

米国リート市場動向と見通し (2021年4月号)

市場動向

- 2021年3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、1.9兆ドル規模の追加経済対策法案の成立や新型コロナウイルスワクチンの接種進展等を受けた景気回復期待の高まりを支援材料に、前月末比5.0%上昇しました。米国株式のパフォーマンスを0.8%上回りました【図表1、2】。
- 全セクターが上昇しました。中でも、経済活動が正常化してもネット通販需要は拡大するとの見方から物流施設等に投資する産業セクター、また、追加経済対策による個人への現金支給で家賃滞納が減少するとの予想等から住宅セクターが堅調でした。【図表3】。
- 3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1.45%と前月末より0.50%縮小しました。10年国債金利の上昇とリートの価格上昇による予想配当利回りの低下とともにイールド・スプレッド縮小に影響しました【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2021年3月末時点)

| | | 当月 | | 年初来 | |
|-------|-------|---------|---------|---------|--|
| | | 騰落率 (%) | | 騰落率 (%) | |
| 配当除き | 米国リート | 5.0 | 7.5 | | |
| | 米国株式 | 4.2 | 5.8 | | |
| | 差 | 0.8 | 1.8 | | |
| 配当込み | 米国リート | 5.5 | 8.3 | | |
| | 米国株式 | 4.4 | 6.2 | | |
| | 差 | 1.1 | 2.1 | | |
| 円/米ドル | | 3.9% 円安 | 7.2% 円安 | | |

| | | 当月末 | 前月末 |
|----|--------------|---------|------|
| | | 騰落率 (%) | |
| 参考 | 米国10年国債金利 | 1.74 | 1.40 |
| | 米国リート予想配当利回り | 3.19 | 3.35 |
| | イールドスプレッド | 1.45 | 1.95 |

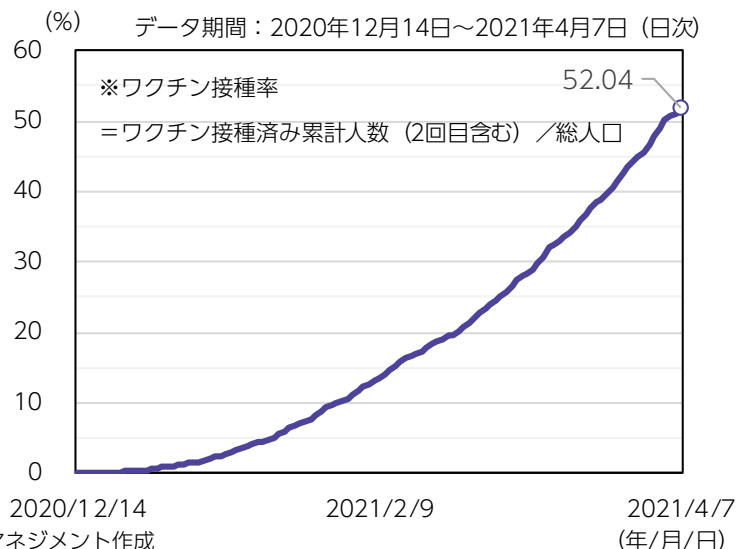
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

| | | (2021年3月末時点) | |
|----------|-----|--------------|--|
| | | 騰落率 (%) | |
| 主要セクター | 当月 | 年初来 | |
| 小売り | 2.3 | 18.1 | |
| 多角(*) | 3.4 | 9.0 | |
| オフィス | 3.6 | 5.1 | |
| ヘルスケア | 3.9 | 6.5 | |
| ホテル/リゾート | 0.5 | 17.7 | |
| 産業 | 6.8 | 6.1 | |
| 住宅 | 6.6 | 11.8 | |
| 個人用倉庫 | 5.6 | 10.3 | |

図表4：ワクチン接種率の推移

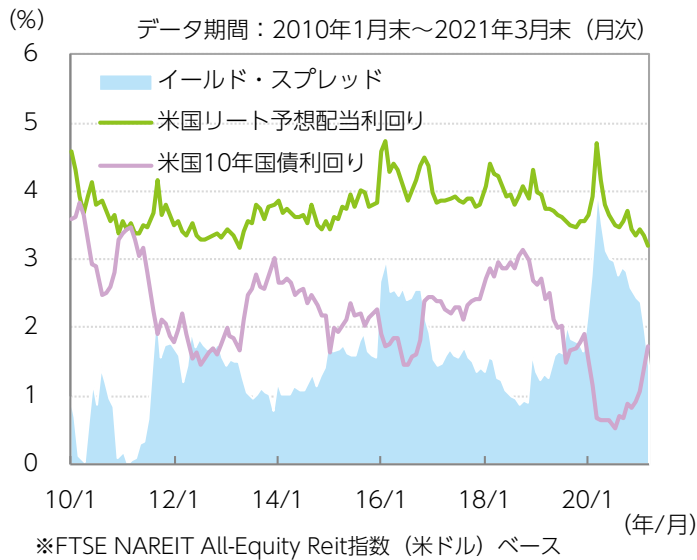


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

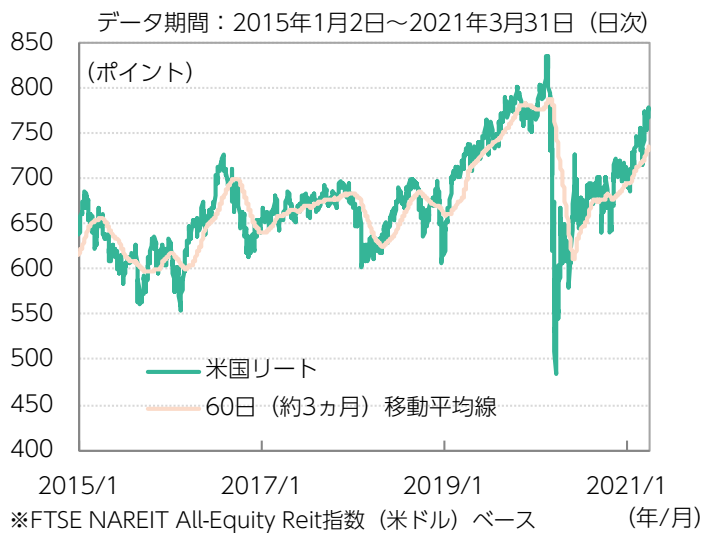
※ 米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

* 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



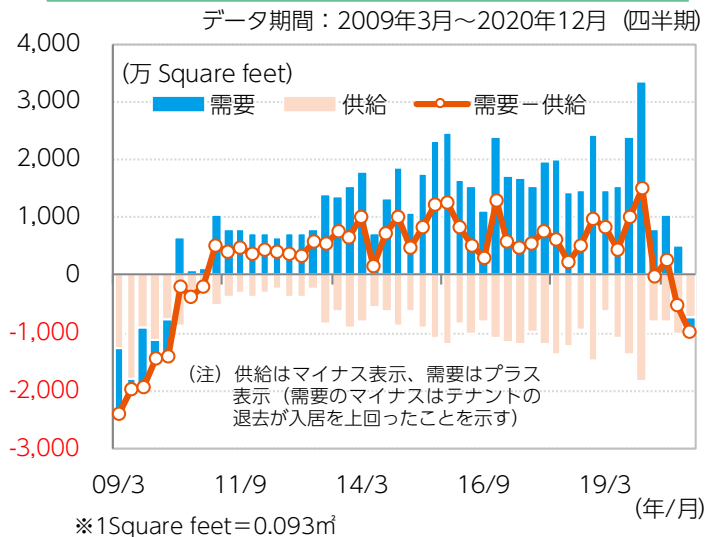
図表7：米国リートと移動平均の推移



図表6：米国リートのNAV倍率推移



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

- 2021年4月の米国リートは、バイデン大統領が公表した大規模なインフラ投資計画やワクチンの接種進展等を背景とする景気回復加速見通しを材料に、戻り待ちの売りを消化しながら、底堅く推移するものと思われる。
- バイデン大統領は3月31日、8年間で2.25兆ドル（約250兆円）規模のインフラ投資計画を公表しました。老朽化した道路や橋などの補修を行うとともに、風力などのクリーンエネルギーにも投資を行い、新たな雇用を生み出す方針です。景気回復期待を高める要因になるものと思われます。
- バイデン大統領は就任後100日間で1億人にワクチンを接種するとの目標を掲げました。3月12日には米国の人口約3億3千万人に占める接種率が50%を超えるなど順調に接種が進んでいることから【図表4】、目標を2億人に倍増させています。ワクチンの接種進展等により複数の州で経済活動制限の緩和が進められています。人の移動の活発化が、オフィスや小売りセクター等の銘柄の業績の先行きに対する懸念を後退させ、米国リート上昇をサポートする要因になるものと思われます。
- イールド・スプレッドが約2年ぶりの水準まで縮小していること【図表5】やNAV倍率が1倍を大きく上回っていること【図表6】などから、米国リートにはやや割高感が出てきたとの見方もあります。足元で落ち着きつつある米長期金利が、インフレ懸念の高まり等を背景に再び騰勢を強める場合等には、波乱要因となることも考えられます。

【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

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/>

