

米国経済・株式市場情報

# 上昇を続ける米商業用不動産価格

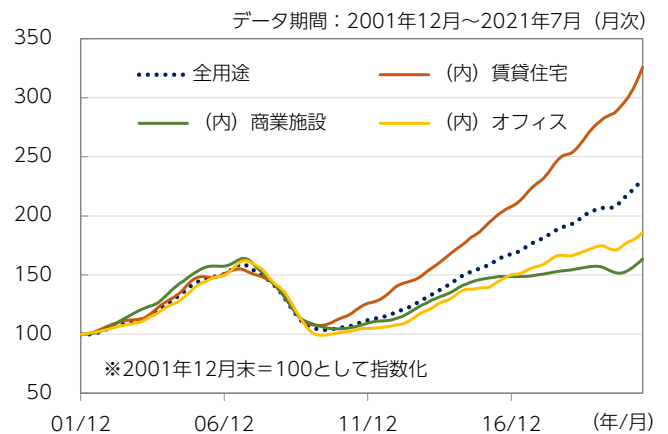
7月末の米商業用不動産価格はリーマンショック前高値の約1.5倍に

- 低金利やカネ余り等を背景に米商業用不動産価格の上昇が続く。特に賃貸住宅価格の値上がり幅が大きい。
- 不動産価格高騰を受け、テーパリング（量的緩和縮小）開始を決定する中央銀行が増加。
- 不動産価格の動向によっては米国のテーパリング開始時期が早まる可能性も。

## (1) 上昇を続ける米商業用不動産価格

- 低金利やカネ余り等を背景に、米商業用不動産価格（注1）（以下、不動産価格）が上昇を続けています。全用途ベースの不動産価格は、2010年6月末をボトムに上昇基調入りし、2021年7月末時点ではリーマンショック前高値の約1.5倍の水準となっています。不動産は一般的に、物価高に伴って資産価格の上昇や賃料収入の増加が見込まれることからインフレに強いと言われています。バイデン米政権の大規模な経済対策発動等によるインフレ懸念の高まりも不動産価格を押し上げる要因になっているものと思われます。主要用途別では賃貸住宅価格の上昇が大きくなっており、2021年7月末時点ではリーマンショック前高値の2倍強に高騰しています（図表1）。

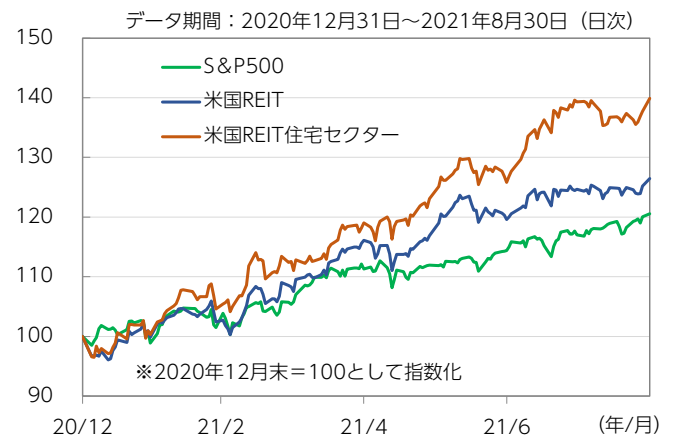
図表1：米商業用不動産価格の推移



## (2) 不動産価格上昇等を背景に米国REIT堅調

- 不動産賃貸や不動産開発・販売事業を営む米国REIT（注2）が堅調に推移しています。8月30日には史上最高値を更新し、年初からの上昇率は26%と、米国株式（S&P500）の同21%を超えています。時価総額の約2割（2021年7月末）を占める住宅セクター等が上昇をけん引しています（図表2）。景気回復による賃料収入の増加期待に加え、不動産価格の上昇で保有物件の価値が高まる、物件売却時の利益が拡大するとの見方等が背景にあるものと思われます。

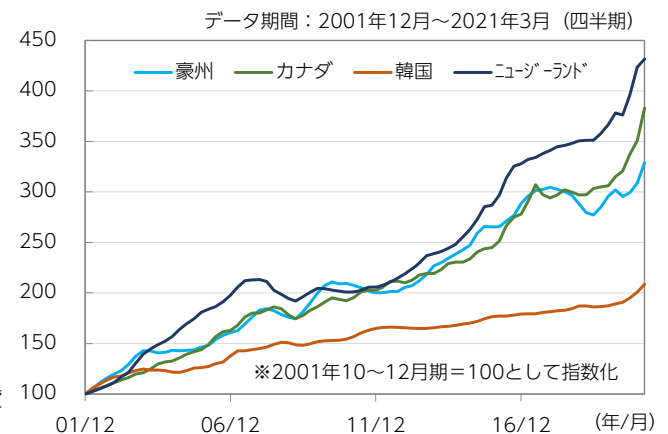
図表2：米国REITや米国株式等の推移



## (3) テーパリング開始時期に影響を与える可能性も

- 高騰する住宅価格（注3）（図表3）や物価の抑制などを目的に、テーパリング開始や利上げを決定する中央銀行が増えつつあります。カナダが2021年4月、豪州とニュージーランドは7月の会合でテーパリング開始を決定し、また韓国は8月に利上げを決め、即日実施しました。
- パウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長は8月27日のジャクソンホールでの講演で、テーパリング開始時期について、早ければ9月と一部の予想を否定し、年内が妥当との見方を示しました。しかし、不動産価格の上昇が加速する場合や物価が高止まりする場合等には開始時期を早めることも考えられます。

図表3：主要国の住宅価格推移



(注1) 米商業用不動産価格：オフィス、賃貸マンション、商業施設等、賃貸や投資を目的とする不動産の価格で、CPPI/Green Street Advisors 商業用不動産価格指数ベース

(注2) 米国REIT：NAREIT All Equity Reit指数ベース

(注3) 主要国の住宅価格：賃貸と分譲の集計値、米ダラス連銀住宅価格指数ベース

出所) 図表1～3はブルームバーグ、米ダラス連銀データをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

## 【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おりませんので、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/>