

米国リート市場動向と見通し (2017年6月号)

市場動向

- 2017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) は小幅反落しました。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1.5%下回りました【図表1、2】。北朝鮮情勢等の地政学リスクや6月13~14日の米FOMC (米連邦公開市場委員会) での追加利上げ観測の高まり等が悪材料となりました。セクター別ではネット通販の拡大による倉庫需要の増加期待等を背景に産業が続伸する一方、ネット通販による対面販売減少観測を受けて小売りは続落しました【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1.68%と、主に金利低下により前月末 (1.48%) より拡大しました【図表1、5】。
- 5月の増資額は前月比約倍増しており【図表4】、米国リート市場の需給悪化要因になったと見られています。増資で調達された資金は、借入金返済や新規物件の開発等に使用されています。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2017年5月末時点)

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	米国リート	-0.4	1.5	-0.4	1.5
	米国株式	1.2	7.7	1.2	7.7
	差	-1.5	-6.2	-1.5	-6.2
配当込み	米国リート	-0.1	2.9	-0.1	2.9
	米国株式	1.4	8.7	1.4	8.7
	差	-1.5	-5.8	-1.5	-5.8
円/米ドル		0.6% 円高	5.3% 円高		

		当月末	前月末
		%	
参考	米10年国債金利	2.20	2.39
	米国リート予想配当利回り	3.88	3.87
	イールドスプレッド	1.68	1.48

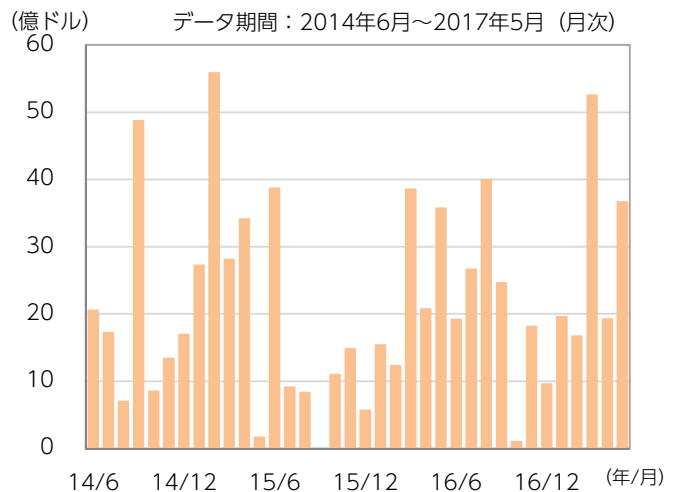
図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2017年5月末時点)	
		%	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	-7.0	-14.9	
多角	0.5	6.5	
オフィス	-1.2	-0.1	
ヘルスケア	1.1	8.7	
ホテル/リゾート	-0.4	-3.5	
産業	2.8	7.7	
住宅	1.6	5.5	
個人用倉庫	1.8	-2.8	

図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表4：米国リート増資状況



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

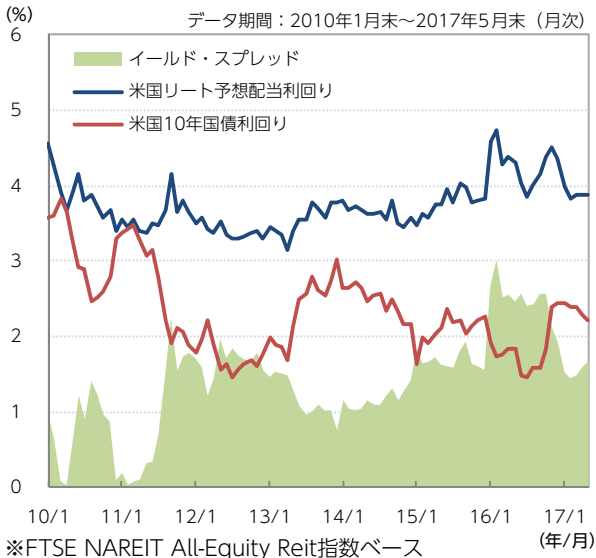
※米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

●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。●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。

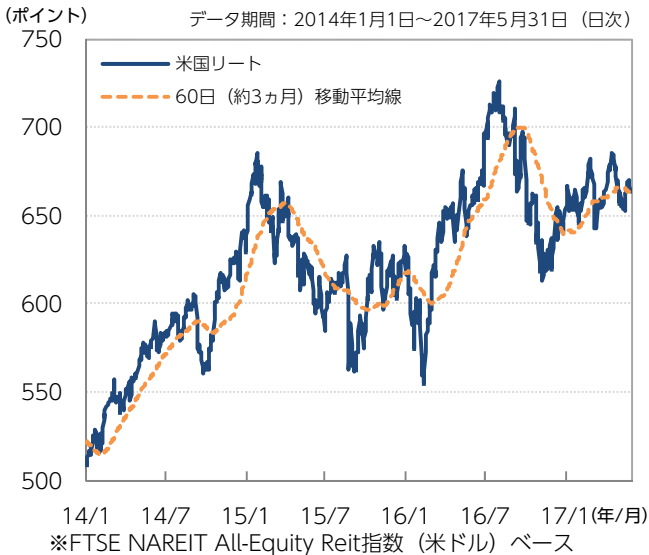
商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第369号

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

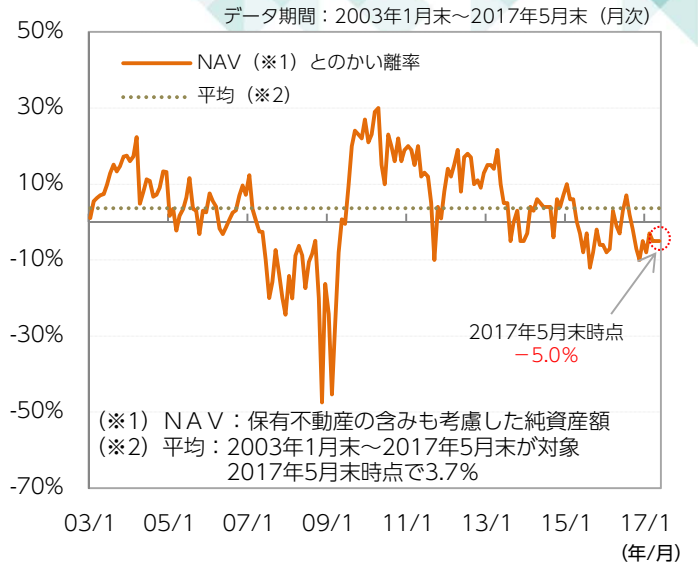
図表5：米国リートของイールド・スプレッド推移



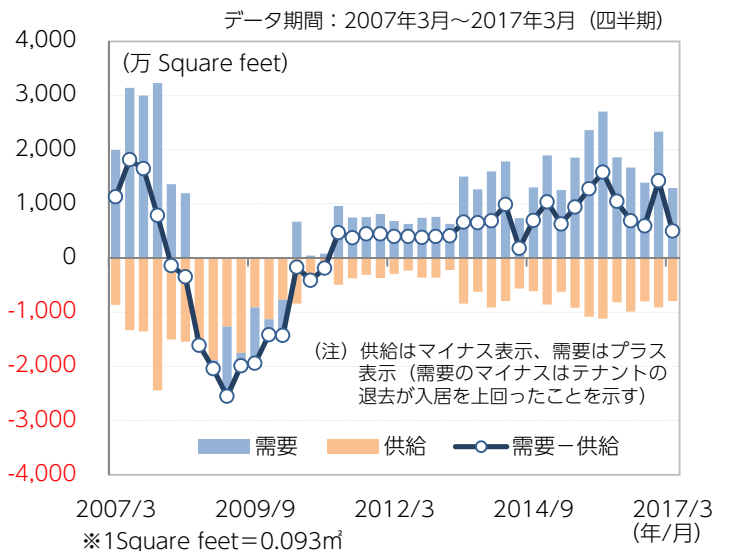
図表7：米国リートと移動平均の推移



図表6：米国リートของNAV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

- 5月米失業率が4.3%と2001年以来の低い水準に低下する等堅調な雇用状態が続いていることから、6月13~14日のFOMCでの追加利上げが濃厚となってきたようです。米国リート市場は、量的緩和時に買入れた保有資産の売却開始タイミングを含む今後の金融政策を見極めようとの思いから、中旬頃までは様子見ムードの強い相場展開になるものと思われます。
- 6月の追加利上げ観測が高まる中でも足元の米10年国債金利は一時期に比べて落ち着いた動きとなっています。5月の米新車販売台数（前年同月比）が5ヵ月連続で減少する等米経済指標の中には勢いの鈍化を示すものもあり、2009年7月から始まった約8年にわたる今回の景気回復もそろそろピークアウトを迎えるとの見方等が背景にあるものと思われます。6月利上げが決定されても米10年国債金利が落ち着いた動きを続ける場合には米国リート市場に一旦あく抜け感が広がる可能性もありそうです。売られ過ぎ状態にあることを示していると思われるイールド・スプレッドやNAV（純資産額）とのかい離率【図表5、6】、需要が供給を上回る米国都市部のオフィス【図表8】等の好調な不動産市況が支援材料になるものと思われます。尚、トランプ政権とロシアとの不透明な関係疑惑や地政学リスクは6月も波乱要因となりそうです。

●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