

米国リート市場動向と見通し (2021年1月号)

市場動向

- 2020年12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接種が開始されたことで経済活動が正常化するとの期待感や、月末に追加経済対策が成立したことから前月末比で1.9%上昇しました。景気回復期待から史上最高値を更新した米国株式のパフォーマンスを1.9%下回りました【図表1、2】。
- 景気の先行きに対する楽観論が強まったこと等を受けて、全てのセクターが上昇しました。経済活動の正常化や1人当たり600ドルの現金支給を含む追加経済対策の恩恵を受けて利用者数が増加するとの期待から、ホテル/リゾートセクターが最大の上昇率となりました【図表3】。
- 12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2.45%と前月末より0.14%縮小しました。米国10年国債金利の上昇と、指数上昇に伴う予想配当利回りの低下がいずれもイールド・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 (2020年12月末時点)

		当月		年初来	
				(%)	
配当除き	米国リート	1.9	-8.4		
	米国株式	3.7	16.3		
	差	-1.9	-24.7		
配当込み	米国リート	2.4	-5.1		
	米国株式	3.8	18.4		
	差	-1.4	-23.5		
円/米ドル		1.0% 円高	4.9% 円高		

		当月末	前月末
		(%)	
参考	米国10年国債金利	0.91	0.84
	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	2.45	2.59

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)

		(2020年12月末時点)		(%)	
主要セクター		当月	年初来		
	小売り	4.5	-25.3		
	多角(*)	2.7	-22.1		
	オフィス	1.8	-18.1		
	ヘルスケア	4.8	-10.1		
	ホテル/リゾート	5.1	-23.5		
	産業	2.6	13.8		
	住宅	2.8	-10.9		
	個人用倉庫	4.4	12.9		

図表4：米国リート主要銘柄の決算スケジュール

銘柄名	セクター	インデックス構成比	決算発表予定日
Simon Properties	小売り	2.99%	2021/2/4
Alexandria Real Estate	オフィス	2.57%	2021/2/1
Welltower	ヘルスケア	2.89%	2021/2/12
Prologis	産業	7.88%	2021/1/26
AvalonBay Communities	住宅	2.40%	2021/2/5
Public Storage	個人用倉庫	4.32%	2021/2/25

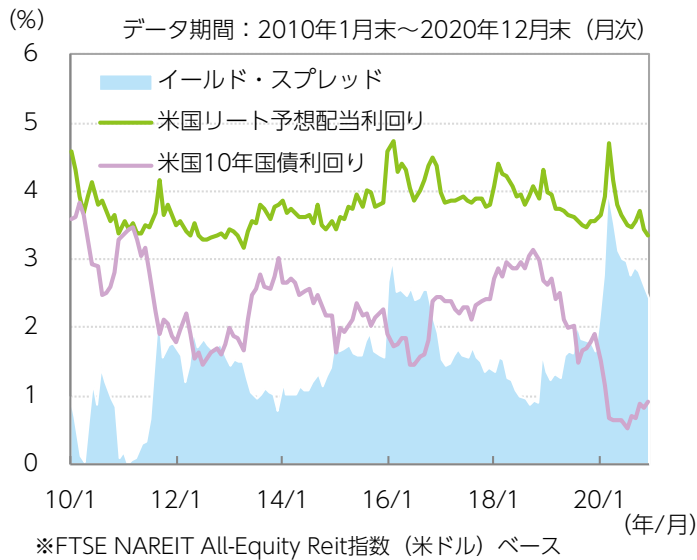
注) インデックス構成比は2020年12月31日時点

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

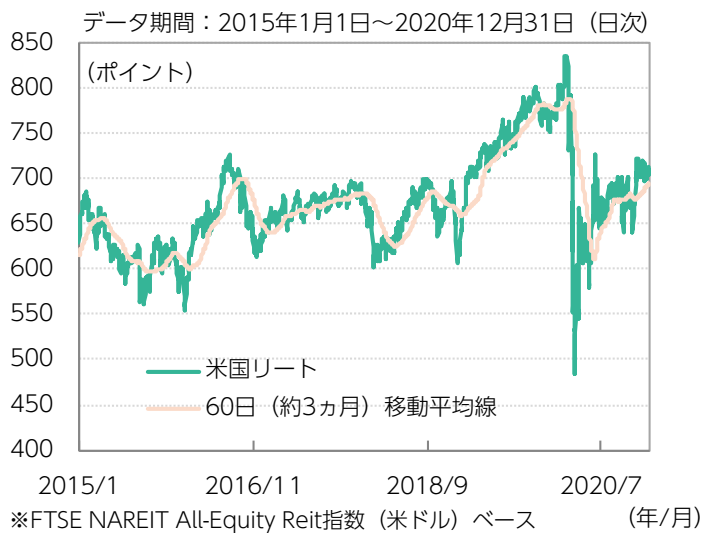
※ 米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

* 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。

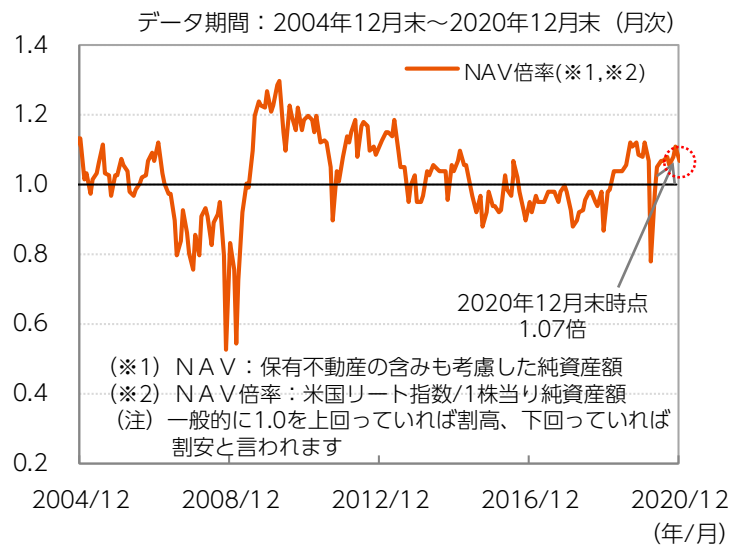
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



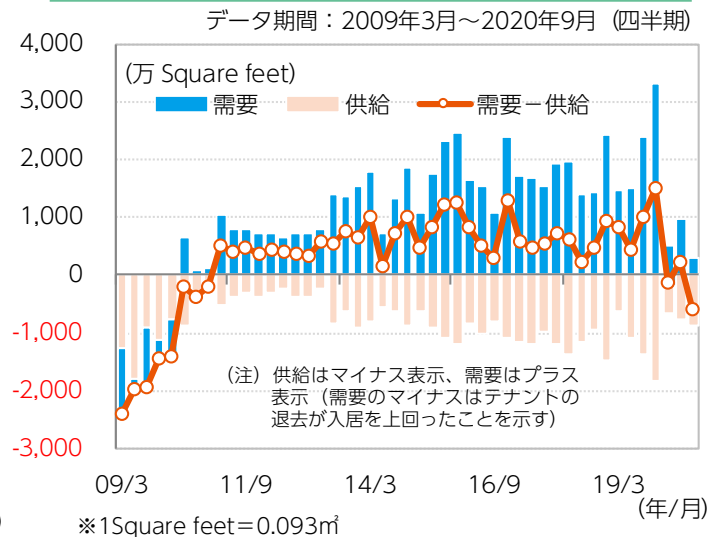
図表7：米国リートと移動平均の推移



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1月の米国リートは、金利上昇懸念が重荷となる一方、追加経済対策が合意されたことやワクチン接種が開始されたことによる景気回復期待等を背景に、底堅く推移するものと思われます。
- 米国内の感染者数は引き続き高い水準で推移しているものの、医療関係従事者や高齢者等を対象にワクチン接種が開始されました。ワクチンが普及すれば経済活動正常化観測がさらに強まることが想定されます。また、2020年12月末に9,000億ドル規模の追加経済対策が成立したことに加え、バイデン次期大統領がさらなる景気刺激策を実施する見込みであり、景気回復加速への期待感が米国リートの支援材料となるものと思われます。
- 1月下旬より米国リートの2020年10～12月期の決算発表が本格化します【図表4】。時価総額(2020年12月末時点)の約12%を占める小売リートのテナントに対する賃料減免期間が9月末までにほぼ終了したことによる業績回復予想や、約15%を占める産業リート(物流施設等に投資)、約25%を占める特殊リート(データセンター等に投資)の業績拡大予想等を背景に、市場では7～9月期よりも良好となるとの見方が優勢となっています。業績回復が確認できれば、株式に比べて出遅れ感のある米国リートに資金が流入することも考えられます。
- 5日に行われたジョージア州の上院議席を巡る決戦投票の結果、上下院とも民主党が過半数を握ったことからバイデン次期政権の財政支出の可能性が高まったとの見方が強まり、米国10年国債金利は急上昇しました。足元では1%を超える水準まで金利が上昇してきたものの、FRB(米連邦準備制度理事会)が今後3年程度は利上げをしない方針を示していること等から、今後の金利上昇余地は限定的となり、米国リートの波乱要因となる可能性は低いものと思われます。

【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。

<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/>

