

米国リート市場動向と見通し (2022年1月号)

市場動向

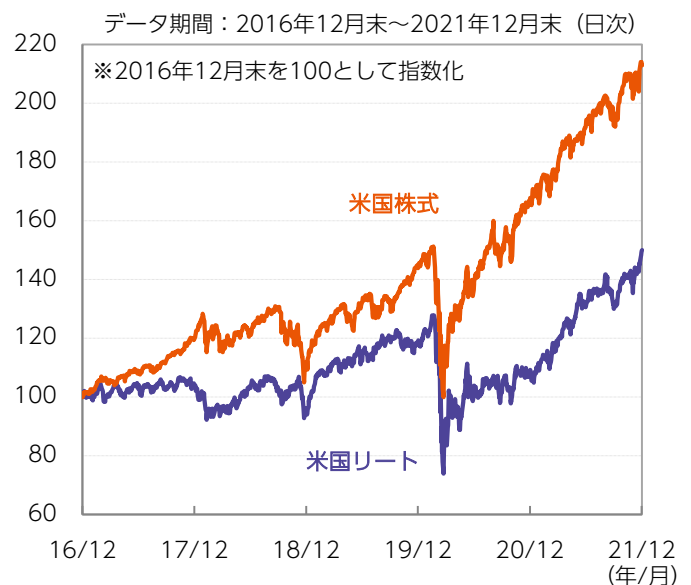
- 2021年12月の米国リート (FTSE NAREIT All-Equity Reit指数、配当除き、米ドルベース) は、オミクロン株に対する警戒感の後退や、12月のFOMC(米連邦公開市場委員会)がほぼ大方の予想通りの内容であったことを受けて米10年国債金利が落ち着いて推移したこと等を材料に史上最高値を更新し、前月末比9.1%上昇して引けました。米国株式のパフォーマンスを4.7%上回りました【図表1、2】。
- 12月は全セクターが上昇しました。中でも、賃貸用住宅等の保管スペース不足による需要拡大を受けた個人用倉庫セクター、経済活動正常化により利用者数が増加するとの期待からホテル/リゾートセクター、ネット通販用の物流倉庫の需要拡大が見込まれる産業セクターが堅調で、10%を超える上昇となりました【図表3】。
- 12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0.99%となりました。10年国債金利の上昇と価格上昇による予想配当利回りの低下がともにイールド・スプレッド縮小要因となり、前月末より0.28%縮小しました【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2021年12月末時点)

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
配当除き	米国リート	9.1	37.3
	米国株式	4.4	26.9
	差	4.7	10.4
配当込み	米国リート	9.6	41.3
	米国株式	4.5	28.7
	差	5.1	12.6
円/米ドル		1.7% 円安	11.5% 円安

		騰落率 (%)	
		当月末	前月末
参考	米国10年国債金利	1.51	1.44
	米国リート予想配当利回り	2.50	2.71
	イールドスプレッド	0.99	1.27

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12月末時点) (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	6.3	46.0	
多角(*)	6.3	23.8	
オフィス	7.0	17.9	
ヘルスケア	7.6	11.6	
ホテル/リゾート	11.2	18.2	
産業	11.0	58.5	
住宅	8.2	54.3	
個人用倉庫	13.2	74.5	

図表4：新型コロナウイルス新規感染者数の推移

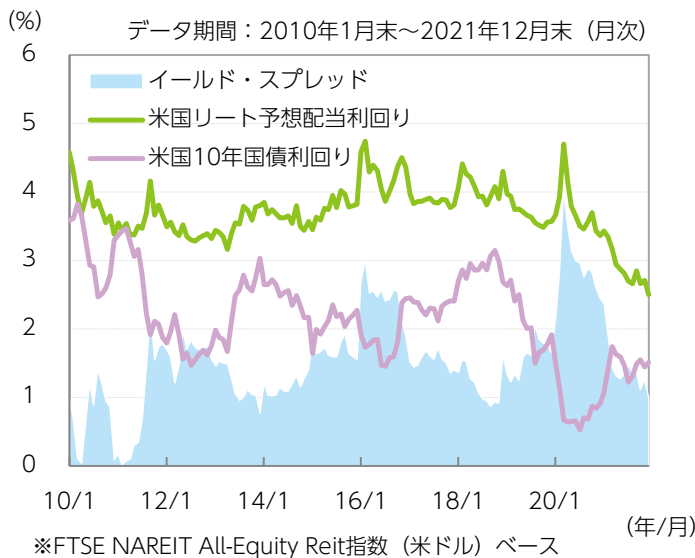


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※ 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。

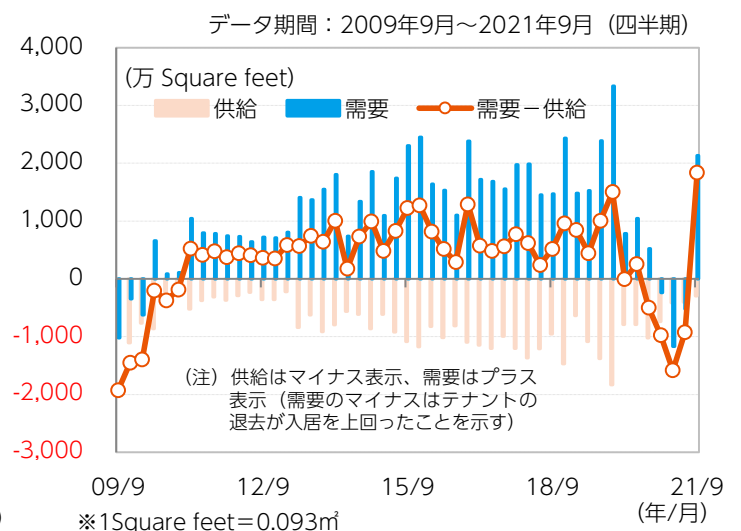
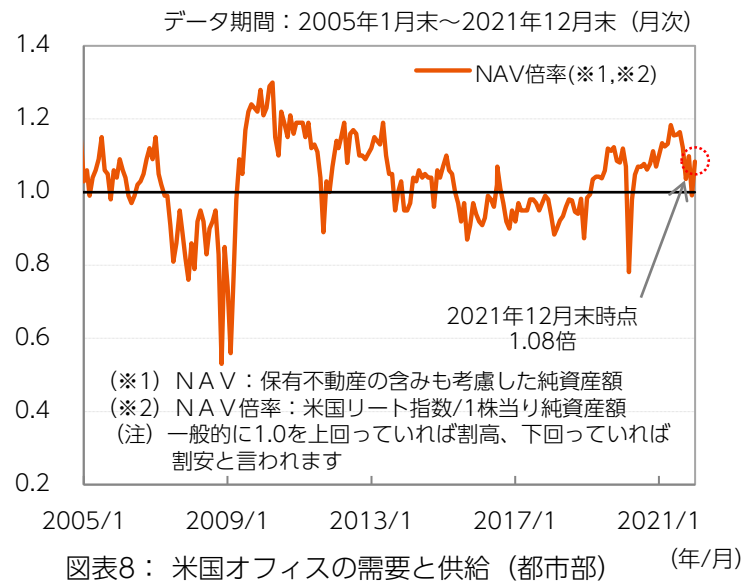
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



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

- 1月の米国リートは、「ビルドバックベター法案」と呼ばれる追加の経済対策法案の審議が難航していること、FRB（米連邦準備制度理事会）の金融政策を巡る思惑等から米10年国債金利が上昇しつつあることが重荷となり、軟調な展開になるものと思われます。
- 11月に成立したインフラ投資法案に続き、「ビルドバックベター法案」が成立すれば、さらなる景気刺激効果が期待されます。しかし、現時点では与党の一部議員がその歳出規模等を巡って反対の姿勢を崩しておらず、早期の法案成立が困難になりつつあります。市場は追加経済対策による米国リート業績の回復を一定程度織り込んでいる可能性もあり、同法案の行方に対する不透明感が米国リートの重荷となることも考えられます。
- オミクロン株を中心に再び新型コロナウイルスの感染が拡大している【図表4】ものの、オミクロン株は重症化リスクが低いと言われており、再び都市封鎖等の厳しい制限措置が採られる可能性は低いとみられます。しかし、オミクロン株の感染が広がれば自主隔離で対面業務等での人手不足が長期化し、供給制約を背景とした物価高が長期化することも考えられます。物価高を背景に早期利上げ観測が高まれば、米10年国債金利がさらに上昇し、金利上昇に伴う借入コスト増による業績悪化懸念が米国リートに悪影響を及ぼすことも想定されます。
- 米国政府は、米ファイザー社の新型コロナウイルス経口治療薬の緊急使用を承認する、6ヵ月としていた2回目接種から追加接種までの間隔を5ヵ月に短縮する等、感染抑制等のための取り組みを強化しつつあります。これらの対策等を背景に感染拡大にピークアウトの兆しが出始める場合や、今後発表される物価統計等を受けて米10年国債金利が落ち着きを取り戻す場合には、米国リートは反発に転じるものと思われます。

【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。
- ファンドは、多量の換金の申込みが発生し換金代金を短期間で手当てする必要が生じた場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等には、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引ができないリスク、取引量が限定されるリスク等が顕在します。これらにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性、換金の申込みの受付を中止する、また既に受付けた換金の申込みの受付を取消しする可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性などがあります。

<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/>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

3/3