

米国リート市場動向と見通し (2019年8月号)

市場動向

- 2019年7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1.4%の上昇となりました。月央には一時、史上最高値に迫る局面もありましたが、くすぶり続ける米中貿易摩擦や高値警戒感等から売りが優勢となり、月末にかけて上げ幅を縮小しました。米国株式も米国リートとほぼ同様の動きとなったため、米国リートと米国株式はほぼ同程度の上昇率となりました【図表1、2】。
- セクター別では、保有物件の空室率が低位で安定しており、主要銘柄の4~6月期の決算が市場予想を上回ったオフィスセクターが3.6%の上昇と良好なパフォーマンスとなりました。一方で、米中貿易摩擦を受けた米国景気減速懸念から、特に景気変動の影響を受けやすいと言われているホテル/リゾートセクターが、3.0%の下落と全セクターの中で唯一マイナスのパフォーマンスとなりました【図表3】。
- 7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1.66%と前月末より0.05%縮小しました。米国10年国債金利の水準にほとんど変化はなかったものの、価格の上昇を受けて米国リーートの予想配当利回りが低下したことがスプレッド縮小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7月末時点)

		当月		年初来	
				(%)	
配当除き	米国リート	1.4	18.7		
	米国株式	1.3	18.9		
	差	0.1	-0.2		
配当込み	米国リート	1.5	21.1		
	米国株式	1.4	20.2		
	差	0.1	0.9		
円/米ドル		0.9% 円安	0.8% 円高		

		当月末	前月末
		(%)	
参考	米国10年国債金利	2.01	2.01
	米国リート予想配当利回り	3.67	3.72
	イールドスプレッド	1.66	1.71

図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2019年7月末時点)	
		(%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	1.7	8.6	
多角	0.2	17.7	
オフィス	3.6	20.2	
ヘルスケア	0.6	16.4	
ホテル/リゾート	-3.0	8.7	
産業	2.1	35.4	
住宅	2.5	23.6	
個人用倉庫	2.9	21.6	

図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)

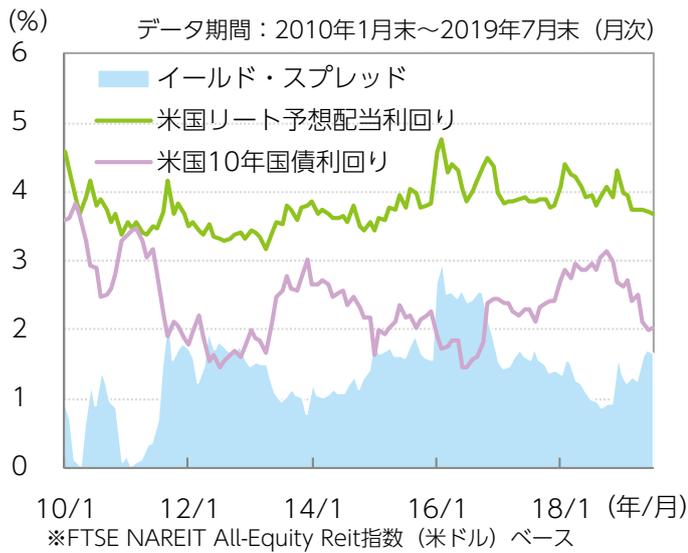


図表4：オフィスリート保有物件の空室率

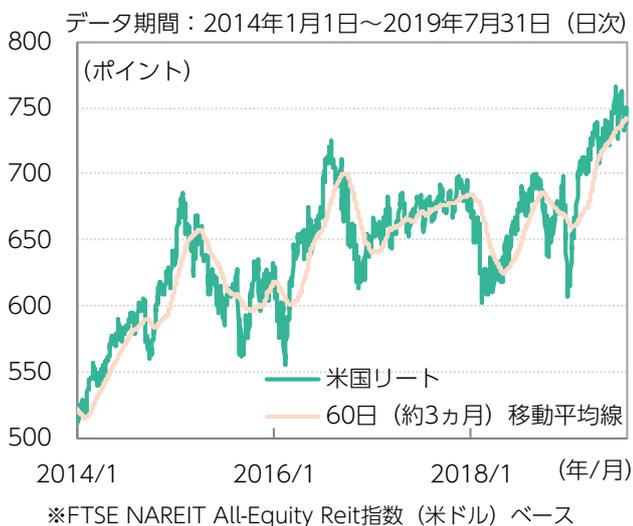


出所) 図表1~3はブルームバーグ、図表4はNAREITデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

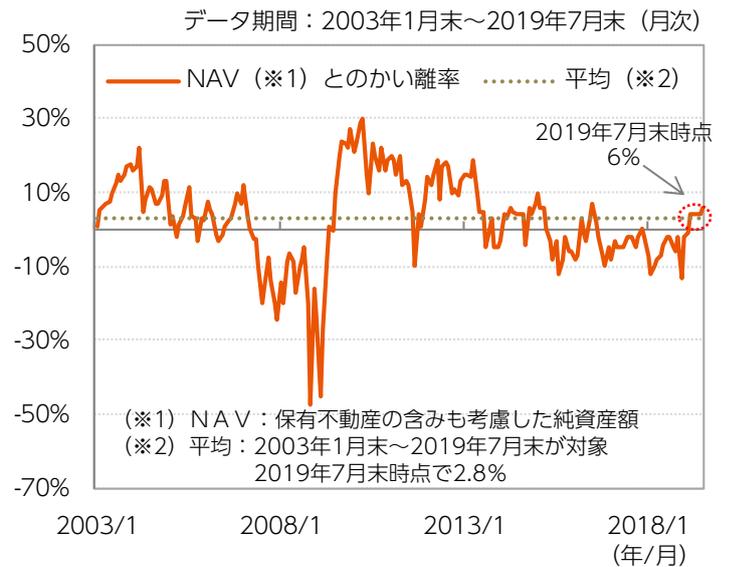
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



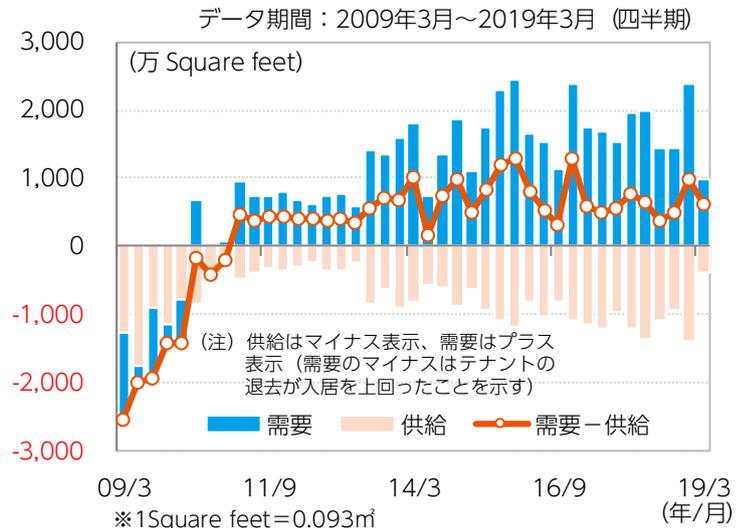
図表7：米国リートと移動平均の推移



図表6：米国リートのNAVとのかい離率推移



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

- 8月の米国リートは、米中貿易摩擦の再燃による米景気の先行き懸念などを背景とするFRB（米連邦準備制度理事会）の追加利下げ期待の高まりを受け、7月末の終値水準近辺を底として、堅調に推移するものと思われます。FRBは7月30～31日に開催されたFOMC（米連邦公開市場委員会）で、2008年12月以来およそ10年半ぶりに利下げを実施しました。世界的な利下げの流れを受けてFRBは年内にあと2～3回の追加利下げを行うとの見方も強まりつつあり、先行きの金利低下期待が米国リートを下支えするものと思われます。尚、7月に入り、各米国リートの4～6月期の決算発表が始まりましたが、市場予想を上回る決算と下回る決算の割合はほぼ同程度であり、強弱入り混じる内容となっています。
- 8月1日にトランプ大統領が、現時点では制裁関税の対象となっていない約3,000億ドル相当の中国からの輸入品に対して、9月1日より10%の関税を課すことを発表しました。7月末には上海で米中閣僚級会議が開催されており、米中貿易交渉進展への期待感が高まっていましたが、突然のトランプ大統領の発言をきっかけに、市場はリスク回避姿勢を強めました。その結果、7月は一服状態であった米国10年金利は再び低下基調入りしています。足元ではトランプ大統領が2016年の大統領選で勝利した当時の水準まで米国10年金利は低下しており、米国リートを支援する要因となりそうです。尚、リスク回避姿勢が一段と強まる場合にはリートを含むリスク資産から資金が流出し、米国リートは軟調な展開となることも想定されます。また、業績悪化懸念の高まりや金利上昇等の悪材料が出た場合には、米国リートが史上最高値圏にあること等から利益確定を急ぐ動きが強まり、価格が大きく下落することも想定されます。

【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