

# 米国リート市場動向と見通し (2021年2月号)

## 市場動向

- 2021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、バイデン新政権の追加経済対策等で景気回復が加速するとの期待感などから、新型コロナウイルス感染拡大後の戻り高値を上抜けしたものの、月末にかけては長期金利の上昇や株式市場の混乱を受けて軟調に推移し、前月末比で0.2%下落しました。個人投資家集団の投機的な売買を巡り波乱の展開となった米国株式のパフォーマンスを0.9%上回りました【図表1、2】。
- 主要セクター別では、ワクチンの接種普及に伴い移動制限措置等が解除され、人の移動が正常化するとの期待感から、小売りセクターの上昇率が最も大きくなりました。一方、現金支給等の追加経済対策の恩恵を受けやすいと見られていたホテル/リゾートセクターは稼働率の改善が進まず、先月上昇した反動もあり5%を超える下落となりました【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2.35%と前月末より0.10%縮小しました。価格下落により予想配当利回りは上昇しましたが、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 (2021年1月末時点)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配当除き	米国リート	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2
	米国株式	-1.1	-1.1	-1.1	-1.1
	差	0.9	0.9	0.9	0.9
配当込み	米国リート	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
	米国株式	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0
	差	0.9	0.9	0.9	0.9
円/米ドル		1.4%	円安	1.4%	円安

		当月末	前月末
		騰落率 (%)	
参考	米国10年国債金利	1.07	0.91
	米国リート予想配当利回り	3.42	3.36
	イールドスプレッド	2.35	2.45

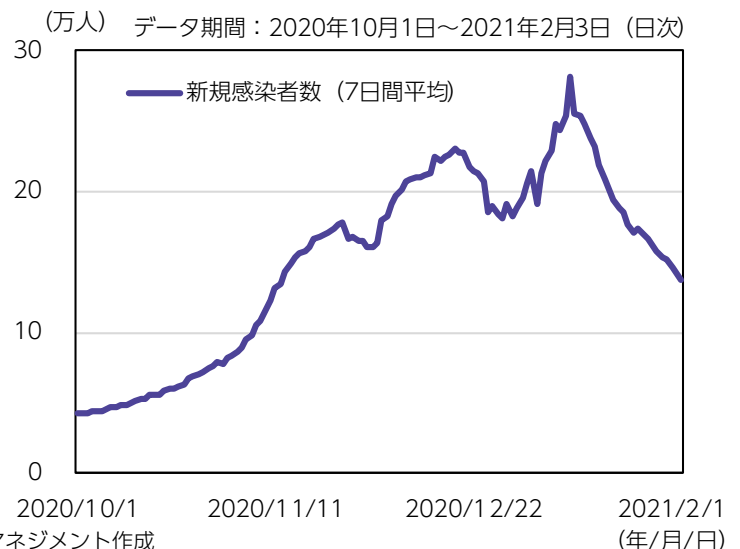
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
主要セクター					
小売り		2.7	2.7	2.7	2.7
多角(*)		-2.7	-2.7	-2.7	-2.7
オフィス		-3.0	-3.0	-3.0	-3.0
ヘルスケア		-3.3	-3.3	-3.3	-3.3
ホテル/リゾート		-5.3	-5.3	-5.3	-5.3
産業		0.9	0.9	0.9	0.9
住宅		0.5	0.5	0.5	0.5
個人用倉庫		-0.5	-0.5	-0.5	-0.5

図表4：米国の新型コロナウイルス感染者数の推移

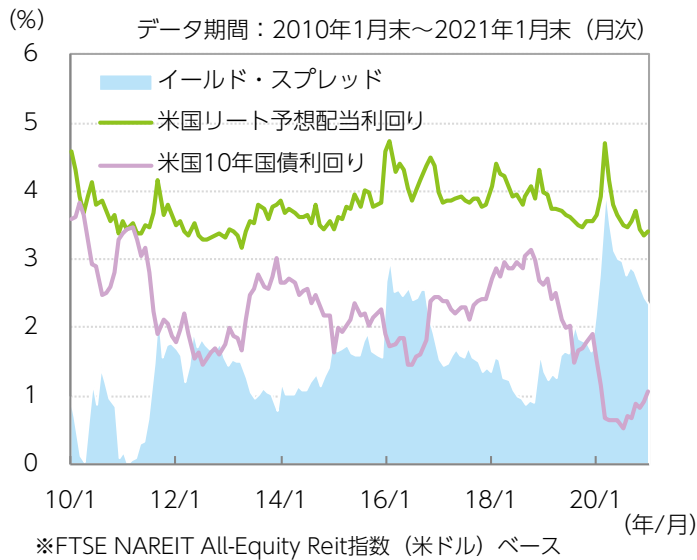


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※ 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。

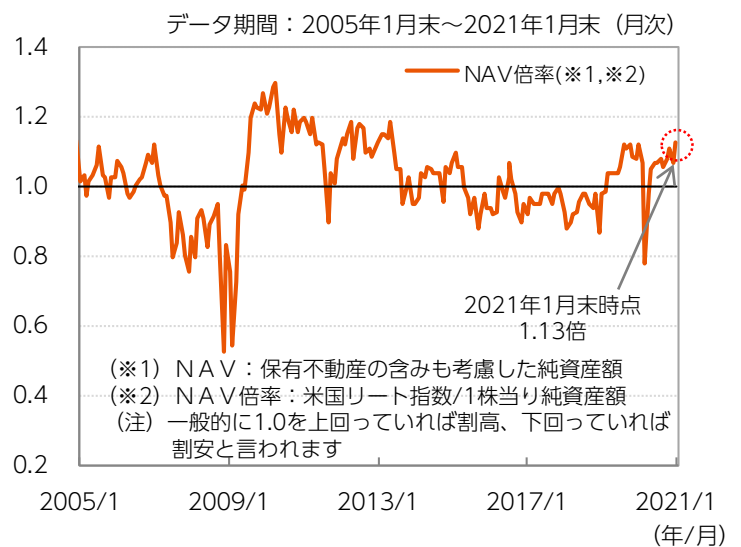
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



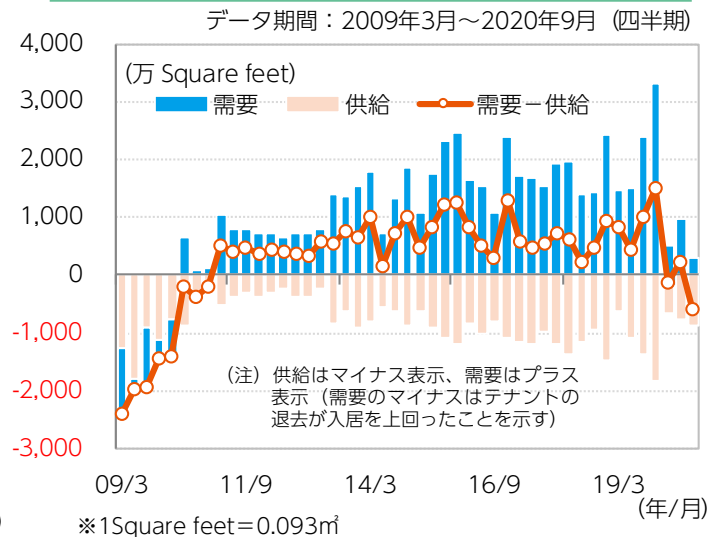
図表7：米国リートと移動平均の推移



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

- ▶ 2021年2月の米国リートは、ワクチンの接種普及やバイデン新政権が掲げる追加経済対策による景気回復期待等が支援材料となり、底堅く推移するものと思われます。
- ▶ 米国内の新規感染者数は、足元では減少傾向となっています【図表4】。2020年12月に開始されたワクチン接種は、2月に入り接種率が10%を超えてきました。ここ1カ月で約9%程度上昇しており、現在のペースでワクチン普及が進めば経済活動正常化観測がさらに強まることが想定されます。
- ▶ 追加経済対策に関して共和党との協議が難航する場合、バイデン新政権は、上院議席の通常の3分の2以上ではなく過半数で成立させることが可能となる財政調整法を活用し、民主党主導で成立させる方針と報道されています。追加経済対策の早期成立の可能性が高まれば、不動産市況の先行きに対する不透明感が後退し、株式に比べて出遅れ感が強いと見られる米国リート【図表2】が上昇ピッチを速めることも考えられます。
- ▶ バイデン新政権による追加経済対策を巡り、米国10年国債金利は上昇傾向となっています【図表5】。FRB（米連邦準備制度理事会）が景気回復による物価上昇を懸念し、現行の国債等を買入れる量的緩和策を縮小するとの見方等が背景にあるものと思われます。しかし、足元の物価上昇率はFRBが目標とする2%を大きく下回っていることや、雇用が回復途上にあること等から判断して、その可能性は低いものと考えています。今後の金利上昇余地は限られ、米国リートに与える影響は限定的なものになると見ています。

## 【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

コールセンター 0120-762-506  
9：00～17：00（土日祝日・年末年始を除く）  
ホームページ <https://www.nam.co.jp/>

