

# 米国リート市場動向と見通し (2021年7月号)

## 市場動向

- 2021年6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、新型コロナウイルスワクチンの接種進展等を背景に景気回復のペースが速まるとの期待や、足元の物価上昇は一時的であるとの見方から米10年国債金利が落ち着いた動きとなったことなどを支援材料に、前月末比2.3%上昇しました。米国株式のパフォーマンスとほぼ同程度となりました【図表1、2】。
- 主要セクター別では、自社株の買い入れ消却を公表した銘柄を中心に、個人用倉庫セクターの上昇率が大きくなりました。経済活動が再開する中で、従業員のオフィス復帰のスピードが緩慢であることから、オフィスセクターや同物件を比較的多く保有する銘柄を中心に多角セクター等が小幅なマイナスとなりました【図表3】。
- 6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1.35%となりました。価格上昇により予想配当利回りは低下したものの、10年国債金利の低下幅がそれを上回り、前月末より0.06%拡大しました【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2021年6月末時点)

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
配当除き	米国リート	2.3	19.6
	米国株式	2.2	14.4
	差	0.1	5.2
配当込み	米国リート	2.8	21.3
	米国株式	2.3	15.3
	差	0.4	6.1
円/米ドル		1.4% 円安	7.6% 円安

		騰落率 (%)	
		当月末	前月末
参考	米国10年国債金利	1.47	1.59
	米国リート予想配当利回り	2.82	2.88
	イールドスプレッド	1.35	1.29

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)

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
主要セクター			
小売り		0.5	30.4
多角(*)		-0.9	16.3
オフィス		-0.5	13.2
ヘルスケア		3.1	10.9
ホテル/リゾート		-0.1	17.3
産業		1.6	17.6
住宅		2.2	25.8
個人用倉庫		7.3	34.3

図表4：合意されたインフラ投資計画の概要(新規支出分)

主な項目	金額
輸送部門インフラ整備	3,120億ドル
道路・橋梁整備	1,090億ドル
鉄道網整備	660億ドル
公共交通網の整備	490億ドル
その他	880億ドル
非輸送部門インフラ整備	2,660億ドル
高速通信網の整備	650億ドル
水道インフラの整備	550億ドル
その他	1,460億ドル
合計	5,790億ドル

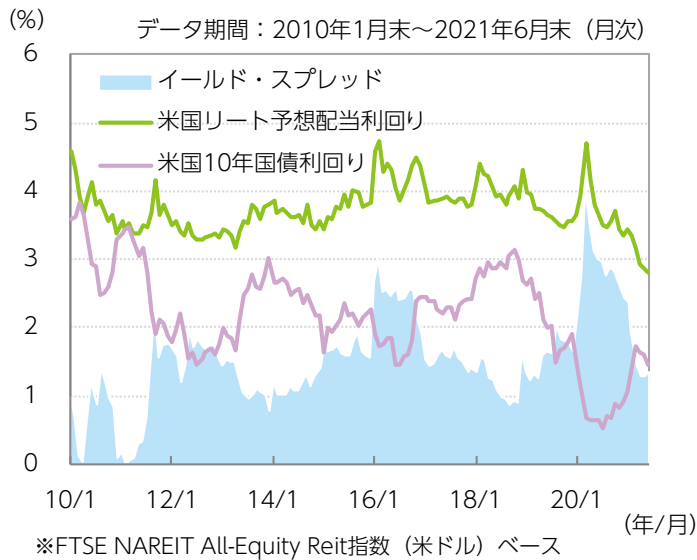
(注) 金額は概算のため、合計金額とは誤差があります。

出所) 図表1～3はブルームバーグデータ、図表4は各種報道等をもとにニッセイアセットマネジメント作成

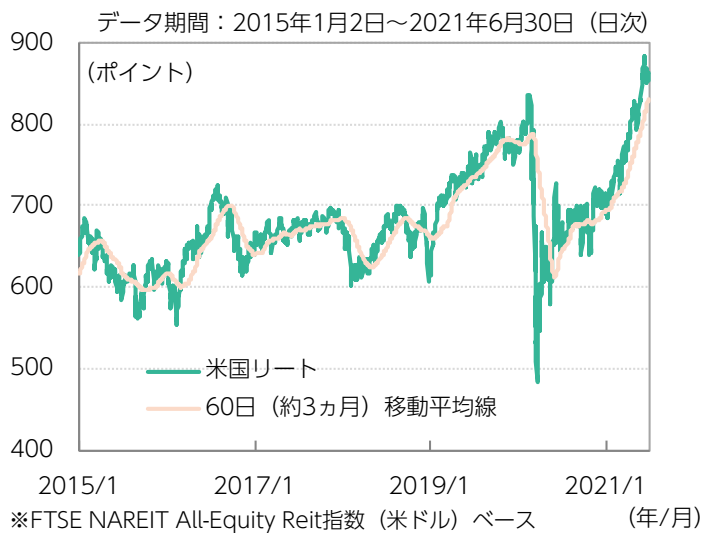
※ 米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

\* 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。

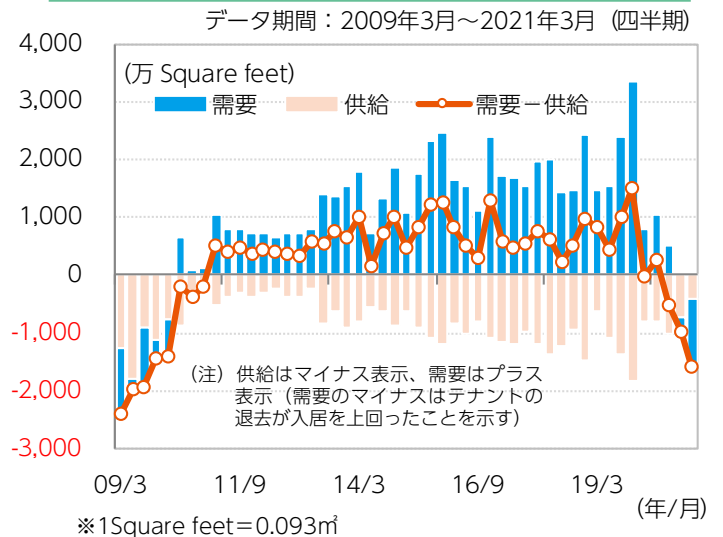
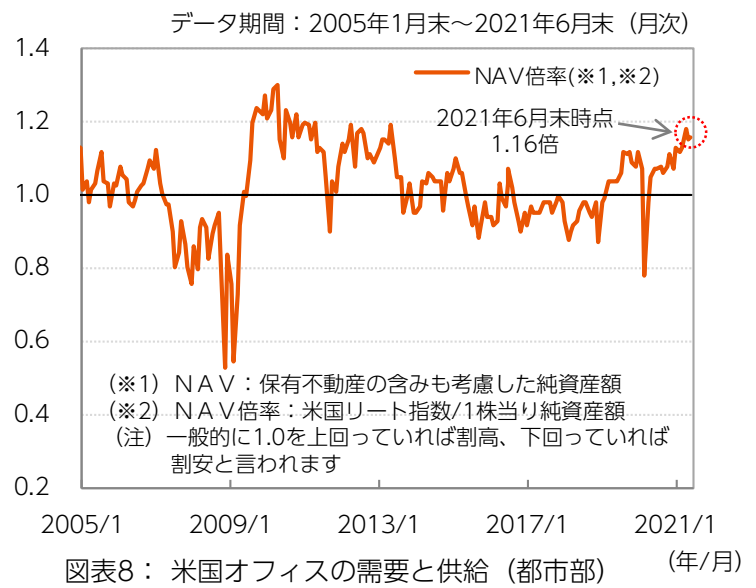
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



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



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

- 7月の米国リートは、上昇ピッチの速さを警戒した売り等を消化しつつ、低金利下で米国景気の回復が続くとの期待や、バイデン政権と超党派グループがインフラ投資関連法案に関し合意に至ったこと等を支援材料に、底堅い展開となるものと思われます。
- バイデン政権と超党派グループは6月24日、インフラ投資関連法案に関し、同グループが作成した案をもとに合意に至りました。総額は1.2兆ドル規模（内、新規に支出を伴うものは総額で5,790億ドル）と当初計画の2兆2,500億ドル規模から大幅に減少したものの、道路や橋梁など輸送関連のインフラ整備に3,000億ドル超の投資が行われる予定です【図表4】。インフラ投資の活発化で不動産市況の回復が早まるとの期待が米国リートを後押しする要因になると考えられます。
- 一時1.7%を超えていた米10年国債金利は、インフレ懸念の後退等を背景に、足元（7月7日時点）では1.4%を下回る水準まで低下しています。金利上昇による資金調達コストの上昇懸念が後退し、米国リート業績の回復期待が高まるものと思われます。
- 米国リートは、足元の水準が史上最高値圏にあることや年初から約20%上昇している【図表1】ことから高値警戒感による売りが出やすいものと想定されます。一方で、一時期に比べて縮小しているものの米10年国債金利との比較で相対的に高い予想配当利回りや【図表1】、米国株式と比較した出遅れ感【図表2】に着目した資金流入は続くものと思われ、引き続き底堅い展開となるとみられます。

## 【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

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/>

