

米国リート市場動向と見通し (2021年5月号)

市場動向

- 2021年4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、2.25兆ドル規模のインフラ投資計画が公表されたことや新型コロナウイルスワクチンの接種進展等を受けた景気回復期待の高まりを支援材料に、前月末比8.0%上昇しました。米国株式のパフォーマンスを2.7%上回りました【図表1、2】。
- 全セクターが上昇しました。中でも、大手が同業他社を買収したことで業績改善が進むとの見方から個人用倉庫セクター、また、ワクチン接種進展で人の移動が活発化すると期待感から小売リセクターが堅調でした。【図表3】。
- 4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1.32%と前月末より0.13%縮小しました。10年国債金利は低下したもののリーートの価格上昇による予想配当利回りの低下がイールド・スプレッド縮小に影響しました【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2021年4月末時点)

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
配当除き	米国リート	8.0	16.1
	米国株式	5.2	11.3
	差	2.7	4.8
配当込み	米国リート	8.1	17.1
	米国株式	5.3	11.8
	差	2.8	5.3
円/米ドル		1.3% 円高	5.9% 円安

		騰落率 (%)	
		当月末	前月末
参考	米国10年国債金利	1.63	1.74
	米国リート予想配当利回り	2.95	3.19
	イールドスプレッド	1.32	1.45

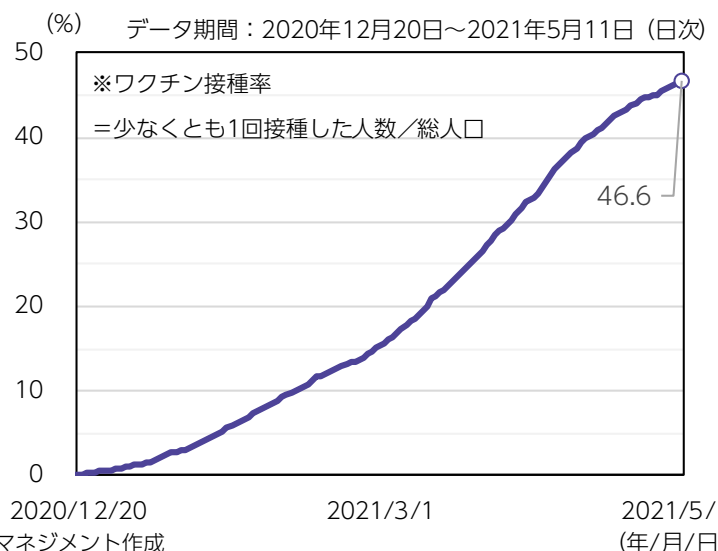
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2021年4月末時点) (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	9.8	29.6	
多角(*)	7.9	17.6	
オフィス	6.8	12.2	
ヘルスケア	5.0	11.9	
ホテル/リゾート	4.4	22.8	
産業	9.3	16.0	
住宅	7.3	20.0	
個人用倉庫	13.2	24.9	

図表4：ワクチン接種率の推移

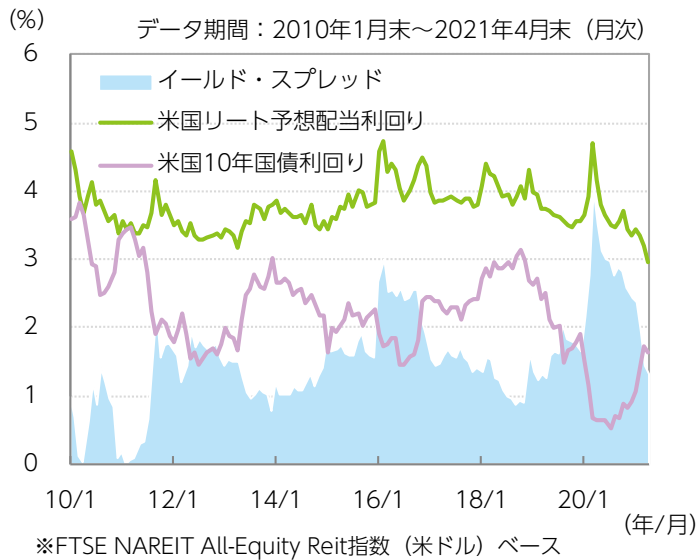


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※ 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。

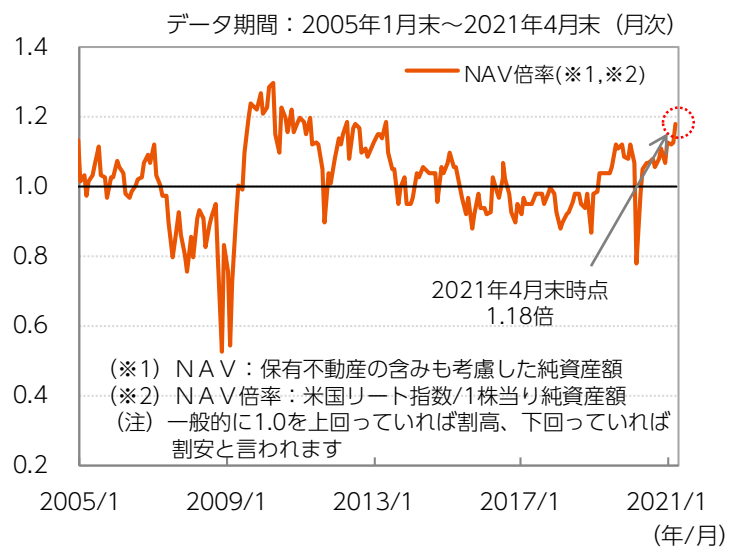
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



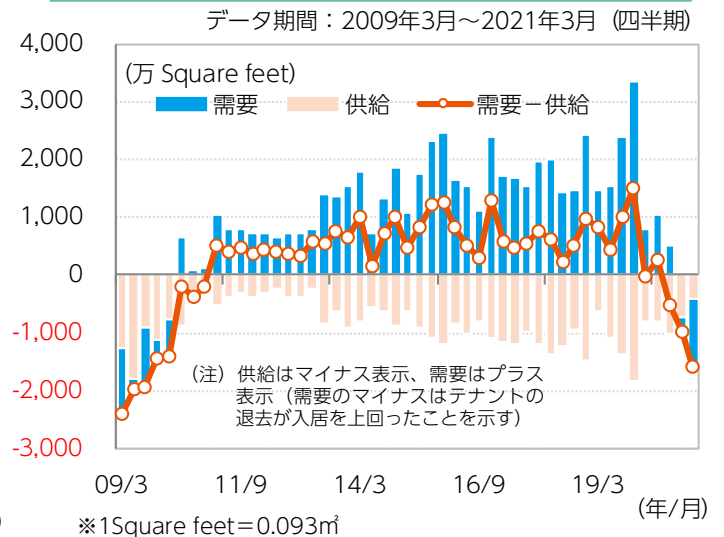
図表7：米国リートと移動平均の推移



図表6：米国リートのNAV倍率推移



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

- ▶ 2021年5月の米国リートは、大型の追加経済対策やワクチンの接種進展【図表4】等を背景とする景気回復加速見通し、インフレの進行による金利上昇懸念の強まりといった好悪材料が交錯する中、値動きの荒い展開になるものと思われます。
- ▶ バイデン大統領は4月28日、無償教育拡充や低所得者世帯に対する減税を柱とする「米国家族計画」と称する1.8兆ドル（約196兆円）規模の経済対策を公表しました。3月に公表されたインフラ投資計画と合わせると4兆ドル（約436兆円）を超える規模となります。当対策等を背景に景気が回復の勢いを増せば、業績の上方修正期待が高まるものと思われ、米国リートの支援材料となりそうです。
- ▶ 一方、急速な景気回復でインフレ懸念や金利上昇観測が強まる可能性があり、米国リートの重荷となりそうです。5月12日の米国リートは、4月の米消費者物価が前月比で2009年以来の伸びとなり、インフレ懸念から米10年国債金利が急上昇したこと等が嫌気されて、前日比2%を超える下落となりました。金利上昇による借入コストの増加が賃料収入の伸びを超える場合、米国リート業績の先行きに対する懸念が強まることも考えられます。
- ▶ 4月末で年初から16%強上昇し【図表1】、移動平均からの乖離が大きくなっていること【図表7】や、NAV倍率が過去平均を上回っていること【図表6】等から、米国リートの過熱感を指摘する向きもあります。金利が上昇スピードを速める場合には、米国リートは下値を探る展開となることも想定されます。一方、金利が落ち着きを取り戻す場合は、回復基調に回帰するものと見ています。

【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。

<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/>

