

米国REITが史上最高値を記録

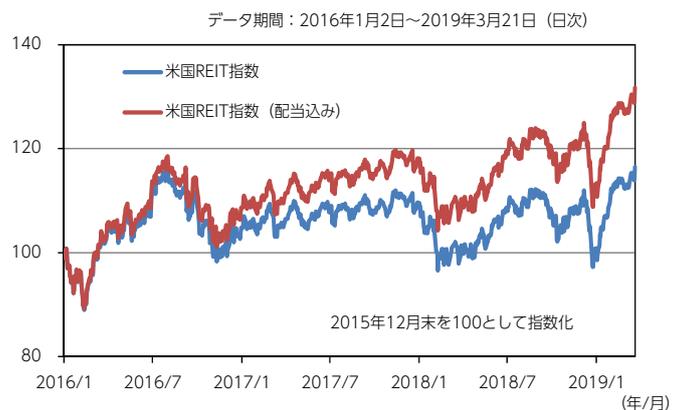
利上げ観測の後退を受けた金利低下を好感した動きか

- 米国REITが史上最高値を記録。3月19日～20日に開催されたFOMCで利上げ観測が大きく後退したことが主要因か。
- 米国REITは高値警戒感等から調整する局面も想定されるが、利上げ観測の後退に伴い、金利上昇懸念が薄れたこと等の要因から、上昇基調を維持するものと思われる。

～ 米国REIT市場の動向 ～

- 米国REIT (FTSE NAREIT All-Equity Reit指数、配当除き、米ドルベース) が3月21日、史上最高値を記録しました。年初から3月21日までの騰落率は+15.5%と、米国株式 (S&P500種指数、米ドルベース) の+13.9%を1.6%上回っています。尚、同日配当込み指数も3月14日につけた史上最高値を更新しました【図表1】。3月19日～20日に開催されたFOMC (米連邦公開市場委員会) で2019年の利上げ観測が大幅に後退し、米国10年国債金利が低下したことが主な要因になったと思われます。

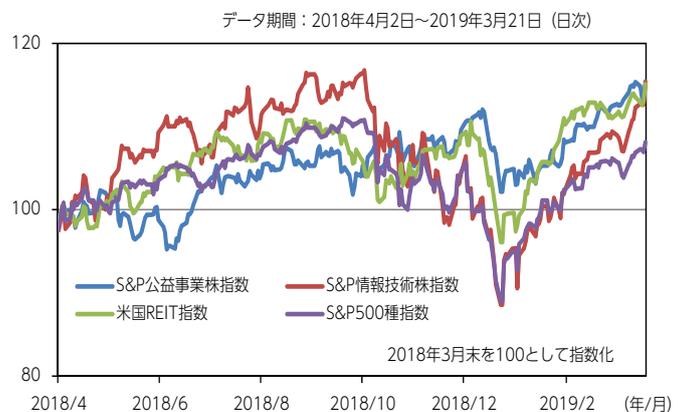
図表1：米国REITの推移



～ 景気減速懸念を受けた金利低下 ～

- 米中貿易摩擦問題等の影響で、現時点では景気拡大から景気減速を意識した相場展開に移行した可能性があります。景気減速懸念を受けた世界的な金利低下に伴い、市場では予想配当利回りの高いセクターに注目が集まり、米国REITに加え公益事業セクターにも資金が流入しているようです。さらに、景気変動の影響を受けにくいと言われていたことから米国REITや公益事業セクターが、将来の成長期待が高いとの見方から情報技術セクターが、現在の相場展開の中では選好されているようです。【図表2】。また、米国REITに関しては、金利低下でイールド・スプレッド (予想配当利回り-10年国債金利) が1.3%前後の水準を維持していることも支援材料になっているものと思われます【図表3】。

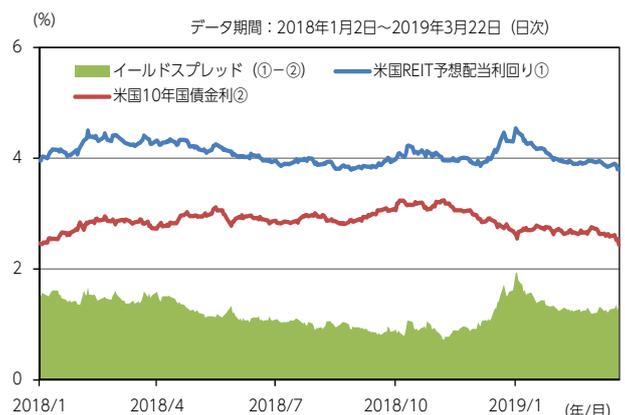
図表2：米国株・米国REITの推移



～ 米国REIT市場の今後の見通し ～

- 米国10年国債金利が2018年1月以来の2.5%割れとなったことを受けて、米国REITは借入れコストの低下により、業績の改善が見込まれます。一方で、10年国債金利が米国3ヵ月短期国債金利を下回っていることはやや行き過ぎているとの見方もあり、その反動や高値警戒感等で米国REITが調整する局面も考えられます。しかし、利上げ観測が後退したことで、金利上昇懸念が薄れたとの見方があること等から、米国REITは上昇基調を維持するものと思われます。

図表3：米国REITのイールド・スプレッド



【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。
- 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/>