

米国リート市場動向と見通し (2019年6月号)

市場動向

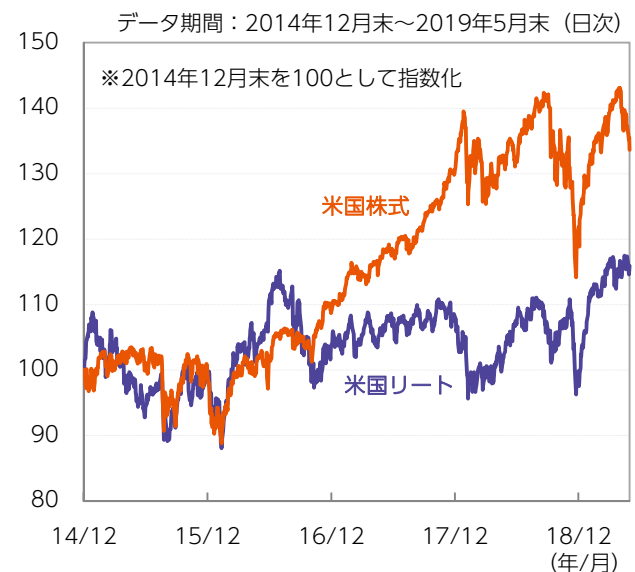
- 2019年5月の米国リート (FTSE NAREIT All-Equity Reit指数、配当除き、米ドルベース) は0.4%の上昇となりました。月央頃までは史上最高値を更新するなど堅調な推移となっていました。米中貿易摩擦の再燃等による世界景気の減速懸念が強まると、利益確定の売りが優勢となり、月末にかけて上げ幅を縮小しました。リスク回避の動きから株式を売却する動きが強まったため、米国リートは米国株式のパフォーマンスを7.0%上回りました【図表1、2】。
- セクター別では、景気の先行き不透明感が強まる中、業績安定度が相対的に高いとされる個人用倉庫セクターが5.8%、ヘルスケアセクターが5.7%の上昇と良好なパフォーマンスとなりました。一方で、景気に対する感応度が高いとされるホテル/リゾートセクターが6.8%下落し、ワーストパフォーマンスとなりました【図表3】。
- 5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1.63%と前月末より0.38%拡大しました。米国リーートの予想配当利回りに変化はなかったものの、世界景気減速懸念の再燃等により、米国10年国債金利が大きく低下したことがスプレッド拡大の主な要因となりました【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2019年5月末時点)

		当月		年初来	
		(%)		(%)	
配当除き	米国リート	0.4	16.1		
	米国株式	-6.6	9.8		
	差	7.0	6.3		
配当込み	米国リート	0.6	17.7		
	米国株式	-6.4	10.7		
	差	7.0	6.9		
円/米ドル		2.8% 円高	1.3% 円高		

		当月末	前月末
		(%)	
参考	米10年国債金利	2.12	2.50
	米国リート予想配当利回り	3.75	3.75
	イールドスプレッド	1.63	1.25

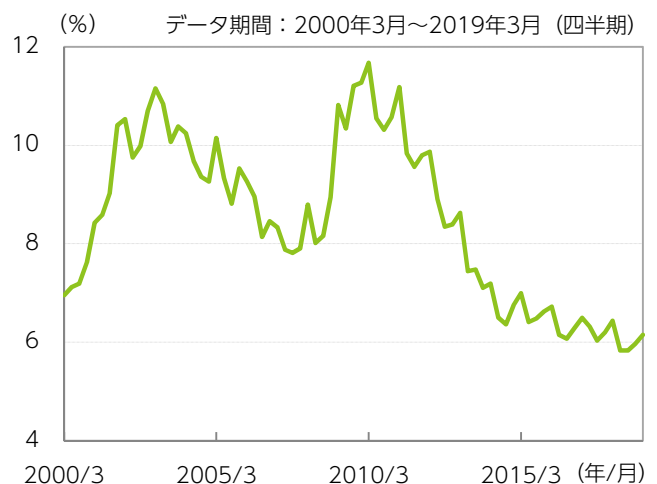
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2019年5月末時点)		(%)	
主要セクター		当月	年初来		
	小売り	-2.8	7.4		
	多角	0.1	17.6		
	オフィス	-2.3	17.9		
	ヘルスケア	5.7	13.8		
	ホテル/リゾート	-6.8	10.1		
	産業	-2.7	23.4		
	住宅	1.8	19.4		
	個人用倉庫	5.8	17.6		

図表4：米国リーートの保有物件の空室率推移

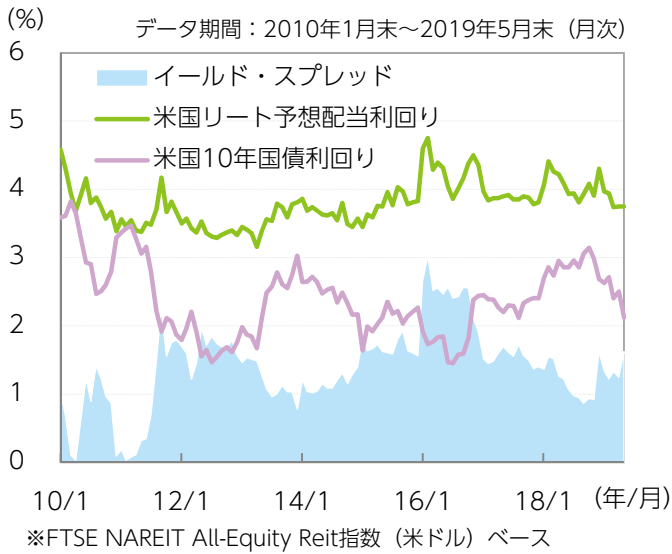


出所) 図表1~3はブルームバーグ、図表4はNAREITデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

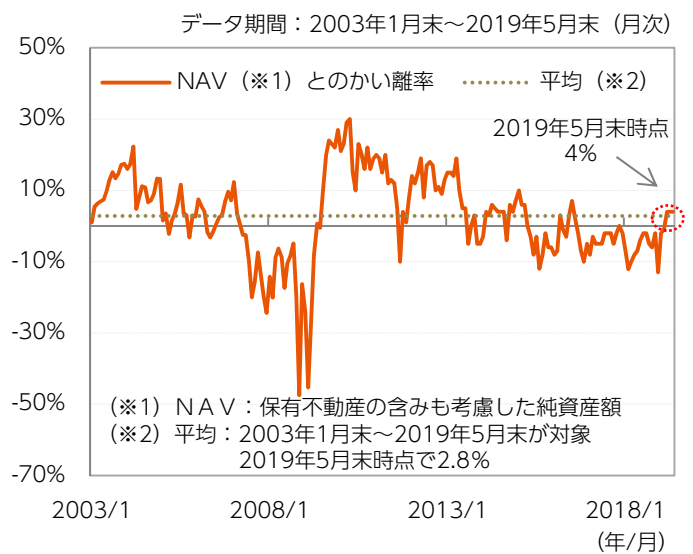
注) 当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

※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

図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



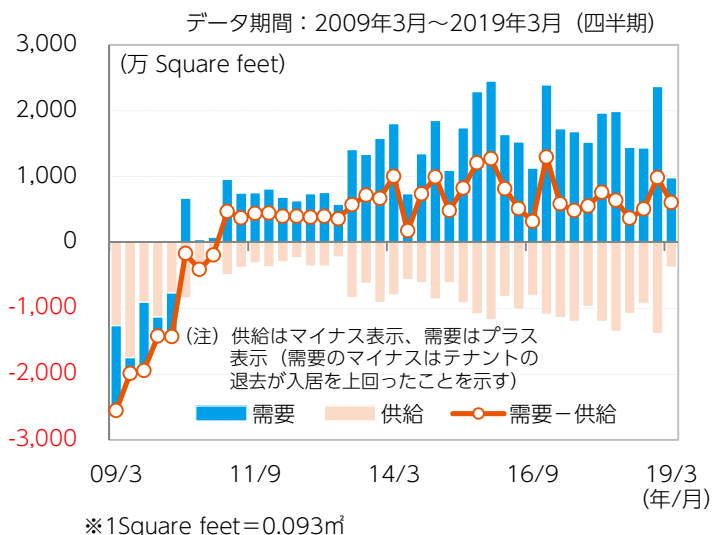
図表6：米国リートのNAVとのかい離率推移



図表7：米国リートと移動平均の推移



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

- 6月の米国リートは、金利低下を受けてイールド・スプレッドが拡大していること【図表1、5】や好調な不動産市況【図表8】などを支援材料に5月末の終値水準近辺を中心として、底堅く推移するものと思われます。尚、米中貿易摩擦の再燃を嫌気し、史上最高値水準にある米国リートの利益確定を急ぐ動きが強まることが想定されるため、上値は限られそうです。
- パウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長の「貿易摩擦の影響が米国の景気拡大を脅かせば、適切に行動するだろう」との発言を受けて、市場では年内の利下げ観測が高まりつつあります。米中貿易協議については早期妥結は難しく、米国景気に悪影響を及ぼすのではないかとの見方が増えてきたようです。リスク回避姿勢が強まれば、相対的にリスクの低い資産が選好されることが想定されます。利下げ期待やリスク回避の動きはいずれも米国リートにとって下支え要因となりそうです。
- 6月末には大阪でG20サミット（主要20カ国・地域首脳会議）が開催されますが、トランプ米大統領と習近平中国国家主席による米中首脳会談が行われるのか、行われた場合は米中貿易協議に進展が見られるのかに注目が集まりそうです。米中貿易摩擦の解消に時間がかかるとの見方が強まる場合には、リスク回避姿勢の強まりから、資金が相対的にリスクの低い米国リートに流入し、米国リートは米国株式をオーバーパフォームする可能性が高そうです。協議が進展した場合には、これまでのリスク回避の動きの巻き戻しから米国株式に資金が還流し、米国リートは株式に劣後す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

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