

米国リート市場動向と見通し (2022年3月号)

市場動向

- 2022年2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、10日発表の1月CPI(消費者物価指数) (前年同月比) が1982年2月以来の高水準となったこと等を受け、FRB(米連邦準備制度理事会)による利上げ幅が大きくなるとの懸念から10年国債金利が一時約2年半ぶりの高水準に上昇したことや、ロシアがウクライナに侵攻したことなどを材料に売りが優勢となり、前月末比4.0%下落して引けました。米国株式のパフォーマンスを0.9%下回りました【図表1、2】。
- 2月は、オミクロン株による新規感染者数が減少したことを受けて、出勤する人や外出する人が増加するとの見方からオフィスセクター、ホテル/リゾートセクターが上昇しました。感染者数の減少による病院の稼働率低下懸念からヘルスケアセクター、また、巣籠もり消費の減少によるオンライン販売の減速見通しから、物流施設等に投資する産業セクターの下落率が大きくなりました【図表3】。
- 2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1.31%となりました。10年国債金利が上昇したものの、価格下落による予想配当利回りの上昇がそれを上回り、前月末より0.10%拡大しました【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2022年2月末時点)

		(%)	
		当月	年初来
配当除き	米国リート	-4.0	-11.7
	米国株式	-3.1	-8.2
	差	-0.9	-3.4
配当込み	米国リート	-3.9	-11.5
	米国株式	-3.0	-8.0
	差	-0.9	-3.5
円/米ドル		0.1% 円高	0.1% 円高

		(%)	
		当月末	前月末
参考	米国10年国債金利	1.83	1.78
	米国リート予想配当利回り	3.14	2.99
	イールドスプレッド	1.31	1.21

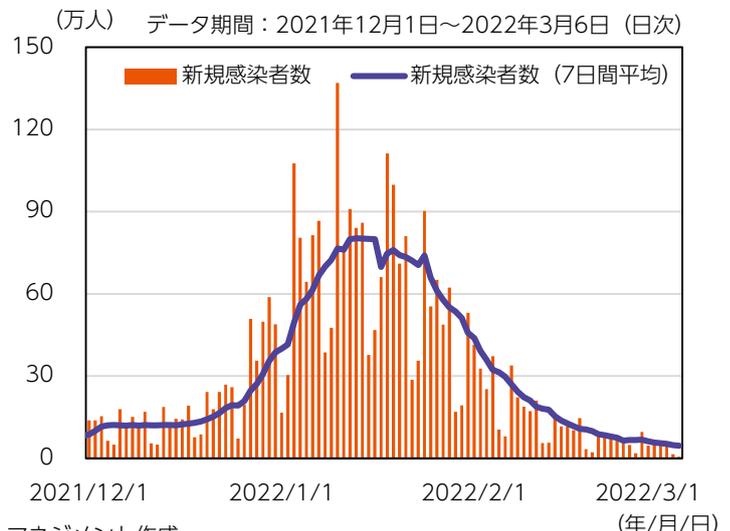
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2022年2月末時点) (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	-4.4	-9.6	
多角(*)	-1.2	-7.8	
オフィス	3.6	-3.1	
ヘルスケア	-6.6	-6.5	
ホテル/リゾート	3.6	1.5	
産業	-6.5	-14.4	
住宅	-2.9	-9.5	
個人用倉庫	-3.1	-11.1	

図表4：新型コロナウイルス新規感染者数の推移

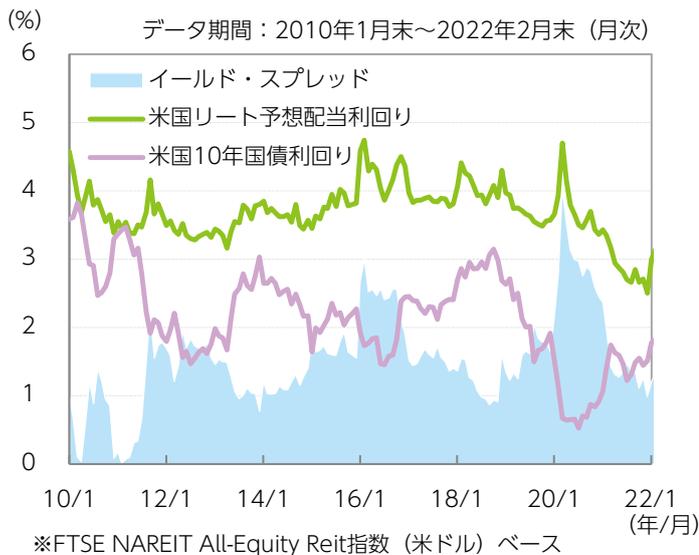


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※ 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。

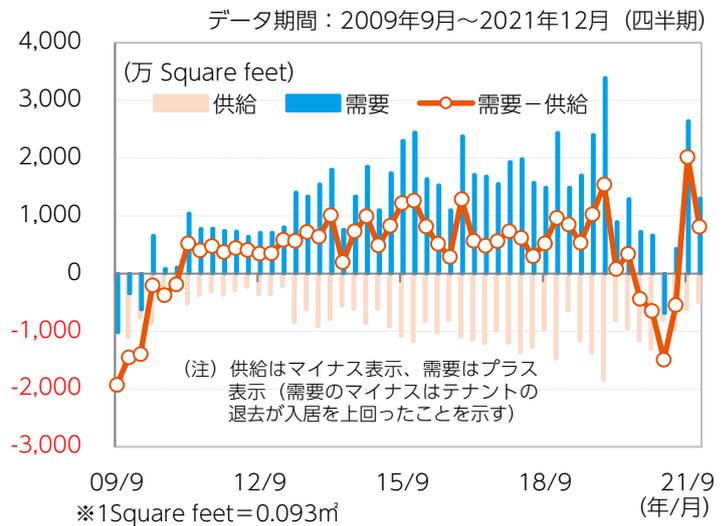
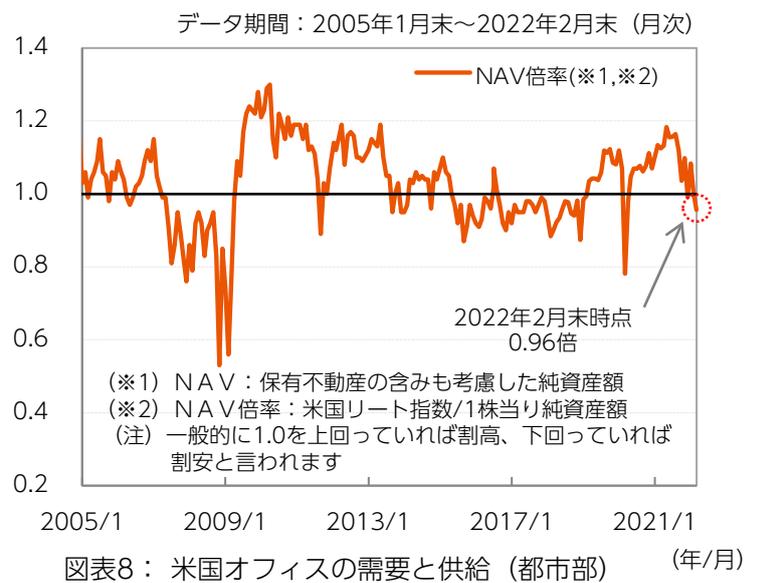
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



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

- 3月の米国リートは、ウクライナ情勢を巡り、値動きの荒い展開になるものと見ています。ウクライナ情勢の緊張がさらに高まる場合には下値を探る展開となることも想定されます。一方、停戦合意の可能性が高まる等、ウクライナ情勢が落ち着きを見せる場合には、投資家のリスク回避姿勢が後退し、米国リートは以下を支援材料に反転上昇するものと思われる。
- 1月CPIが前年同月比+7.5%と約40年ぶりの大きさとなったこと等を受け、3月15～16日に開催されるFOMC(米連邦公開市場委員会)でFRBが0.5%の利上げを実施するとの見方が一時強まりました。しかし、ウクライナ情勢の緊迫化で世界経済の後退懸念が強まりつつあることや、パウエルFRB議長が議会証言で、3月に政策金利を0.25%引き上げることと述べたこと等を背景に、利上げ幅は0.25%になるとの見方が優勢になりつつあるようです。地政学リスクの高まりによる質への逃避の動き等から足元の米10年国債金利は低下傾向となっています。利上げ幅が0.25%となれば、10年国債金利の当面のピークアウト感が強まることも想定されます。金利上昇による借入コストの増加が米国リート業績に悪影響を与えるとの懸念が和らぎ、米国リートを下支えするものと思われる。
- 足元の日あたりの新型コロナウイルス新規感染者数は減少基調にあります【図表4】。ニューヨーク市は3月4日、日常生活の規制をほぼ解除すると発表しました。経済活動の正常化の動きが広がれば、オフィスや商業施設セクターを中心に、米国リート業績の先行きに対する不透明感が後退するものと思われる。
- さらに、NAV倍率や移動平均からのかい離【図表6、7】から米国リートの割安感が強まりつつあると思われることも米国リートの支援材料となりそうです。

【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/>

