

米国リート市場動向と見通し (2021年11月号)

市場動向

- 2021年10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、月央までは業績回復期待等が下支えする一方、10年国債金利の上昇や債務上限問題等が重荷となり一進一退の展開となりました。しかしその後は、10年国債金利の上昇に一服感がみられたことや米議会が債務上限の引き上げで合意したこと、市場予想を上回る決算を発表する銘柄が多かったことなどを材料に堅調に推移し、前月末比7.0%上昇して引けました。米国株式のパフォーマンスを0.1%上回りました【図表1、2】。
- 10月は全セクターが上昇しました。中でも、年末商戦の拡大でネット通販用の物流倉庫の需要拡大が見込まれる産業セクター、賃貸用住宅等の保管スペース不足により高まりつつある外部倉庫への需要を取り込んだ個人用倉庫セクターが堅調で、両セクターとも10%を超える上昇となりました【図表3】。
- 10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1.14%となりました。10年国債金利の上昇と価格上昇による予想配当利回りの低下がともにイールド・スプレッド縮小要因となり、前月末より0.24%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 (2021年10月末時点)

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
配当除き	米国リート	7.0	27.3
	米国株式	6.9	22.6
	差	0.1	4.7
配当込み	米国リート	7.1	30.2
	米国株式	7.0	24.0
	差	0.1	6.2
円/米ドル		2.4% 円安	10.4% 円安

		騰落率 (%)	
		当月末	前月末
参考	米国10年国債金利	1.55	1.49
	米国リート予想配当利回り	2.69	2.87
	イールドスプレッド	1.14	1.38

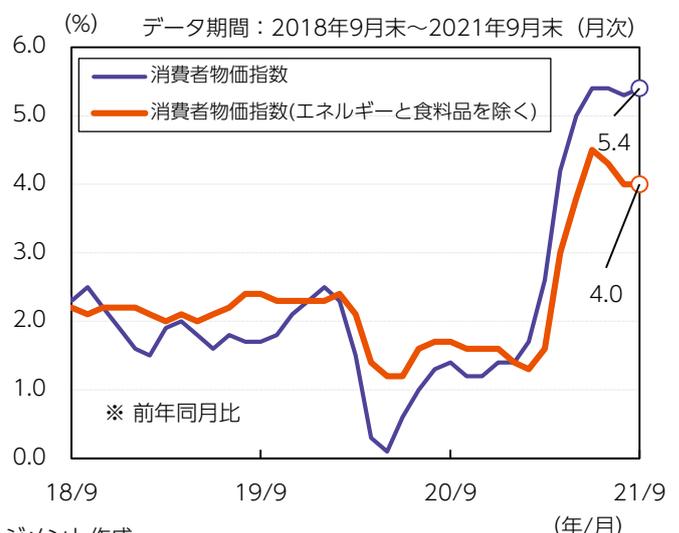
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2021年10月末時点) (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	7.9	38.2	
多角(*)	5.8	19.5	
オフィス	3.5	14.0	
ヘルスケア	1.6	8.8	
ホテル/リゾート	0.9	15.8	
産業	14.7	37.5	
住宅	7.5	43.7	
個人用倉庫	14.2	55.4	

図表4：米国の消費者物価指数の推移

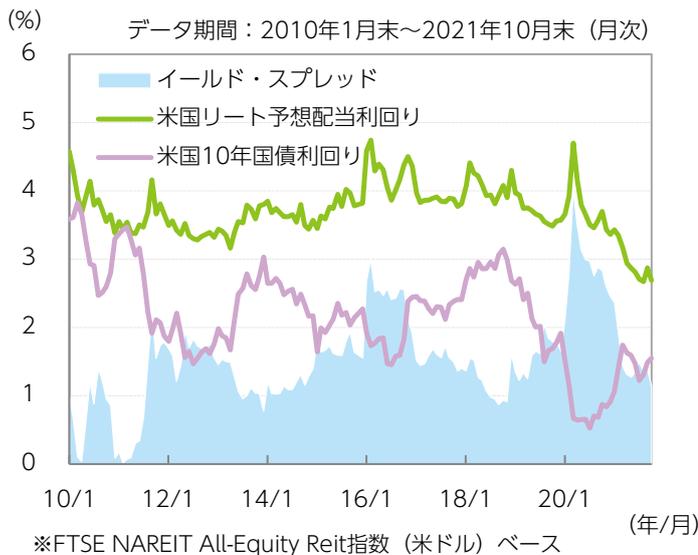


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※ 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。

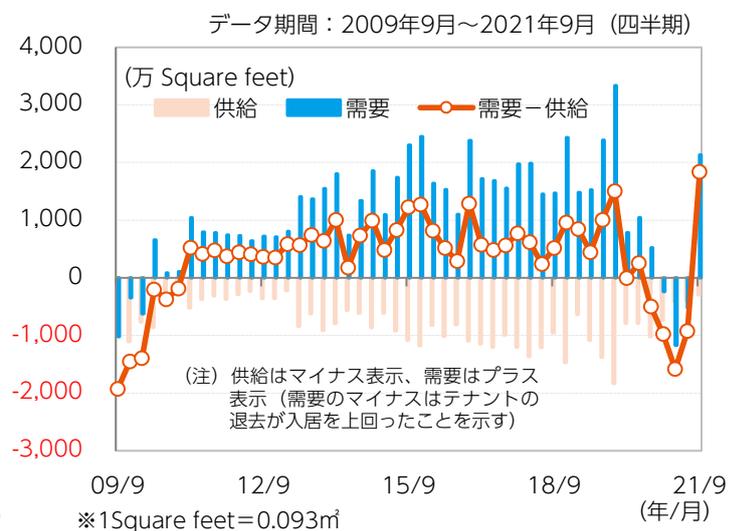
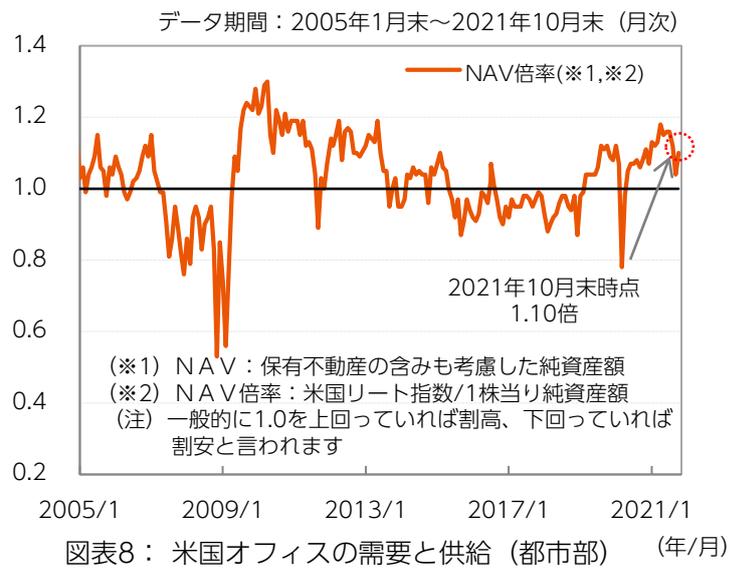
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



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

- ▶ 11月の米国リートは、10年国債金利が落ち着きを取り戻しつつあることや経済活動の正常化期待が支援材料となる一方、消費者物価指数(CPI)が高止まりしていることや、一旦は引き上げられた債務上限を巡る問題が再燃するとの懸念が重荷となり、方向感の乏しい展開になるものと思われます。
- ▶ 11月2日～3日に開催されたFOMC(米連邦公開市場委員会)において、テーパリング(量的緩和縮小)開始が決定されたものの、パウエルFRB(米連邦準備制度理事会)議長が「利上げは時期尚早」「利上げには忍耐強く臨む」と発言したことを受けて、利上げ観測が遠のき、10年国債金利は落ち着いた動きとなっています。金利の安定で借入コストの増加懸念が後退し、米国リート業績の先行きに対する強気な見方が増加するものと思われます。入国規制の緩和等、経済活動の正常化が進みつつあることも支援材料となりそうです。
- ▶ 原材料不足や供給網の混乱による物価高騰が継続しています【図表4】。FRBは物価上昇は一時的というこれまでの見方を変更していませんが、市場では物価高騰が長期化するとの見方もあります。物価高騰を背景に利上げ見通しが優勢となり、10年国債金利が再び上昇基調を強めることも考えられます。米国の債務上限は10月7日に4,800億ドル引き上げられました。資金繰りが困難になるとみられる12月上旬には、再び債務上限を引き上げる必要がありますが、債務上限を巡って与野党間の協議が難航し、債務上限問題が再燃することも想定されます。物価動向や債務上限問題は米国リートの重荷となりそうです。

【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

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/>

