

米国リート市場動向と見通し (2021年6月号)

市場動向

- 2021年5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、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や米10年国債金利が低下したことなどを支援材料に、前月末比0.7%上昇しました。米国株式のパフォーマンスを0.1%上回りました【図表1、2】。
- 主要セクター別では、追加の現金給付等の影響から家賃の滞納率が低下しつつある住宅セクター、感染落ち着きによる出社制限の緩和等から空室率が改善しつつあるオフィスセクターの上昇率が大きくなりました。一方、ホテル/リゾートセクターが稼働率改善の遅れが嫌気され、5%近く下落しました【図表3】。
- 5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、価格上昇による予想配当利回りの低下幅が10年国債金利の低下幅をわずかに上回り、前月末より0.01%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5月末時点)

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
配当除き	米国リート	0.7	16.9
	米国株式	0.5	11.9
	差	0.1	5.0
配当込み	米国リート	0.8	18.1
	米国株式	0.7	12.6
	差	0.1	5.5
円/米ドル		0.5% 円安	6.4% 円安

		騰落率 (%)	
		当月末	前月末
参考	米国10年国債金利	1.59	1.63
	米国リート予想配当利回り	2.90	2.95
	イールドスプレッド	1.31	1.32

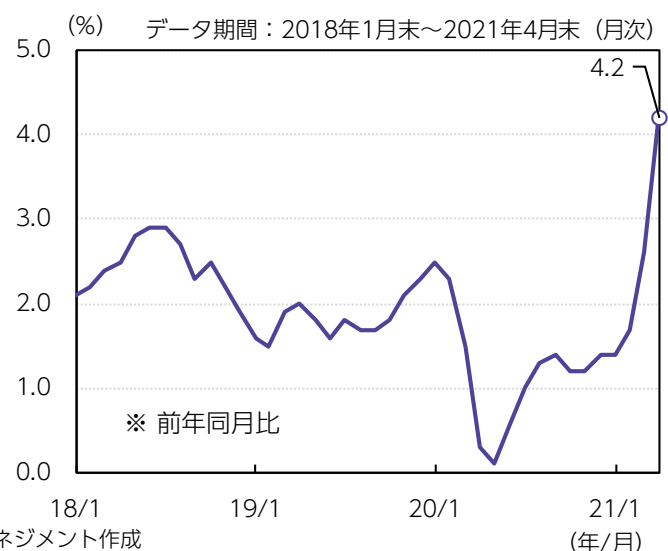
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
主要セクター			
小売り		1.7	31.8
多角(*)		0.8	18.6
オフィス		2.1	14.6
ヘルスケア		-2.2	9.4
ホテル/リゾート		-4.8	16.8
産業		0.2	16.2
住宅		3.6	24.3
個人用倉庫		1.1	26.3

図表4：消費者物価指数の推移

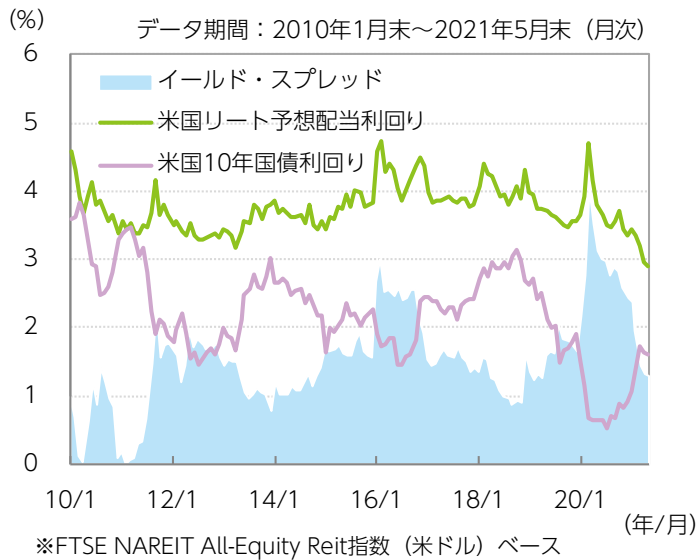


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※ 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。

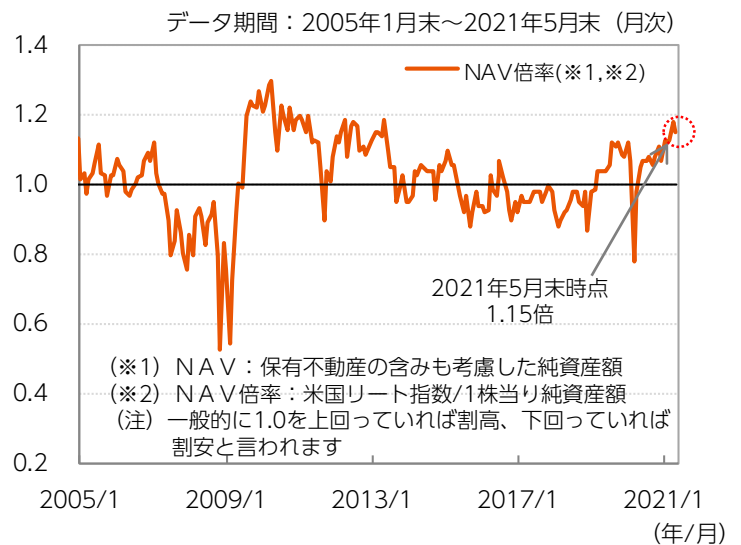
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



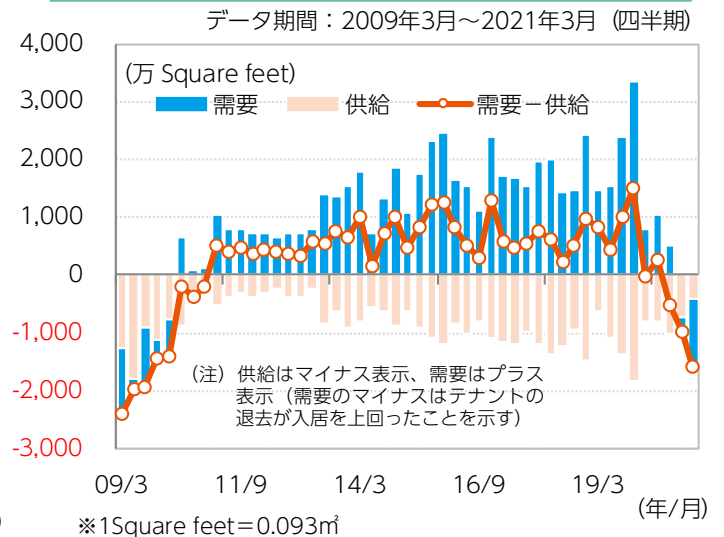
図表7：米国リートと移動平均の推移



図表6：米国リートのNAV倍率推移



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

- ▶ 米国リートは6月1日、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背景に、約1年4ヵ月ぶりに史上最高値を更新しました。6月の米国リートは、高値更新に伴う利益確定の売り等を消化しながら、米景気の回復持続期待や米国株式に比した出遅れ感【図表2】等を支援材料に、緩やかな上昇基調をたどるものと思われます。尚、バイデン政権が公約に掲げるインフラ投資計画について実現の可能性が高まる場合には、米国リートが上昇ピッチを速めることも想定されます。
- ▶ バイデン大統領は自身が掲げるインフラ投資計画の規模を縮小するなど共和党との超党派の合意を目指していますが、依然双方の意見には隔たりがあると言われていています。合意が困難な状況となった場合、バイデン政権は再び上院議席の過半数で成立させることが可能となる財政調整法を活用し、民主党主導で成立させる方針と報道されています。巨額のインフラ投資計画が実現する見通しとなれば、道路や橋梁の補修、古いビルの建て替えなどによって不動産市況が活性化するとの期待が高まり、米国リートが上昇ピッチを速めることも考えられます。
- ▶ 急激な景気回復に伴い、足元では消費者物価が大きく上昇しています【図表4】。一部では、物価高によるインフレ懸念の高まりで金利が急上昇し、米国リートに悪影響を及ぼすとの見方もあるようです。しかし、FRB（米連邦準備制度理事会）がインフレ率の上昇は一時的であるとの見方を繰り返し述べ、また、長期にわたって低金利を維持することを強調していることが投資家に安心感を与えるものと思われ、金利は引き続き落ち着いた動きを続けるものと見ています。

【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、具体的な商品をお勧め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/>

