

米国リート市場動向と見通し (2017年2月号)

市場動向

- 2017年1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、トランプ大統領の経済政策を見極めようとする動き等から、動意の乏しい展開となりました。同月のパフォーマンスは米国株式 (S & P 500種指数、米ドルベース) を配当除きで1.8%、配当込みで1.7%下回りました【図表1、2】。1月は、昨年年間で上昇率トップ (30.1%上昇) の産業セクターが6%を超える下落となりました【図表3】。1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1.53%と、2017年の予想配当額が下方修正されたこと等から、前月末 (1.91%) より縮小しました【図表1、5】。
- 昨年の米国リートの新規上場及び増資に絡む市場からの資金調達額は前年比約20%増となりました【図表4】。金利上昇に備え、増資による資金で借入金を返済 (負債圧縮) する動きもありました。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2017年1月末時点)

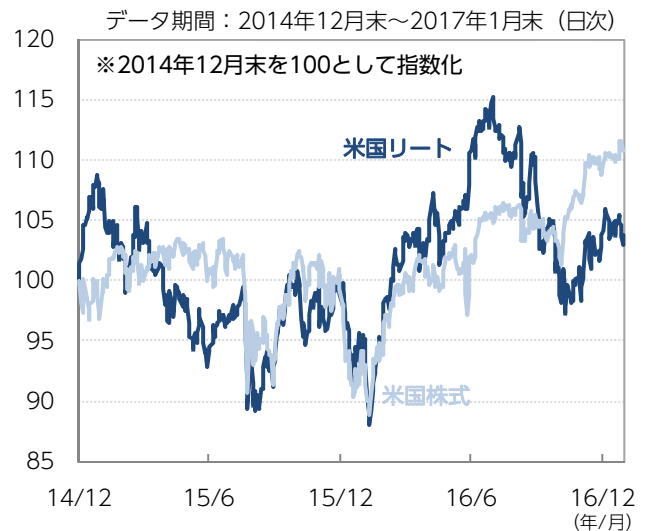
		(%)	
		当月	年初来
配当除き	米国リート	0.0	0.0
	米国株式	1.8	1.8
	差	-1.8	-1.8
配当込み	米国リート	0.2	0.2
	米国株式	1.9	1.9
	差	-1.7	-1.7
円/米ドル		3.6% 円高	3.6% 円高

		(%)	
		当月末	昨年末
参考	米10年国債金利	2.45	2.45
	米国リート予想配当利回り	3.98	4.35

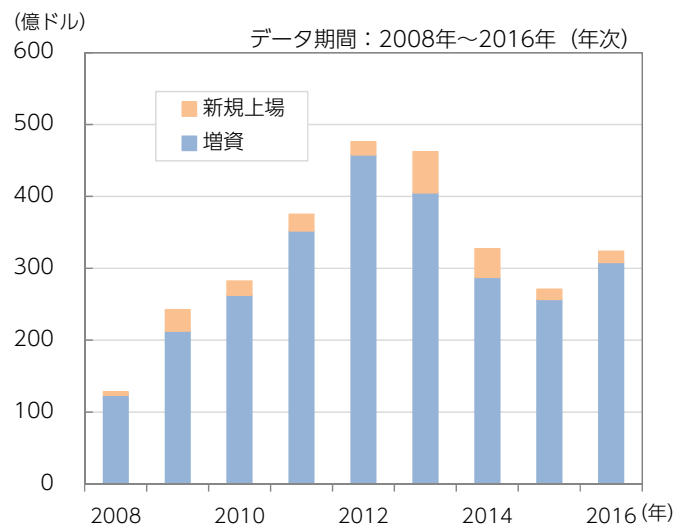
図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2017年1月末時点) (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	0.5	0.5	
多角	4.4	4.4	
オフィス	1.8	1.8	
ヘルスケア	0.5	0.5	
ホテル/リゾート	-2.6	-2.6	
産業	-6.5	-6.5	
住宅	-2.4	-2.4	
個人用倉庫	-4.5	-4.5	

図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表4：米国リートの新規上場・増資状況 (金額)



出所) 図表1～3はブルームバーグ、図表4はNAREITの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

●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。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。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、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。●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。●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。●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。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

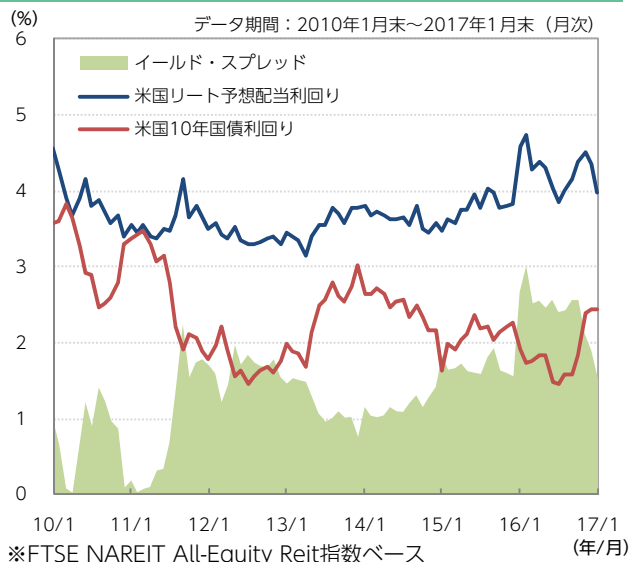
商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第369号

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

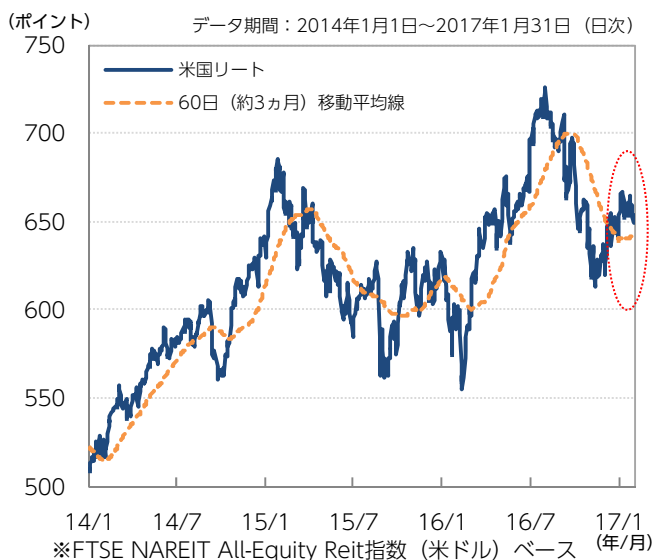
ニッセイアセットマネジメント

1/2

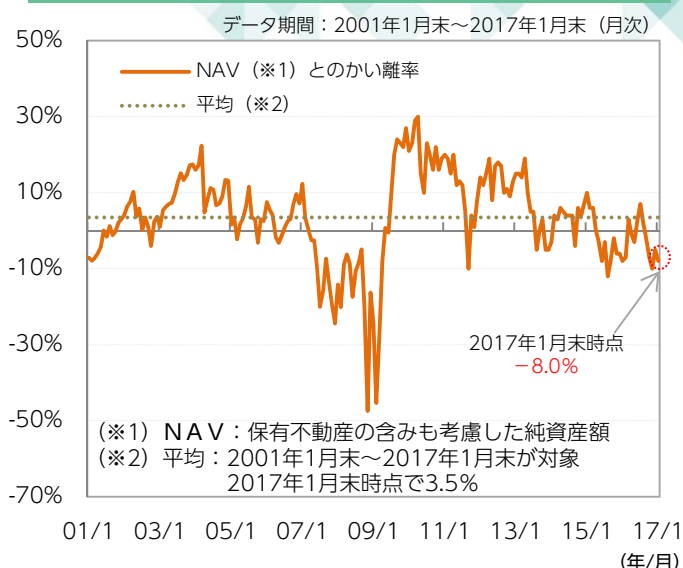
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



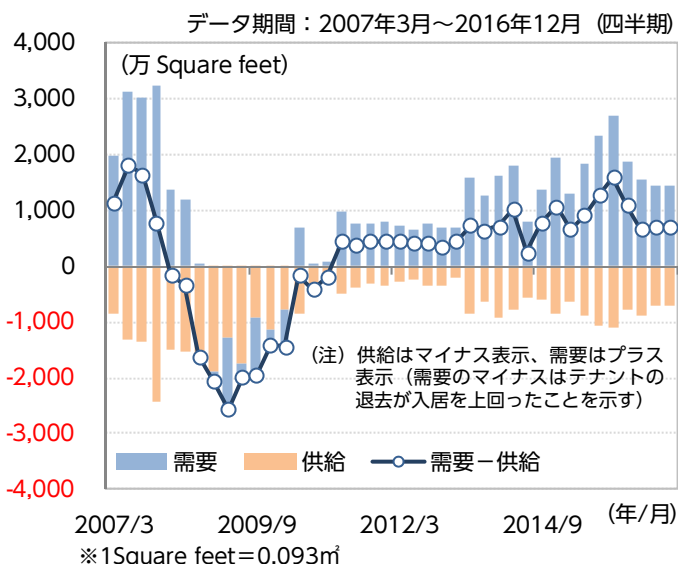
図表7：米国リートと移動平均の推移



図表6：米国リートのNAVとのかい離率推移



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

- 米国リートの2017年の予想配当額（ブルームバーグ集計、2017年1月末時点）が、金利上昇観測の織り込み等により前年比約9%下方修正されています。その結果、米国リート指数や10年国債金利が前月比ほぼ横ばいであったにもかかわらず、1月末のイールド・スプレッドは2015年末頃の水準まで縮小しています【図表5】。NAV（純資産額）からは下方乖離した状態にあります【図表6】が、イールド・スプレッド面からみると割安感は一時に比べ後退したように思われます。
- 金利上昇による借入費用の増加を上回る賃料の増加・収益の拡大が実現するのか、今後の米国リート市場の動向を占う上での鍵になるものとみられます。2016年第3四半期時点の米国都市部のオフィス需給は需要が供給（新規物件の竣工による貸出床面積の増加等）を上回っており、タイトな状況にあるようです【図表8】。トランプ大統領の政策で経済成長が促され、テナントの物件借入ニーズが強まれば、米国リートの賃料引上げを後押しするものと思われま。景気回復を腰折れさせない程度金利上昇であれば、賃料増加が借入費用増を上回るとの観測が強まり、米国リートの予想配当額の増額修正につながる可能性もあるとみています。

●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。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。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、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。●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。●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。●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。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

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