

米国リート市場動向と見通し (2020年9月号)

市場動向

- 2020年8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、経済活動の再開に伴う景気回復期待が支援材料となる一方、米国10年国債金利の上昇やテレワーク (情報通信技術を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方) 増加によるオフィス需要減少懸念等が売り材料となり、月末比ではほぼ横ばいとなりました。テレワーク需要やオンラインショッピング等で業績が好調であるITセクターにけん引されて上昇した米国株式のパフォーマンスを7.0%下回りました【図表1、2】。
- 経済活動の再開に伴い、利用者数が増加するとの期待からホテル/リゾートセクターや小売りセクターの上昇率が大きくなりました。一方で、テレワークが増加し、出勤者数が減少するとの懸念からオフィスセクターの下落率が大きくなりました【図表3】。
- 8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2.78%と前月末より0.20%縮小しました。米国10年国債金利が大きく上昇したことがイールド・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 (2020年8月末時点)

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	米国リート	-0.0	-11.8		
	米国株式	7.0	8.3		
	差	-7.0	-20.1		
配当込み	米国リート	0.1	-9.9		
	米国株式	7.2	9.7		
	差	-7.1	-19.6		
円/米ドル		0.1% 円安	2.5% 円高		

		当月末	前月末
		%	
参考	米国10年国債金利	0.70	0.53
	米国リート予想配当利回り	3.48	3.51
	イールドスプレッド	2.78	2.98

図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2020年8月末時点)	
		%	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	4.0	-37.4	
多角(*)	1.1	-30.9	
オフィス	-2.8	-24.7	
ヘルスケア	2.3	-21.1	
ホテル/リゾート	11.2	-47.7	
産業	-2.6	12.3	
住宅	-0.5	-16.7	
個人用倉庫	5.8	2.1	

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

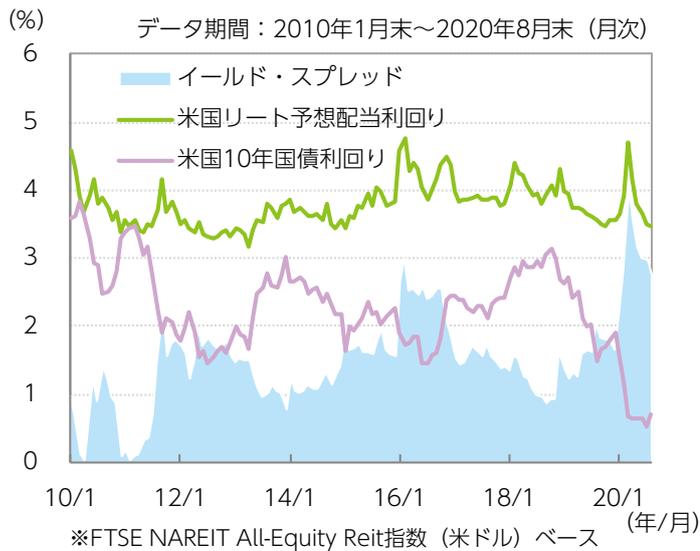


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

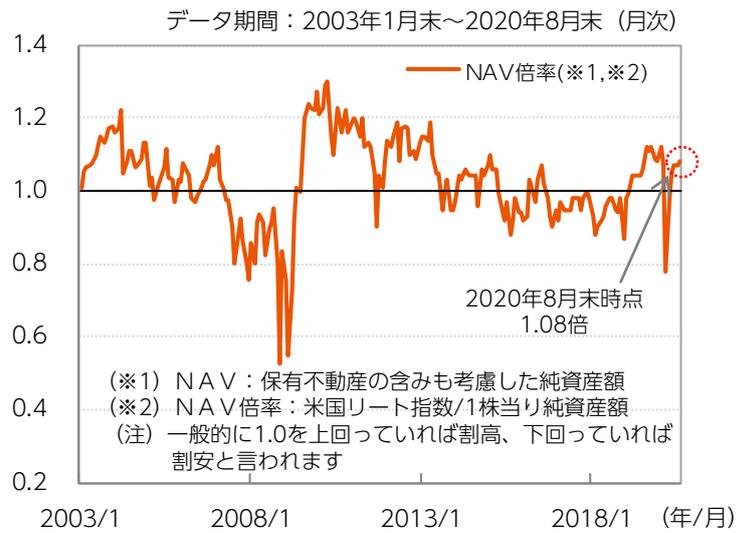
※ 米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

* 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



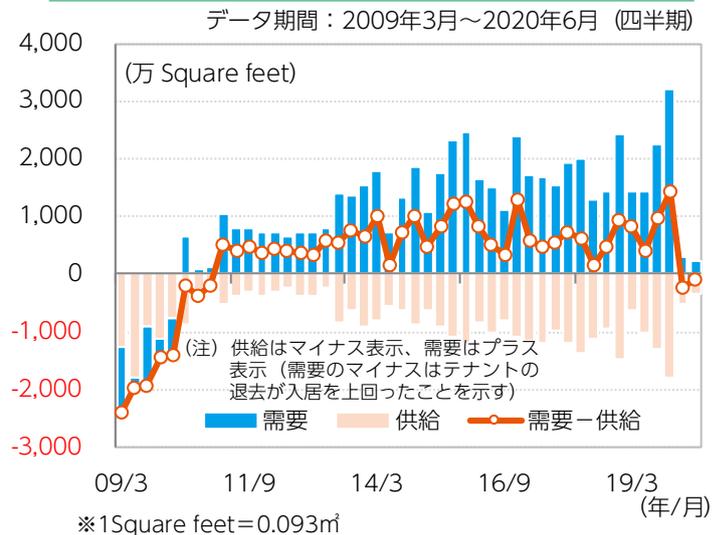
図表6：米国リートのNAV倍率推移



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

- 2020年9月の米国リートは、新型コロナウイルスのワクチンや治療薬の開発期待や、米国金利の低金利の継続観測等を背景に底堅い展開になるものと思われます。
- パウエルFRB(米連邦準備制度理事会)議長は8月の講演で「2%を上回る物価上昇率を一時的に容認し、物価が明確に上昇するまで利上げを見送る考え」を強調しました。同講演を受け、米国経済の本格回復期入り確認できるまでFRBが低金利政策を続けるとの見方が強まることは米国リートの支援材料となりそうです。米国リートの上値が重い要因の一つに時価総額全体の約10%(2020年7月末時点)を占めるオフィスセクターの低迷が挙げられます。米国リートが保有するオフィスの空室率は徐々に上昇しつつありますが【図表4】テレワークの拡大で今後そのペースが速まるとの懸念が重荷になっているものと見られます。米国や中国等でワクチンや治療薬の開発が急ピッチで進められています。実用化への期待が高まれば経済活動再開の動きが一段と活発化し、業績に対する先行き不安の後退で同セクターは復調するものと考えます。
- 足元で追加経済支援策に関する議会協議は難航していますがいずれは合意に至るとみられ、合意により個人消費等が下支えされれば、経済の回復傾向が続くとの見方も米国リートの支援材料となりそうです。
- 一方、悪化する米中関係の動向は米国リートの重荷となりそうです。米国が中国通信機器大手との取引を事実上禁止するなどの制裁を科したことにに対し、中国は先端技術の海外移転の規制を強化するなど、米中対立が激しさを増しており、今後投資家がリスク回避姿勢を強めれば、米国リートの再度の調整局面入りも考えられます。

【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