

米国リート市場動向と見通し (2022年2月号)

市場動向

- 2022年1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、5日に公開された12月のFOMC(米連邦公開市場委員会)議事録を受け、FRB(米連邦準備制度理事会)による早期利上げ観測が高まり10年国債金利が上昇したことや、ウクライナ情勢の緊迫化などを材料に売りが優勢となり、前月末比8.0%下落して引けました。米国株式のパフォーマンスを2.7%下回りました【図表1、2】。
- 1月は、早期利上げ観測の高まりや、ロシアとウクライナを巡る緊張の高まりなどを受けて、投資家のリスク回避姿勢が強まったことから、相対的に景気変動に左右されにくいと言われるヘルスケアセクター以外の全セクターが下落しました。中でも、産業セクターと個人用倉庫セクターが12月に大幅に上昇した反動もあり、8%を超える下落となりました【図表3】。
- 1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1.21%となりました。10年国債金利が大幅に上昇したものの、価格下落による予想配当利回りの上昇がそれを上回り、前月末より0.22%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 (2022年1月末時点)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配当除き	米国リート	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0
	米国株式	-5.3	-5.3	-5.3	-5.3
	差	-2.7	-2.7	-2.7	-2.7
配当込み	米国リート	-7.9	-7.9	-7.9	-7.9
	米国株式	-5.2	-5.2	-5.2	-5.2
	差	-2.8	-2.8	-2.8	-2.8
円/米ドル		0.03% 円安	0.03% 円安		
		当月末		前月末	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
参考	米国10年国債金利	1.78	1.51	1.78	1.51
	米国リート予想配当利回り	2.99	2.50	2.99	2.50
	イールドスプレッド	1.21	0.99	1.21	0.99

図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2022年1月末時点)	
		騰落率 (%)	
主要セクター	当月	年初来	騰落率 (%)
小売り	-5.4	-5.4	-5.4
多角(*)	-6.6	-6.6	-6.6
オフィス	-6.5	-6.5	-6.5
ヘルスケア	0.1	0.1	0.1
ホテル/リゾート	-2.0	-2.0	-2.0
産業	-8.4	-8.4	-8.4
住宅	-6.8	-6.8	-6.8
個人用倉庫	-8.2	-8.2	-8.2

図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表4：新型コロナウイルス新規感染者数の推移

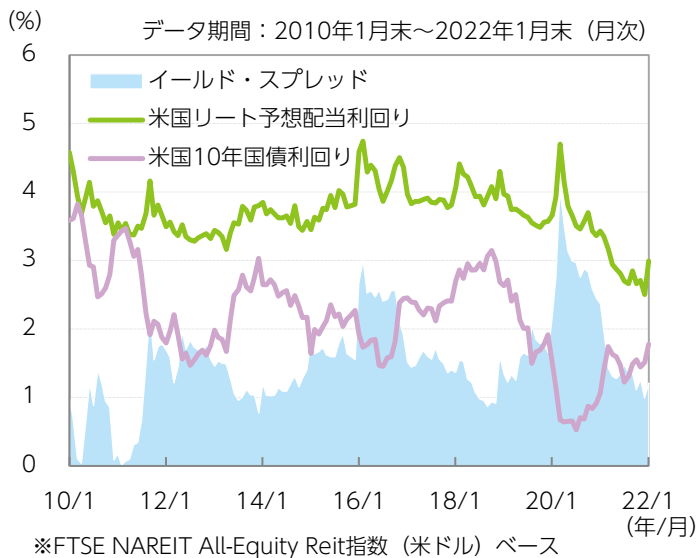


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※ 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。

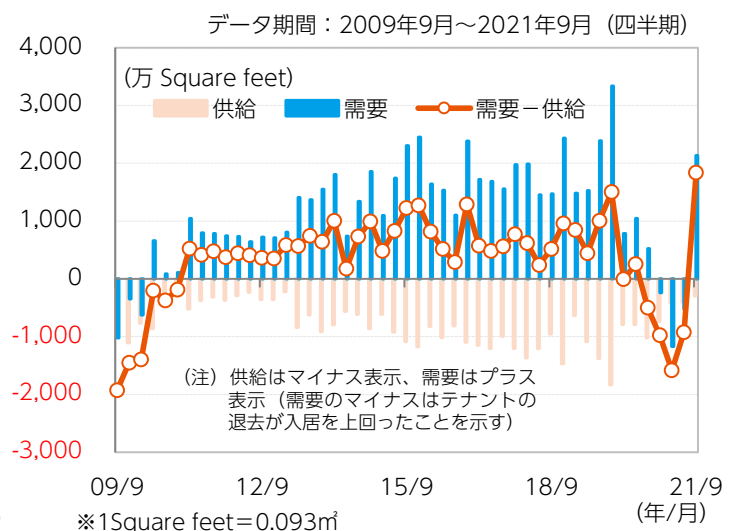
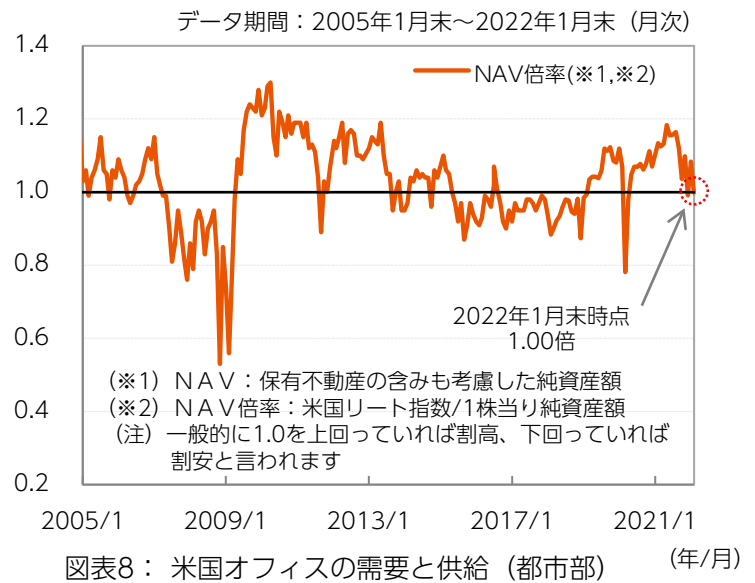
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



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

- 2月の米国リートは、FRBが利上げペースを加速するとの懸念等から米10年国債金利が上昇しつつあることが重荷となる一方、オミクロン株を中心とした新型コロナウイルス新規感染者数がピークを超えたとみられることによる消費者心理の改善等が支援材料となり、ボックス圏で推移するものと思われます。但し、物価指標等を受けて米10年国債金利の上昇が加速する場合やウクライナ情勢をめぐる地政学リスクが高まる場合には、値動きが荒くなることも予想されます。
- 2021年12月の消費者物価指数は前年同月比+7.0%となっており、FRBが目標とする同2%を大幅に上回る状況が継続しています。4日に発表された米雇用統計では賃金の上昇ペースが加速していることが確認されました。こうした状況を背景に、米10年国債金利は上昇基調となっています。金利上昇による借入コストの増加が米国リート業績に悪影響を与えるとの懸念が、米国リートの重荷になるとみられます。
- 1月には一日あたりの新規感染者数が一時100万人を超えるなど、新型コロナウイルス感染拡大が続いていましたが、足元では新規感染者数は急速に減少しつつあります【図表4】。人の流れを表すコミュニティモビリティレポートでは、感染者数の減少にともない人の流れが戻りつつあることが示されています。人の流れが戻れば、利用者増への期待等から小売りセクターやホテル/リゾートセクターの業績の先行きに対する懸念が後退し、米国リート全般を押し上げる可能性があるものと思われます。

【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/>

