

# 米国リート市場動向と見通し (2018年11月号)

## 市場動向

- 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9月のISM (米供給管理協会) 非製造業指数、9月失業率等の好調な経済指標の発表を受けて、米10年国債金利が一時3.26%と2011年以来の水準に上昇したこと等が嫌気され、前月末比6%弱の水準まで下落しました。しかしながら、中旬以降には市場予想を下回る決算発表が相次ぎ、株式を売って債券を買う動きが顕著となり金利が低下したことで、リート市場は反発に転じ最終的には前月末比2.8%の下落に止まりました。
- セクター別では、月後半にかけて米国景気の減速懸念が強まったことから、好調な景気を好感され買われていたホテル/リゾートセクターが大きく下落し、年初来からのパフォーマンスもマイナスとなりました。一方で、業績安定度の高いディフェンシブセクターのヘルスケアセクターが相対的に堅調に推移しました【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0.95%と前月末から拡大しました。株価下落による予想配当利回りの上昇が、金利上昇の影響を上回りました【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2018年10月末時点)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配当除き	米国リート	-2.8	-3.7		
	米国株式	-6.9	1.4		
	差	4.2	-5.1		
配当込み	米国リート	-2.6	-0.9		
	米国株式	-6.8	3.0		
	差	4.2	-3.9		
円/米ドル		0.7% 円高	0.2% 円安		

		当月末	前月末
		騰落率 (%)	
参考	米10年国債金利	3.14	3.06
	米国リート予想配当利回り	4.09	3.96
	イールドスプレッド	0.95	0.90

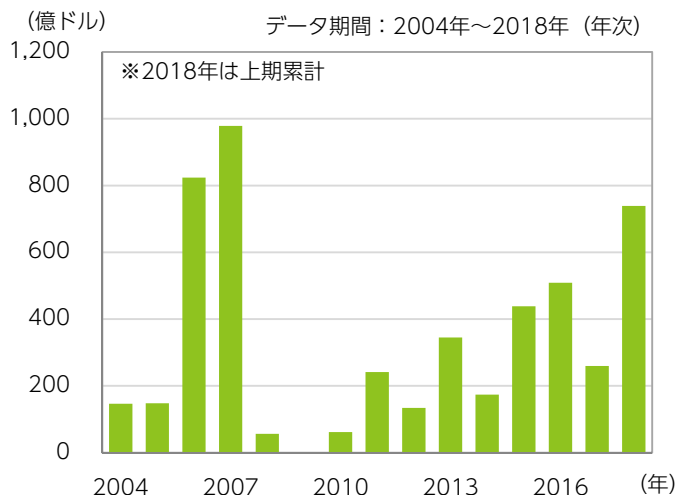
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2018年10月末時点)	
		騰落率 (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	0.2	-1.1	
多角	-4.7	-4.6	
オフィス	-4.9	-7.9	
ヘルスケア	1.8	6.2	
ホテル/リゾート	-9.9	-1.3	
産業	-3.4	3.7	
住宅	-2.1	3.2	
個人用倉庫	2.2	3.1	

図表4：米国リートのM&A金額

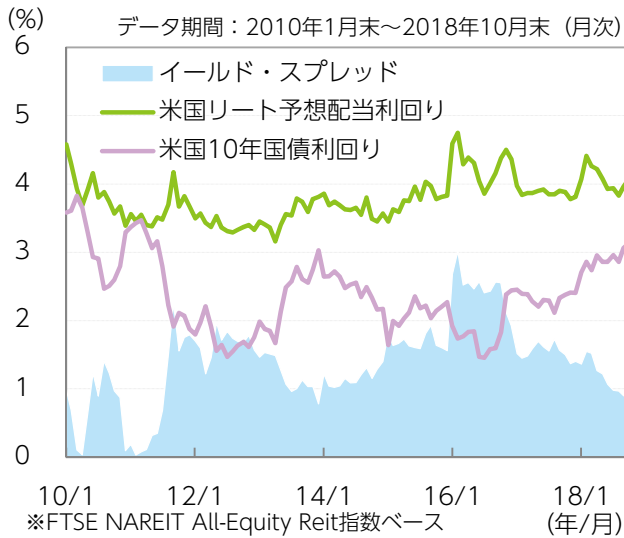


出所) 図表1～3はブルームバーグ、図表4はNAREITデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

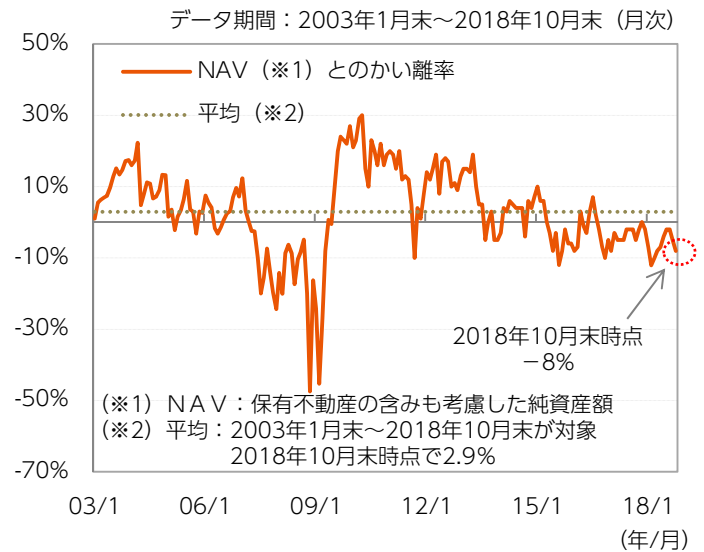
注) 当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

※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

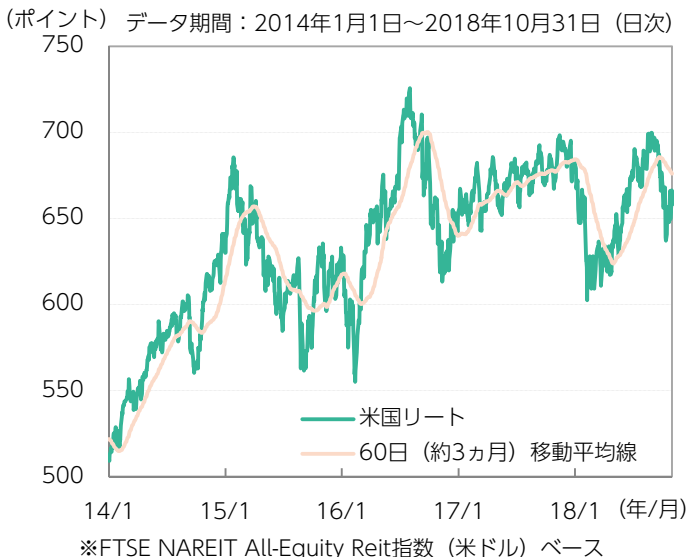
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



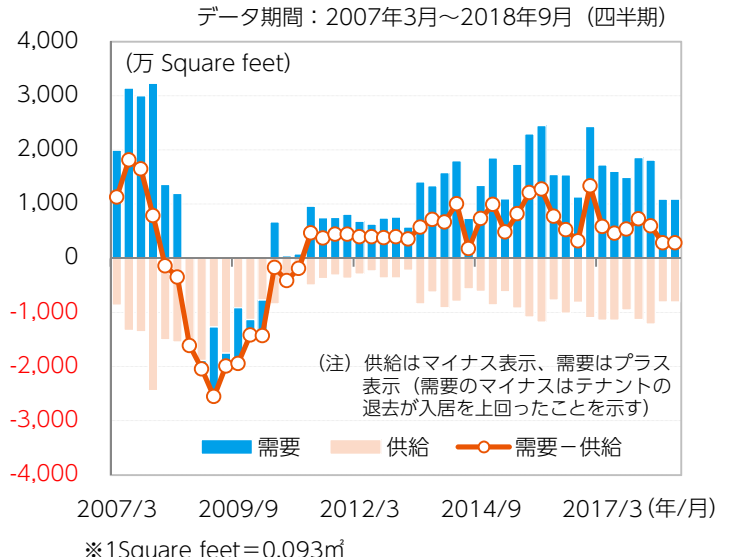
図表6：米国リートのNAVとのかい離率推移



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

- 11月の米国リートは、堅調な米国経済を受けた金利上昇懸念から上値の重い展開が継続するものと思われます。2018年7～9月期の実質GDP成長率は前期ほどの伸びはなかったものの、前期比年率換算で+3.5%と引き続き高い伸び率を維持しています。10月雇用統計は失業率が49年ぶりの低水準となる3.7%を維持したことや賃金が9年半ぶりの高い伸び率となるなど、現在市場で予想されているFOMC（米連邦公開市場委員会）の利上げサイクル（12月、また2019年には3回程度の利上げ）を迫認するものでした。前月に引き続き、金利上昇懸念が米国リートの上値を押さえそうです。
- 10月以降、米国リートの2018年7～9月期決算が発表されていますが、市場予想を上回る決算が多く、収益状況が良好な状態が続いています。また、2018年度のM&A（企業の合併と買収）の金額は、9月までに2017年度の約3倍の水準となっており、これは2007年度以来の高い水準です【図表4】。M&Aにより他のリートが保有する優良物件を取得することで、資産規模の拡大・収益性の向上が見込まれます。良好な企業業績、M&Aの増加はリート市場の下支え要因となるものと考えられます。
- 米国中間選挙や米中首脳会談の行方等、市場の変動率が高まりそうなイベントが続きますが、短期的には金利上昇懸念と良好な企業業績・M&Aの増加との綱引きで、リート市場はもみ合う展開を予想します。業績悪化懸念から株価が下落する局面では、株式からリート市場に資金を移す動きが見込まれ、リート市場を下支えるものとみています。

## 【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。

## &lt;設定・運用&gt;



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