

米国リート市場動向と見通し (2021年3月号)

市場動向

- 2021年2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、追加経済対策協議の進展期待や新型コロナウイルスワクチンの接種ペース加速【図表4】を受け、経済活動の正常化が早まるとの期待感などを背景に、24日には感染拡大後の戻り高値を上抜けし、上昇率は前月末比6%強に達しました。しかし、月末にかけては長期金利の上昇が加速したことが嫌気されて上げ幅を縮め、結局同2.6%の上昇となりました。米国株式もほぼ同様のパフォーマンスとなりました【図表1、2】。
- 主要セクター別では、ワクチンの接種普及による利用者数や売上高の増加が期待されるホテル/リゾートセクターや小売りセクターの上昇率が大きくなりました。下落したのは物流施設に投資する産業セクターのみで、経済活動の正常化によるネット通販の減少懸念が重荷となりました【図表3】。
- 2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1.96%と前月末より0.40%縮小しました。10年国債金利の上昇と価格上昇による予想配当利回りの低下がともにイールド・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 (2021年2月末時点)

		当月		年初来	
				(%)	
配当除き	米国リート	2.6	2.4		
	米国株式	2.6	1.5		
	差	-0.0	1.0		
配当込み	米国リート	2.7	2.6		
	米国株式	2.8	1.7		
	差	-0.0	0.9		
円/米ドル		1.8% 円安	3.2% 円安		
				(%)	
参考	米国10年国債金利	1.40	1.07		
	米国リート予想配当利回り	3.36	3.43		
	イールドスプレッド	1.96	2.36		

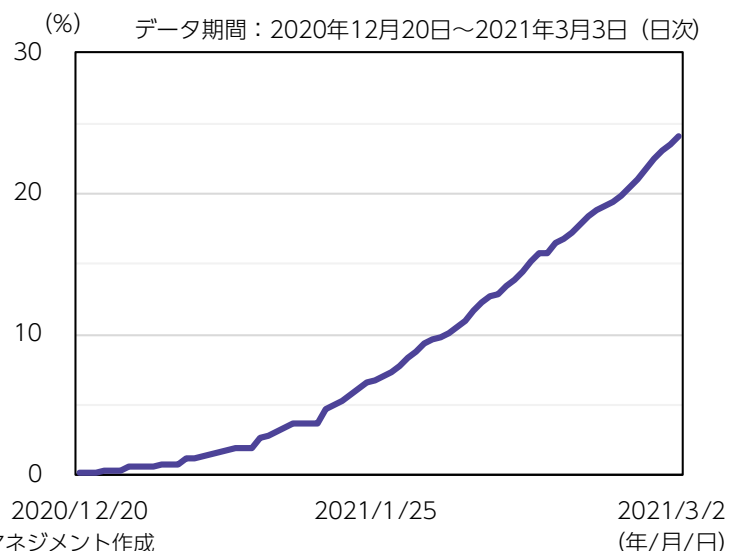
図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2021年2月末時点)		(%)	
主要セクター	当月	年初来			
小売り	12.5	15.5			
多角(*)	8.3	5.4			
オフィス	4.6	1.4			
ヘルスケア	6.1	2.5			
ホテル/リゾート	23.5	17.0			
産業	-1.6	-0.7			
住宅	4.3	4.8			
個人用倉庫	5.0	4.5			

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ワクチン接種率の推移

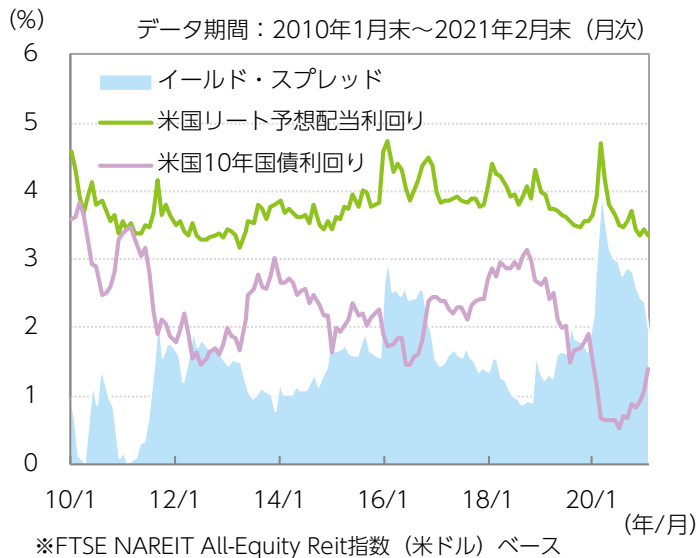


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

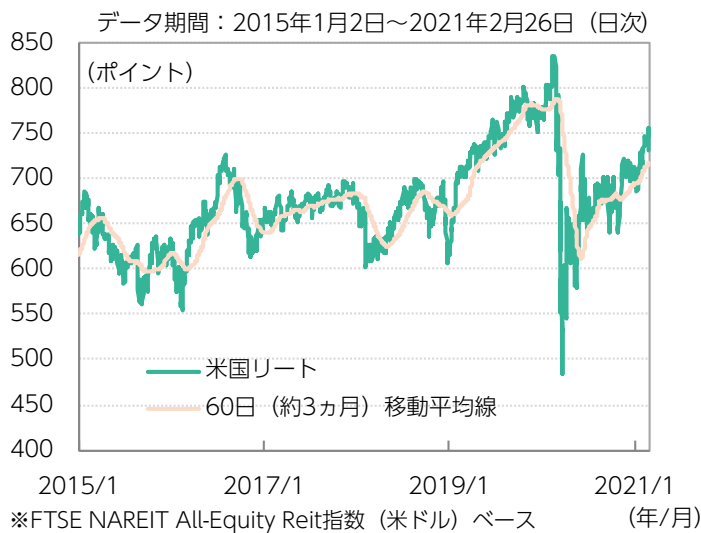
※ 米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

* 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



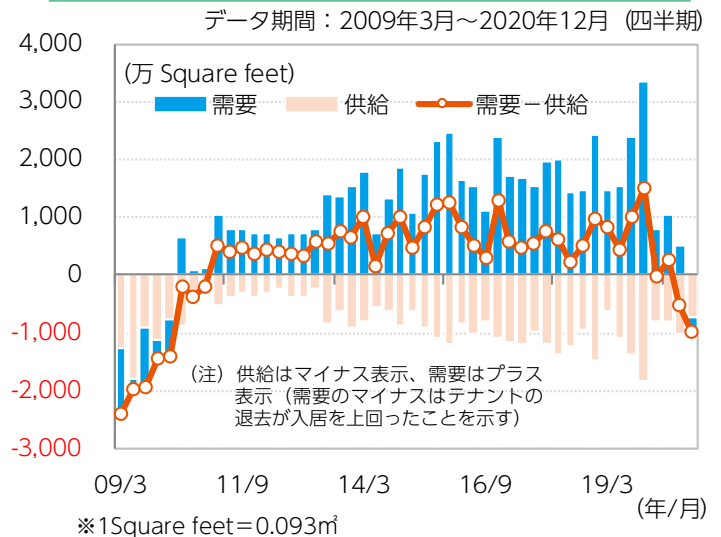
図表7：米国リートと移動平均の推移



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3月の米国リートは、3月16～17日に開催されるFOMC（米連邦公開市場委員会）までは金利の先行きに対する懸念から値動きの荒い展開になるものと思われます。金利の動向によっては下押す場面も想定されます。しかし、FOMC後は長期金利上昇が一服する中、追加経済対策やワクチンの接種普及による景気回復期待が支援材料となり、上昇基調を取り戻すものと見ています。
- 3月5日には一時1.62%を付けるなど、足元の10年国債金利は当面の上限と見られていた1.5%を超えて上昇しています【図表5】。追加経済対策による国債増発で需給が悪化するとの見方や、景気回復によるインフレ期待の高まりを背景にFRB（米連邦準備制度理事会）が国債等を買入れる量的緩和策を前倒しで縮小するとの懸念が金利上昇の要因になっているものと思われます。
- 3月16～17日のFOMCでは、FRBがインフレ指標としているコア個人消費支出価格指数(2021年1月)が前月比+1.5%とFRBが目標とする同2%を大きく下回っていること、雇用の回復が道半ばであることをパウエルFRB議長やイエレン財務長官が強調していること等から判断して、金融政策は据え置かれると考えています。FRBによる緩和的な金融政策の継続が改めて確認されれば、市場の一段の金利上昇懸念の後退や経済活動の正常化による景気回復期待を支援材料に米国リートは上昇基調を取り戻すものと見ています。

【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、具体的な商品をお勧め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

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/>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

3/3