

米国リート市場動向と見通し (2021年12月号)

市場動向

- 2021年11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、業績回復期待等を背景に一時史上最高値を更新しました。しかしその後、新型コロナウイルスの新たな変異株であるオミクロン株の感染が南アフリカをはじめとした国々で確認されたとの報道を受けて景気減速懸念が高まり、前月末比1.1%下落して引けました。米国株式のパフォーマンスを0.3%下回りました【図表1、2】。
- 主要セクター別では、年末商戦でのオンライン販売の増加期待を背景に物流施設等に投資する産業セクターのみ上昇しました。他のセクターは全て下落しましたが、中でも、オミクロン株の感染で再び人の流れが抑制されるとの懸念から、ホテル/リゾートセクターの下落率が最大となりました【図表3】。
- 11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1.30%となりました。10年国債金利の低下と価格下落による予想配当利回りの上昇がともにイールド・スプレッド拡大要因となり、前月末より0.17%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11月末時点)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配当除き	米国リート	-1.1	25.9		
	米国株式	-0.8	21.6		
	差	-0.3	4.3		
配当込み	米国リート	-1.0	28.9		
	米国株式	-0.7	23.2		
	差	-0.3	5.7		
円/米ドル		0.7% 円高	9.6% 円安		
		当月末		前月末	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
参考	米国10年国債金利	1.44	1.55		
	米国リート予想配当利回り	2.74	2.68		
	イールドスプレッド	1.30	1.13		

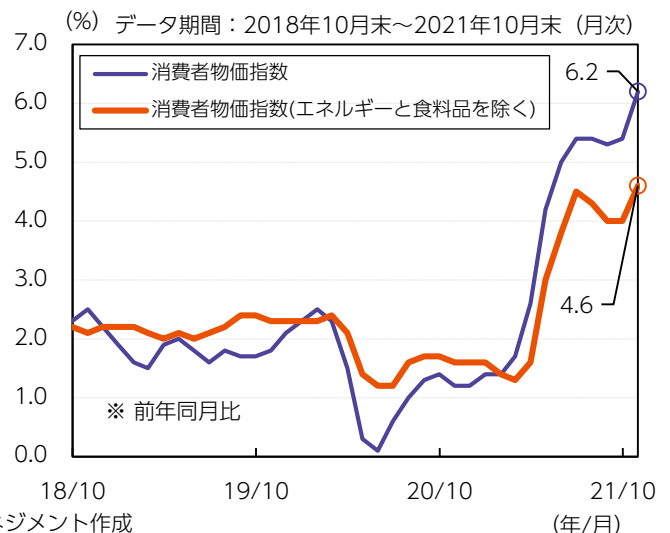
図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2021年11月末時点)	
		騰落率 (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	-0.6	37.3	
多角(*)	-2.6	16.4	
オフィス	-3.3	10.2	
ヘルスケア	-4.7	3.6	
ホテル/リゾート	-8.2	6.2	
産業	3.8	42.8	
住宅	-0.8	42.6	
個人用倉庫	-0.8	54.1	

図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表4：米国の消費者物価指数の推移

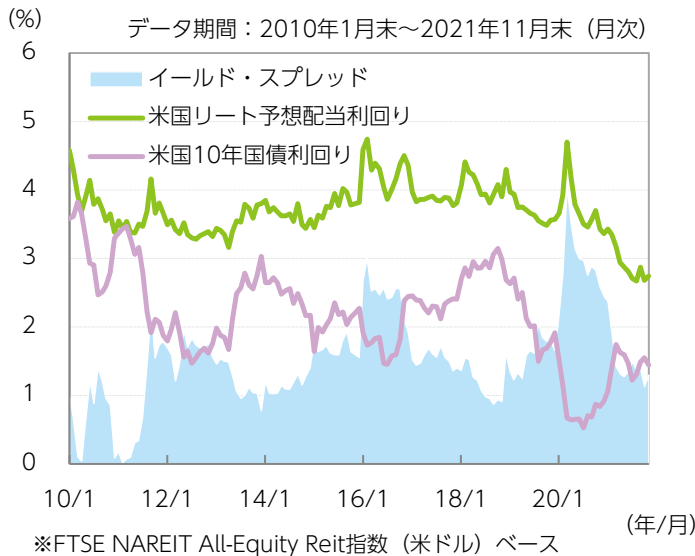


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※ 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。

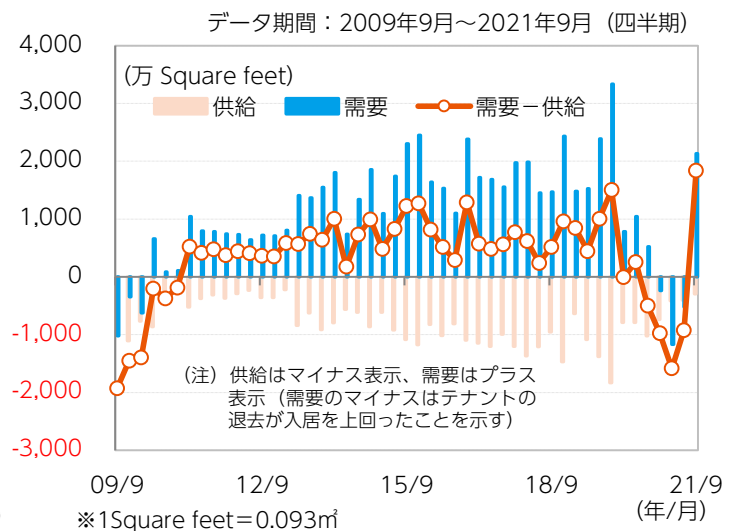
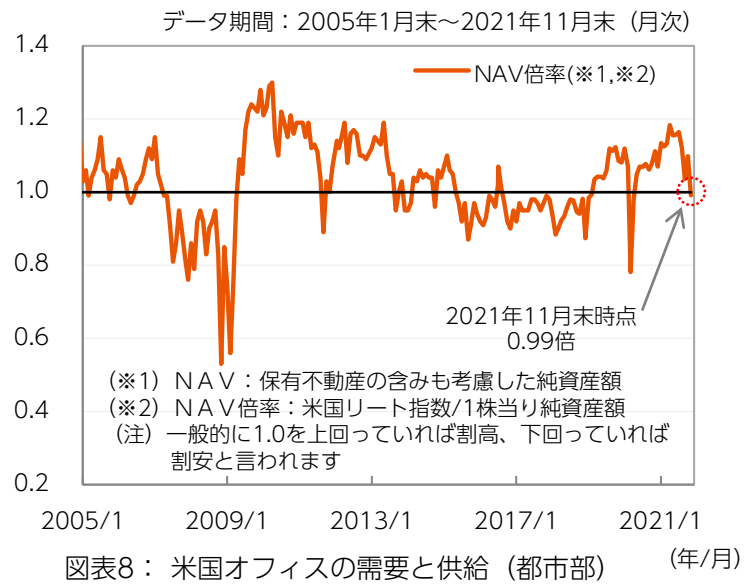
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



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



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

- ▶ 12月の米国リートは、インフラ投資法案の成立や追加の経済対策法案の審議進展を受けた景気拡大期待が支援材料となる一方、消費者物価指数(CPI)の高止まりや、新型コロナウイルスの新たな変異株であるオミクロン株に関する懸念が重荷となり、方向感の乏しい展開になるものと思われます。オミクロン株の感染力等を巡り、値動きが荒くなる場面も想定されます。
- ▶ 11月15日にインフラ投資法案が成立しました。同法案成立を受けて、インフラ整備に伴う不動産市況の活性化期待が高まるものと思われます。さらに、「ビルドバックベター法案」と呼ばれる追加の経済対策法案が現在上院で審議されています。法案の成立による景気刺激効果が期待されることも、米国リートの追い風となるとみられます。
- ▶ 原材料不足や供給網の混乱等を背景に物価の高騰が続いています【図表4】。FRB(米連邦準備制度理事会)のパウエル議長は11月30日の議会証言で「より持続的なインフレのリスクが高まっている」と発言し、物価上昇は一時的というこれまでの見方を変更しました。同発言を受けてテーパリング(量的緩和縮小)終了時期や利上げ開始時期が早まるとの懸念が高まり、10年国債金利が再び上昇基調を強めることも考えられます。また、足元ではオミクロン株感染が拡大しつつあります。バイデン大統領の発言から可能性は低いとみられるものの、その拡大ペース等によっては再び制限措置が採られることも想定されます。物価やオミクロン株の動向は米国リートの重荷となりそうです。

【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。

<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/>

