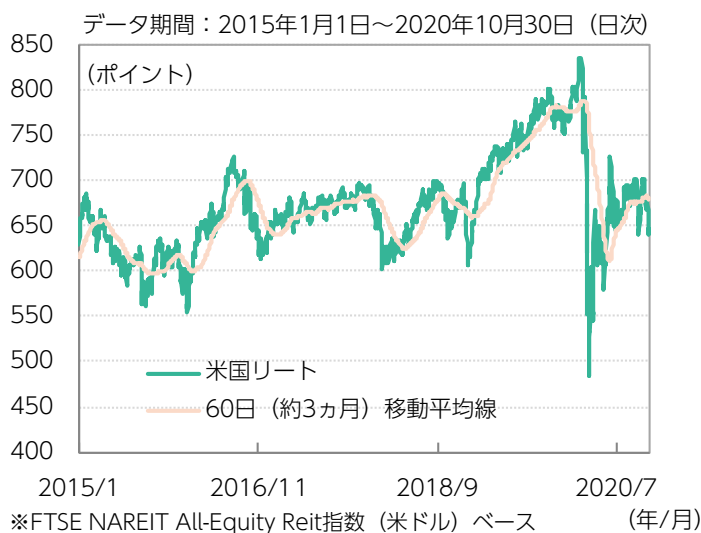
※ 米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

\* 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。

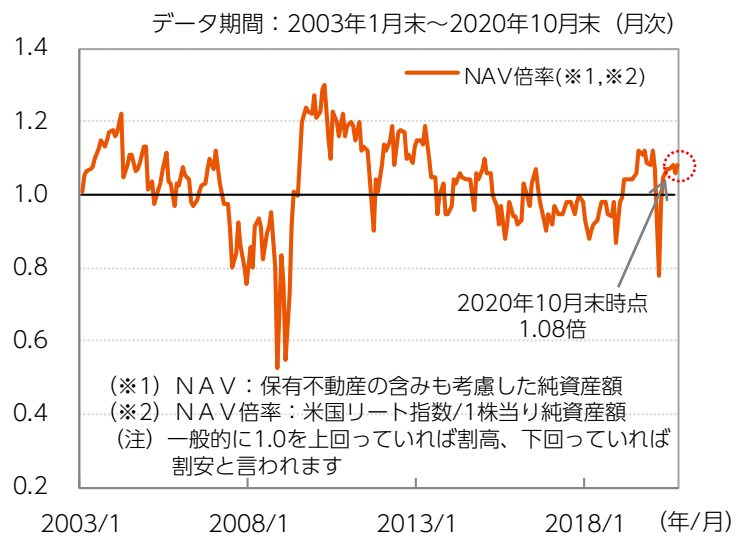
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



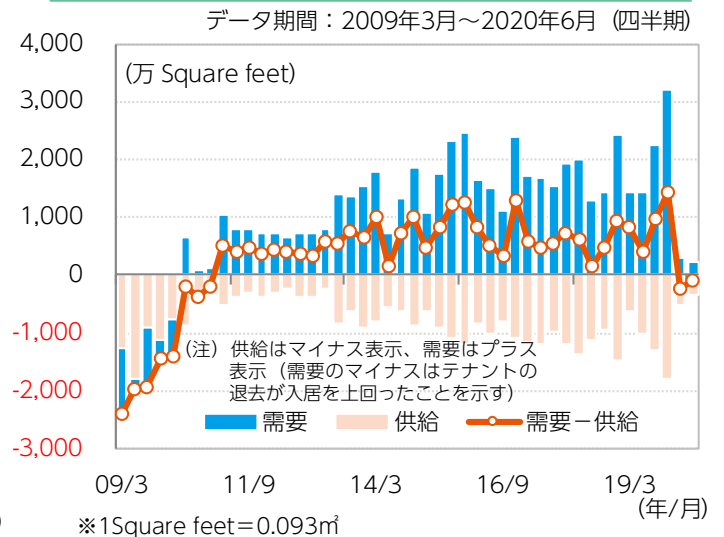
図表7：米国リートと移動平均の推移



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

- ▶ 11月の米国リートは、選挙結果を受けて大規模な法人税増税や規制変更が実施される可能性は低いとの観測が高まったことや米国の低金利の継続観測等を背景に底堅い展開になるものと思われます。
- ▶ 3日に行われた米大統領選で民主党バイデン氏勝利が確実視される一方、上院では共和党が優勢と言われており、大統領と上下院議会のすべてを民主党が制する所謂「ブルーウェーブ」の可能性が後退しつつあります。企業利益の妨げとなると懸念されていたバイデン氏公約の大規模な法人税増税等は阻止されるとの見方から投資家のリスク選好姿勢が強まることが考えられます。FOMC(米連邦公開市場委員会)が5日に公表した声明文では、「雇用最大化とインフレ率が長期的に2%を超える軌道に乗るまで0%近辺に政策金利を留める」ことが示されました。足元の雇用は未だコロナ流行前の水準を回復しておらず、インフレ率はFRB(米連邦準備制度理事)が目標とする2%を下回っています。当声明文を背景に低金利が長期化するとの見通しが優勢となっているようです。米国リートの予想配当額は10月に2020年1月以来、9カ月ぶりに前月末を上回りました(図表4)。コロナ禍による業績下方修正が一旦落ち着くとの見方が強まることも考えられ、低金利の継続観測等とともに米国リートの支援材料となりそうです。
- ▶ なお、新型コロナウイルスの感染状況には注意が必要であるものと思われます。感染者数が増加している一部の州では、感染再拡大を受けて経済活動を制限する措置を相次いで導入しています。仮に全国的なロックダウン(都市封鎖)という厳しい措置が採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。

## &lt;設定・運用&gt;



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