

# 米国リート市場動向と見通し (2021年8月号)

## 市場動向

- ▶ 2021年7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、2021年4～6月期決算において市場予想を上回る銘柄が多くみられたことや、新型コロナウイルス新規感染者数増加等により景気が鈍化するとの懸念から10年国債金利が一時2021年2月以来となる1.1%台まで低下したことなどを支援材料に、前月末比4.3%上昇しました。米国株式のパフォーマンスを2.0%上回りました【図表1、2】。
- ▶ ホテル/リゾートを除く全セクターが上昇しました。住宅価格の高騰で持ち家を諦める人が増え、賃貸ニーズが高まるとの見方等から住宅セクターの上昇率が最も大きくなりました。一方、デルタ株の感染拡大により再び利用者数が減少するとの懸念から、ホテル/リゾートセクターが5.9%下落しました【図表3】。
- ▶ 7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1.49%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0.15%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7月末時点)

|       |       | 当月      |         | 年初来     |  |
|-------|-------|---------|---------|---------|--|
|       |       | 騰落率 (%) |         | 騰落率 (%) |  |
| 配当除き  | 米国リート | 4.3     | 24.7    |         |  |
|       | 米国株式  | 2.3     | 17.0    |         |  |
|       | 差     | 2.0     | 7.7     |         |  |
| 配当込み  | 米国リート | 4.4     | 26.6    |         |  |
|       | 米国株式  | 2.4     | 18.0    |         |  |
|       | 差     | 2.0     | 8.7     |         |  |
| 円/米ドル |       | 1.3% 円高 | 6.3% 円安 |         |  |

|    |              | 当月末     | 前月末  |
|----|--------------|---------|------|
|    |              | 騰落率 (%) |      |
| 参考 | 米国10年国債金利    | 1.22    | 1.47 |
|    | 米国リート予想配当利回り | 2.71    | 2.81 |
|    | イールドスプレッド    | 1.49    | 1.34 |

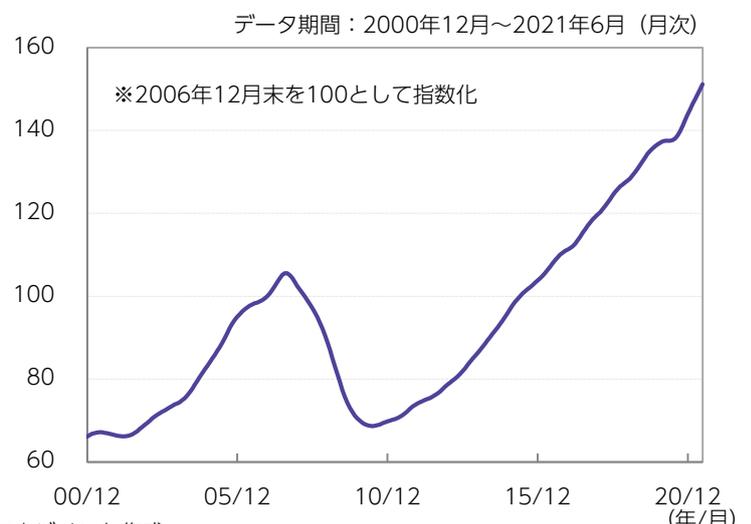
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

|          |      | (2021年7月末時点) |  |
|----------|------|--------------|--|
|          |      | 騰落率 (%)      |  |
| 主要セクター   | 当月   | 年初来          |  |
| 小売り      | 1.3  | 32.1         |  |
| 多角(*)    | 4.1  | 21.0         |  |
| オフィス     | 2.9  | 16.5         |  |
| ヘルスケア    | 4.9  | 16.4         |  |
| ホテル/リゾート | -5.9 | 10.3         |  |
| 産業       | 6.9  | 25.7         |  |
| 住宅       | 10.7 | 39.3         |  |
| 個人用倉庫    | 5.5  | 41.7         |  |

図表4：商業用不動産価格指数 (全用途) の推移

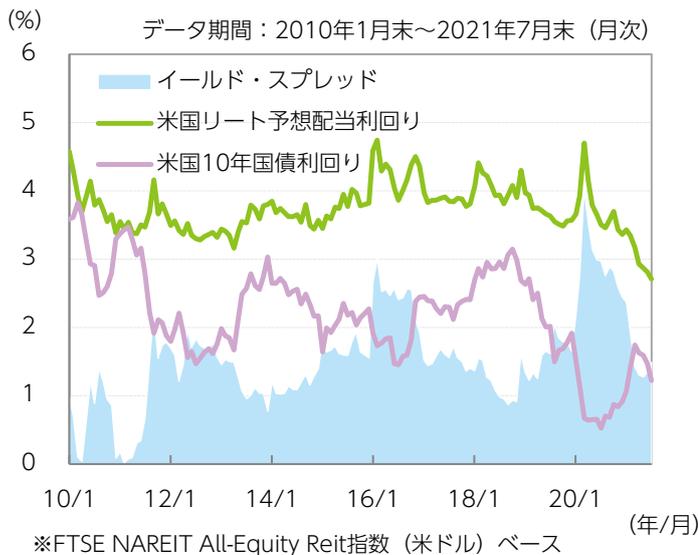


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※ 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。

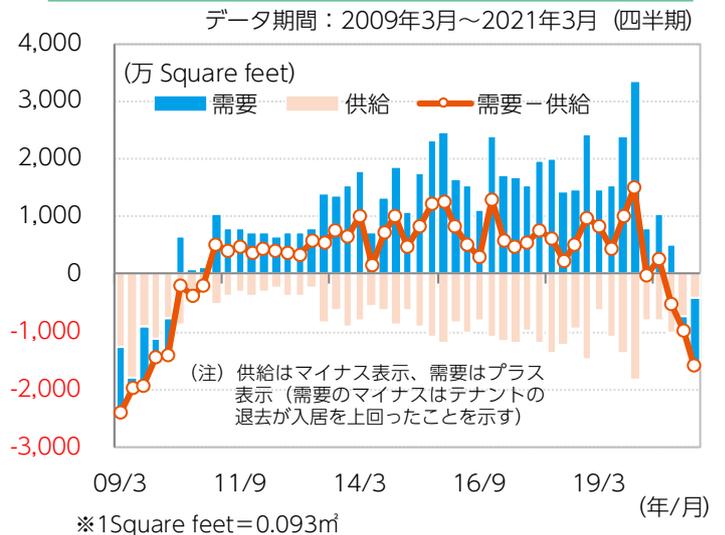
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



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

- 7月末の米国リートは史上最高値圏にあり、年初からの上昇率は約25%に達しています【図表1】。8月の米国リートは、利益確定の売りや上昇ピッチの速さを警戒した売り等を消化しつつ、インフラ投資関連法案の審議開始や全米の不動産価格上昇による業績回復期待等を支援材料に、底堅い展開になるものと見ています。
- 協議が難航していたインフラ投資計画法案に関し、米議会上院は7月28日、その採決に向けた審議を開始しました。新規支出規模は5,500億ドル（約60.5兆円）と超党派で合意した額（5,790億ドル）よりもやや縮小されたものの、当審議開始で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、米国リートを後押しするものと考えます。
- 2021年6月の全米の不動産価格(全用途)は前年同月比で約10%上昇しています【図表4】。米国リートはJリートと違い、不動産開発及び販売を行うことが出来ます。不動産価格の上昇で売却時の利益が増加するとの見方等から、米国リートの業績回復期待が高まるものと思われ。保有する物件の評価額上昇で格付けが改善し、より有利な条件で資金調達ができるようになれば、コスト削減効果も期待できそうです。
- 足元でデルタ株により新規感染者数が増加しつつあることは懸念材料と考えられます。ワクチン接種が進んでいること等から可能性は低いとみられるものの、感染がさらに拡大し、再び人の移動制限や店舗の営業制限等の厳しい規制措置が採られる場合には、米国リートが調整局面入りすることも想定されます。

## 【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。

## &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/>

