

米国リート市場動向と見通し (2017年7月号)

市場動向

- 2017年6月の米国リート (FTSE NAREIT All-Equity Reit指数、配当除き、米ドルベース) は反発し、同月の米国株式 (S & P 500種指数、米ドルベース) のパフォーマンスを0.9%上回りました。年初来では5.4%下回っています【図表1、2】。6月13~14日の米FOMC (米連邦公開市場委員会) で追加利上げが実施されましたが、今後の利上げ見通しが前回同様の内容であったこと等から買い安心感が広がりました。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、またネット通販による対面販売減少観測を受けて先月下落した小売りが反発しました。主要8セクター中、7セクターが上昇しました【図表3】。6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1.62%と、主に金利上昇により前月末より縮小しました【図表1、5】。
- 1株当たり配当 (前年比) は2017年に減少した後、2018年は増加に転じる見込みです【図表4】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2017年6月末時点)

		騰落率 (%)	
		当月	年初来
配当除き	米国リート	1.3	2.9
	米国株式	0.5	8.2
	差	0.9	-5.4
配当込み	米国リート	2.0	4.9
	米国株式	0.6	9.3
	差	1.3	-4.5
円/米ドル		1.5% 円安	3.9% 円高

		金利 (%)	
		当月末	前月末
参考	米10年国債金利	2.31	2.20
	米国リート予想配当利回り	3.92	3.92
	イールドスプレッド	1.62	1.72

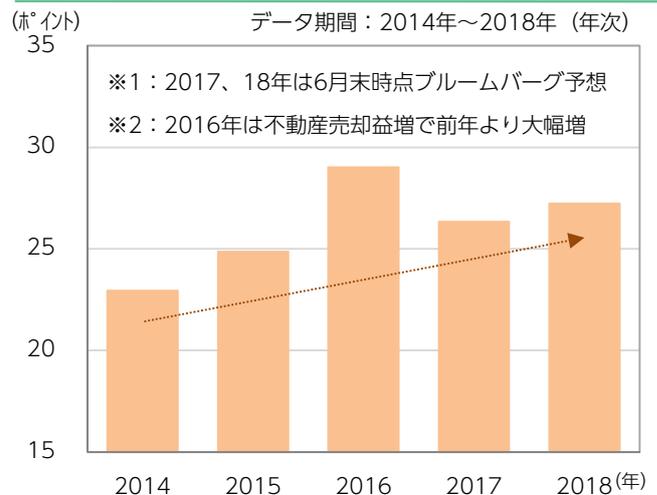
図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2017年6月末時点) (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	3.5	-11.9	
多角	1.4	8.0	
オフィス	2.7	2.6	
ヘルスケア	3.5	12.5	
ホテル/リゾート	2.8	-0.9	
産業	4.4	12.5	
住宅	1.6	7.2	
個人用倉庫	-1.5	-4.2	

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1株当たり配当



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

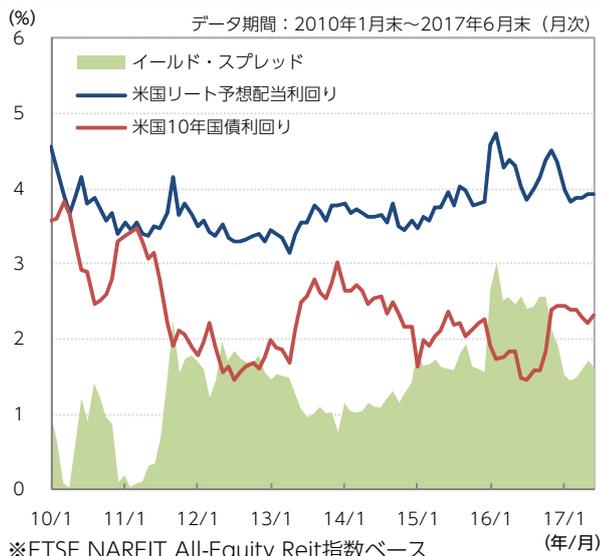
※米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

●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。

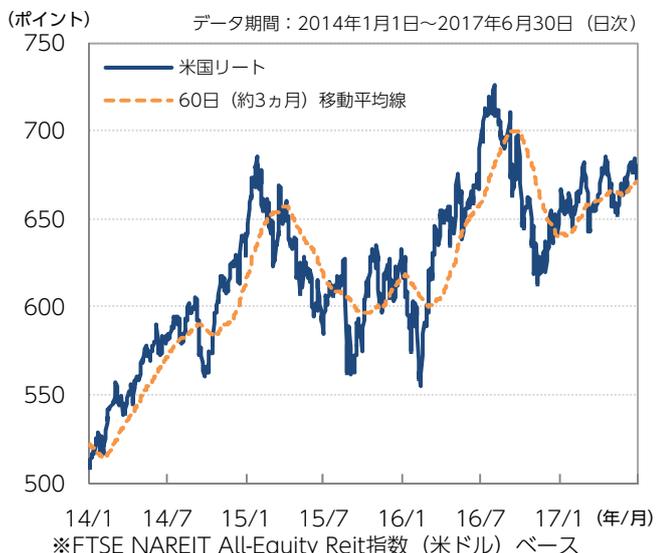
商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第369号

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

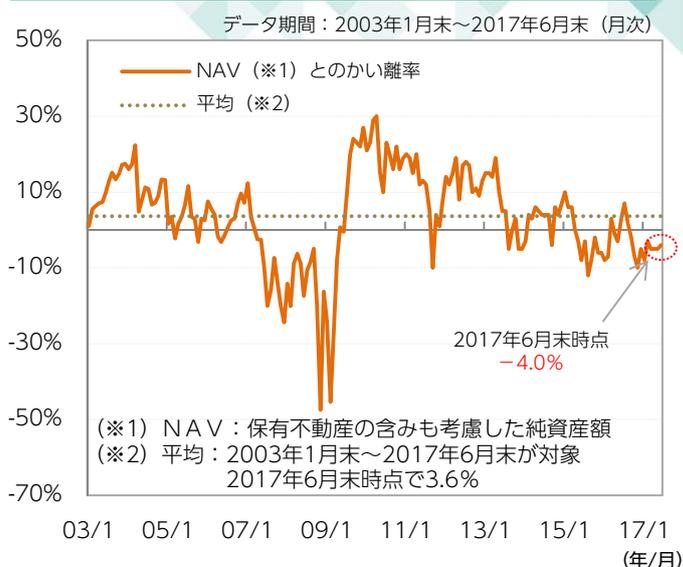
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



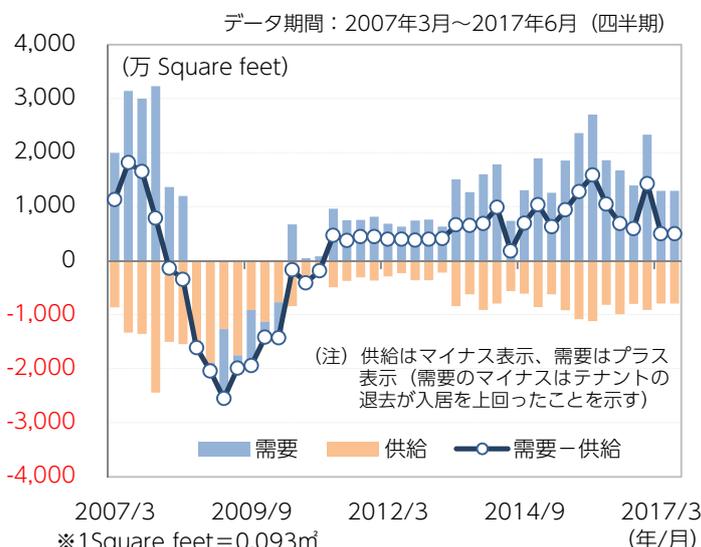
図表7：米国リートと移動平均の推移



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

- 6月13～14日の米FOMC利上げ決定後も比較的落ち着いた主要国の金利が、ドラギECB（欧州中央銀行）総裁の発言が金融緩和解除を示唆したと受け止められたこと等をきっかけに、再び上昇傾向となっています。7月の米国リートは経済指標の発表等を受けた金利の動向に左右される展開となりそうです。オバマケア（医療保険制度改革）代替法案の審議を巡る混乱等、トランプ政権の政策不透明感が投資家心理を圧迫し、上値は限定的となりそうです。
- 現在調査が進んでいるトランプ政権とロシアとの不透明な関係疑惑や北朝鮮情勢を巡る地政学リスクも上値を抑える要因となりそうです。米朝の緊張感が高まる場合には調整色を強めることも考えられます。ただそのケースでも、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となり、調整は一時的なものに留まると判断しています。リスク回避から債券が買われる（金利が低下する）場合は、イールド・スプレッドが拡大し、配当利回りの相対的な高さに着目した買いが入ることも考えられます。