

REITレポート

米国REITが約1年4ヵ月ぶりに高値更新

経済活動の正常化による業績回復期待等がけん引役に

- ▶ 6月1日、米国REITが約1年4ヵ月ぶりに史上最高値を更新。
- ▶ コロナ禍により出遅れていたオフィスセクターや商業施設セクターも回復傾向を強める。
- ▶ 米国REITは、利益確定の売り等を消化しつつ、業績回復期待を背景に緩やかな上昇基調をたどるものと思われる。

(1) 米国REITが史上最高値更新

- 6月1日の米国REIT (FTSE NAREIT All-Equity Reit指数) は849.55ポイントで引け、2020年2月14日の835.20ポイントを上回り、約1年4ヵ月ぶりに史上最高値を更新しました(図表1)。その主な要因として、以下が考えられます。
 - ① 新型コロナウイルスワクチンの接種普及による業績回復期待
 - ② パウエルFRB (米連邦準備制度理事会) 議長の物価上昇は一時的であるとの発言等を受けた金利急上昇懸念の後退
 - ③ 米国株式に比べた出遅れ感

(2) 出遅れセクターの回復が進む

- 先行して回復していた物流施設等に投資する産業セクターやデータセンター等に投資する特殊セクターに加え、テレワーク拡大による空室の増加やテナントの売上げ減少懸念から低迷していたオフィスセクターや商業施設セクターも回復傾向となっています(図表2)。

(3) 今後の見通し

- Our World in Dataによると、米国でワクチンを少なくとも1回接種した人の割合は約50%、接種が完了した人の割合は約40%となっています(5月30日時点)。コロナ禍で悪化していたオフィスや商業施設、ホテル等の業績(賃料収入)が改善するとの予想から、米国REITの2021年のEPS(1株当たり利益)は前年比93%増と、増加率は株式(S & P 500指数)の同+51%増を上回ると見られています(図表3)。接種ペースが加速し、経済活動正常化の動きが広がれば、足元の業績見通しが上方修正されることも考えられます。景気回復に伴って金利が上昇することも想定されますが、FRBの金融政策等により、そのペースは景気回復に悪影響を及ぼさない程度の緩やかなものになると見えています。
- 米国REITは、史上最高値更新を受けた利益確定の売り等を消化しつつ、業績回復期待等を背景に緩やかな上昇基調をたどるものと思われます。

※図表1と図表3の米国REITはFTSE NAREIT All-Equity Reit指数ベース
 図表2はS & P米国REIT指数ベース
 出所) 図表1~3はブルームバーグ及びS & P データをもとに
 ニッセイアセットマネジメント作成

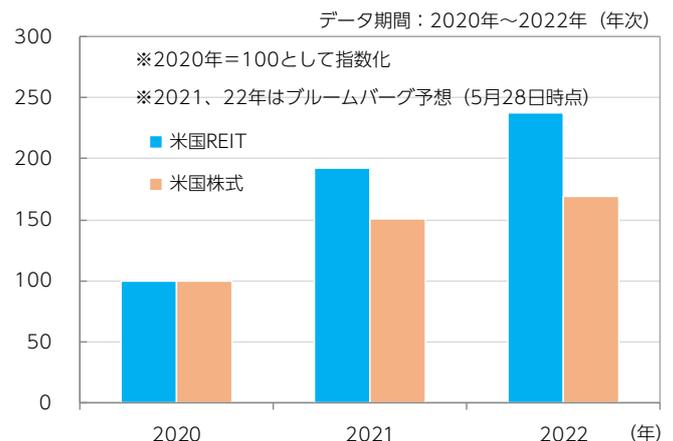
図表1：米国REITと米10年国債金利の推移



図表2：米国REIT主要セクターの推移



図表3：米国REITと米国株式のEPS比較



【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おりませんので、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/>