

米国リート市場動向と見通し (2020年1月号)

市場動向

- 2019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) は前月末比ほぼ変わらずとなりました。米中貿易協議の進展期待などによる米国10年国債金利の上昇が嫌気され、月半ばごろまでは軟調に推移したものの、月末にかけては買い戻しの動きなどにより戻り基調となりました。景気の先行きへの期待感の高まりなどを背景に米国株式が史上最高値を更新するなど堅調な展開となったため、米国リートの12月のパフォーマンスは米国株式を2.8%下回りました【図表1、2】。
- セクター別では、景気回復の恩恵を受けやすいホテル/リゾートセクターが上昇率トップとなりました。一方、下落率トップは家賃の上昇率が鈍化しつつある住宅セクター、次はオンライン販売の影響を受けて実店舗での販売が減少しつつある小売リセクターでした【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1.65%と主に米国10年国債金利の上昇が影響し、前月末より0.13%縮小しました。【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2019年12月末時点)

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
配当除き	米国リート	0.0	24.0
	米国株式	2.9	28.9
	差	-2.8	-4.9
配当込み	米国リート	0.6	28.7
	米国株式	3.0	31.5
	差	-2.4	-2.8
円/米ドル		0.8% 円高	1.0% 円高

		イールド・スプレッド (%)	
		当月末	前月末
参考	米国10年国債金利	1.92	1.78
	米国リート予想配当利回り	3.57	3.56
	イールドスプレッド	1.65	1.78

図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表4：米国リート主要銘柄の決算スケジュール

図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

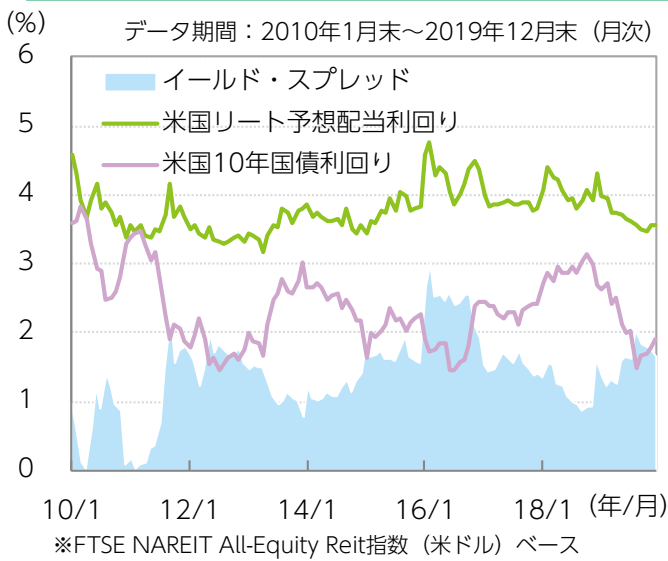
		(2019年12月末時点) (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	-2.8	10.6	
多角	-0.4	24.7	
オフィス	1.5	30.8	
ヘルスケア	-0.7	20.6	
ホテル/リゾート	5.3	16.0	
産業	-2.4	48.9	
住宅	-3.4	31.0	
個人用倉庫	1.5	13.7	

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	3.54%	2020/1/30
Boston Properties	オフィス	1.62%	2020/1/28
Welltower	ヘルスケア	2.59%	2020/2/10
Prologis	産業	4.37%	2020/1/22
Equity Residential	住宅	2.39%	2020/1/28
Public Storage	個人用倉庫	2.78%	2020/2/24

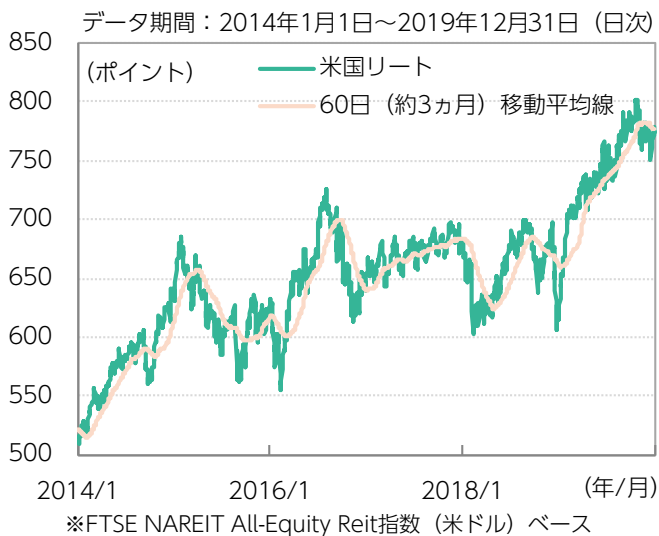
注) インデックス構成比は2019年11月30日時点

出所) 図表1～3はブルームバーグ、図表4はNAREIT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：FTSENAREITAll-EquityReit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

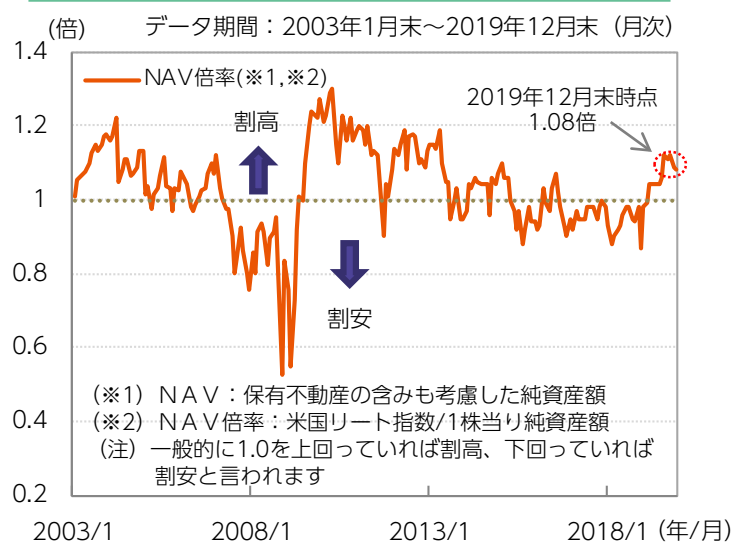
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



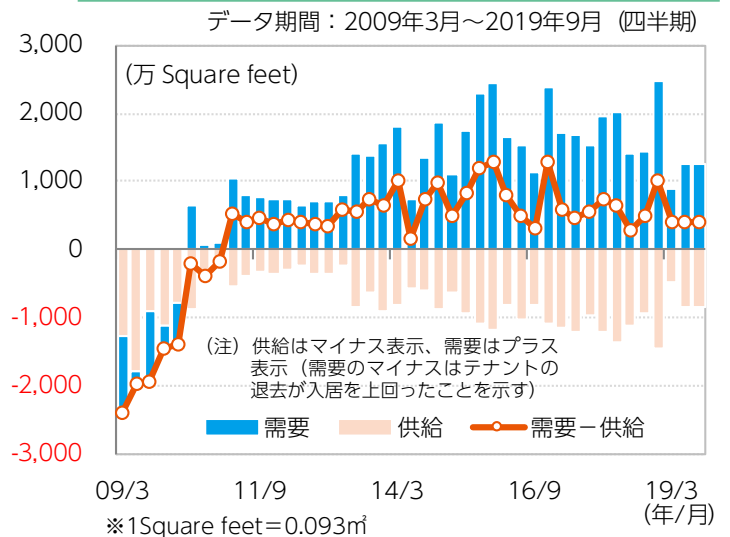
図表7：米国リートと移動平均の推移



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

- 2020年1月の米国リートは、今後の米国・イラン情勢や2019年10～12月期の米国リートの決算発表に左右される展開となることが予想されます。
- 米国によるイラン革命防衛隊司令官の殺害、それに対するイランの報復攻撃により高まった米国とイランの緊張状態ですが、トランプ大統領が武力行使に慎重な立場を示したことを受けて、一旦は和らぐものと思われます。当面、全面的な武力対決につながる可能性は低下したと考えられるものの、局地的な衝突のリスクなどが残り、米国とイランの対立は続くものと見られます。今後の展開次第では投資家のリスクに向き合う姿勢が大きく変化する可能性もあり、その際には米国リートの値動きが荒くなるものと考えられます。
- 1月下旬より米国リートの2019年10～12月期の決算発表が本格化します。低位で推移する空室率等から7～9月期を上回る決算が予想されていますが、8月まで低下基調で推移していた米国10年国債金利が米中貿易協議の進展期待などを受けて、9月以降は上昇傾向となっており、その影響が注目されます。金利上昇の影響が限定的である場合、米国リートに資金が流入することが想定されます。但し、米国株式が史上最高値圏にあること、米国10年国債金利の低下が見込みづらいこと等から、上昇局面では利益確定売りに押される可能性もあり、上値は限定的なものとなりそうです。

【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

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/>

ニッセイアセットマネジメント株式会社

3/3