

米国リート市場動向と見通し (2019年2月号)

市場動向

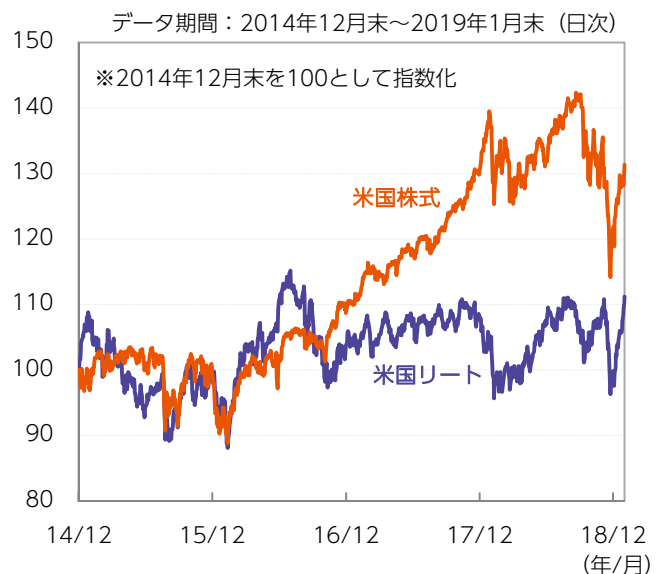
- 2019年1月の米国リート (FTSE NAREIT All-Equity Reit指数、配当除き、米ドルベース) は前月比プラス11.4%と大きく上昇しました。これは2011年10月のプラス14.1%以来の上昇率となっています。月初に米ハイテク企業の売上高の下方修正を受けた景気減速懸念の高まりから一時下落しましたが、その後は米国10年金利が低位で推移したことや世界景気減速懸念が後退したことを受けて、ほぼ一本調子で上昇する展開となり、2016年9月以来となる700ポイントを超えての引けとなりました【図表1、2】。
- セクター別では、全セクターが上昇しました。前月までの行き過ぎた景気に対する悲観が後退したため、景気回復による需要増に伴い、賃料の増加が見込まれる産業・オフィスセクターの上昇が目立ちました。一方、景気動向に左右されにくく、景気回復の恩恵を受けにくい個人用倉庫セクターが1ケタの上昇率となりました【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1.34%と前月末より0.28%縮小しました。米10年国債金利は低下したものの、株価上昇による予想配当利回りの低下の影響が上回りました【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2019年1月末時点)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配当除き	米国リート	11.4	11.4	11.4	11.4
	米国株式	7.9	7.9	7.9	7.9
	差	3.6	3.6	3.6	3.6
配当込み	米国リート	11.6	11.6	11.6	11.6
	米国株式	8.0	8.0	8.0	8.0
	差	3.6	3.6	3.6	3.6
円/米ドル		0.7% 円高	0.7% 円高	0.7% 円高	0.7% 円高

		当月末	前月末
		騰落率 (%)	
参考	米10年国債金利	2.63	2.68
	米国リート予想配当利回り	3.97	4.30
	イールドスプレッド	1.34	1.62

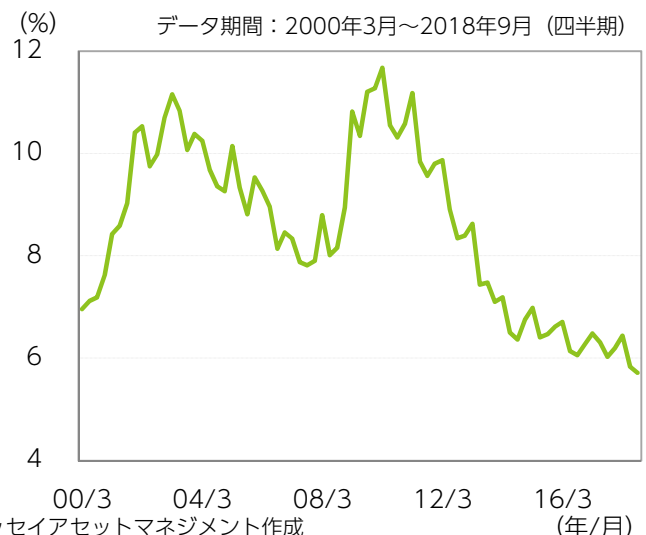
図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2019年1月末時点)	
		騰落率 (%)	
主要セクター	当月	年初来	騰落率 (%)
小売り	11.1	11.1	11.1
多角	10.4	10.4	10.4
オフィス	14.3	14.3	14.3
ヘルスケア	12.9	12.9	12.9
ホテル/リゾート	12.7	12.7	12.7
産業	15.4	15.4	15.4
住宅	10.3	10.3	10.3
個人用倉庫	6.4	6.4	6.4

図表4：米国リートの保有物件の空室率推移

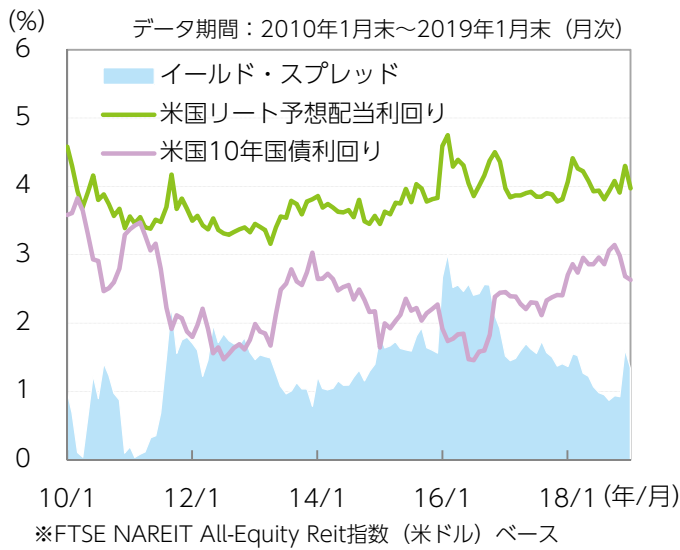


出所) 図表1～3はブルームバーグ、図表4はNAREITデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

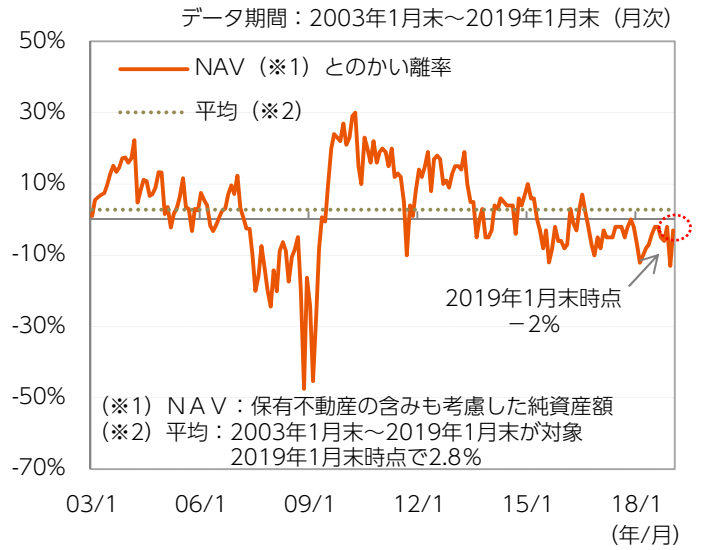
注) 当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

※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

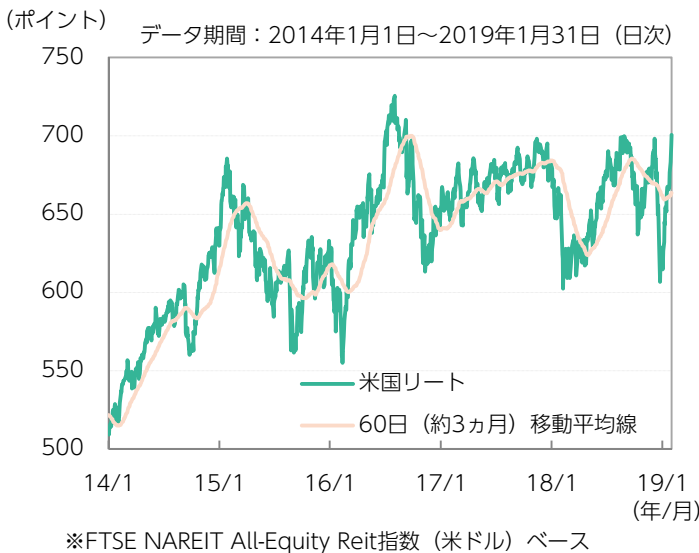
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



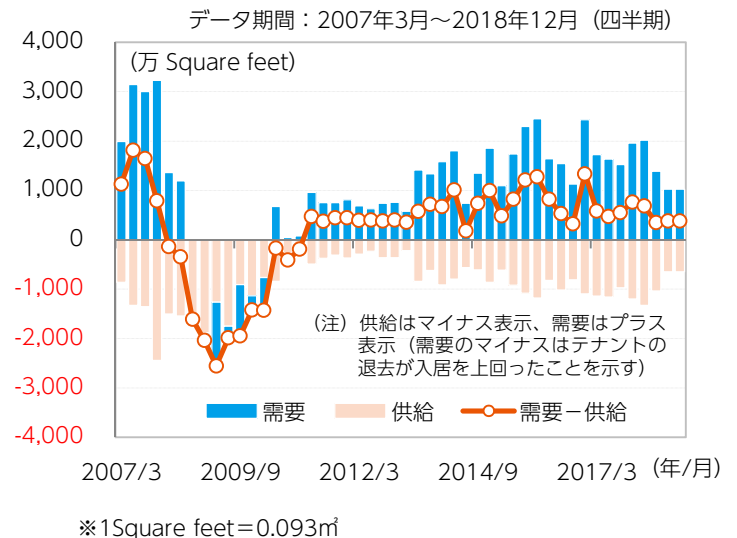
図表6：米国リートのNAVとのかい離率推移



図表7：米国リートと移動平均の推移



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

- 2019年2月の米国リートは、不動産市況の回復継続や米国金利の低位安定見通しなどを背景に底堅い展開が継続するものと見ています。2000年1～3月期以降の最低水準にある空室率【図表4】、需要が供給を上回る米国都市部のオフィス状況【図表8】から判断して、賃料改定の際に物件オーナーはテナントに対して賃料引上げを求めやすい環境になっているものと思われます。賃料上昇を背景に、米国リートは業績を拡大するものと考えます。FOMC(米連邦公開市場委員会)終了後の1月30日の記者会見でパウエルFRB(米連邦準備制度理事会)議長が、年内の一段の利上げに「忍耐強く」取り組む姿勢を示したこと、保有資産の削減を通じたバランスシート縮小に柔軟に対応する方針を示唆したことから、米利上げの打ち止め観測が高まっています。米金利の上昇懸念の後退は米国リートの支援材料となりそうです。2019年1月下旬より2018年10～12月期の決算が発表されていますが、概ね市場予想(ブルームバーグ社調査)を上回る内容となっています。米国リートの業績拡大期待を高めそうです。
- 2019年1月末時点のイールド・スプレッドやNAV(1株あたり純資産)倍率等から判断して、一時期に比べて後退したものの、米国リートは依然割安な状態にあると思われます【図表5、6】。今後、米中貿易摩擦が解消するとの期待等からリスクオン姿勢が強まり米国株式に資金が流入する可能性があります。その場合でも、米国リートの下落余地は限られたものになると判断しています。

【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

ニッセイアセットマネジメント株式会社
コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）
ホームページ <https://www.nam.co.jp/>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

3/3