

米国REITの物件取得・借入等の状況

2018年の物件取得・売却は9年ぶりの売り越しに

- 2018年の米国REITの物件取得・売却は9年ぶりの売り越しに。借入金返済や借入期間長期化等金利上昇に備えた対応も実施。背景に不動産価格の高値警戒感や金利上昇観測がある可能性も。
- 米国REITは3月21日、約2年8ヵ月ぶりに史上最高値を更新。利上げ観測の後退の他、借入金返済等の取り組みが支援材料となったものと思われる。

(1) 9年ぶりに物件売却額が取得額を上回る

- 物件取得・売却について、米国REITは2010年から買い越しを続けて来ましたが、2018年は9年ぶりに35.1億ドル（約3,880億円）の売り越しに転じました（図表1）。売り越し額が最も大きかったのがオフィス系REITで、統計のある2000年以降では最大となる54.2億ドル（約6,000億円）を売り越しました。
- 不動産価格の上昇で不動産の投資利回り（年間想定賃料収入等/購入価格（%））が低下する一方、トランプ減税等による景気拡大で金利が上昇し、資金の調達コスト（借入金利）は上昇傾向となっています。2018年の米国都市部オフィスの投資利回りから長期金利を引いた利回り差（イールドギャップ）は2%を下回り、2009年以降では最低レベルまで低下しています（RCA、ニッセイ基礎研究所データより）。オフィス系REITが物件売却を進めた背景には、不動産の高値警戒感があるものと思われる。

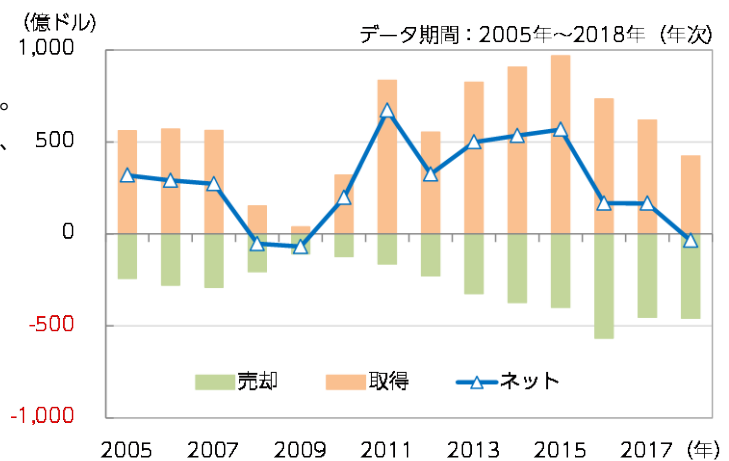
(2) 借入金の返済や借入期間の長期化を進める

- 金利上昇に伴う借入費用の増加を抑えるべく、米国REITは不動産売却資金等を活用した借入金の返済や、借入期間の長期化を進めています。有利子負債比率（有利子負債額/総資産（%））は、FRB（米連邦準備制度理事会）が約9年半ぶりに利上げを再開した2015年12月頃を直近ピークに低下し、2018年12月末時点では48.4%と、2000年以降では過去最低水準近くに達しています（図表2）。また、平均借入期間を長期化することで借換えまでの期間を延ばし（図表3）、短期の金利変動の影響を受け難くする取り組みも行っているようです。
- 米国10年国債金利はFRBの利上げ等を受け、2018年11月に約7年半ぶりとなる水準まで上昇しましたが、米国REITの平均借入金利は2015年3月末以降4%近くで推移しています（図表3）。米国REITの資金借入に関する取り組みが影響している可能性もあります。

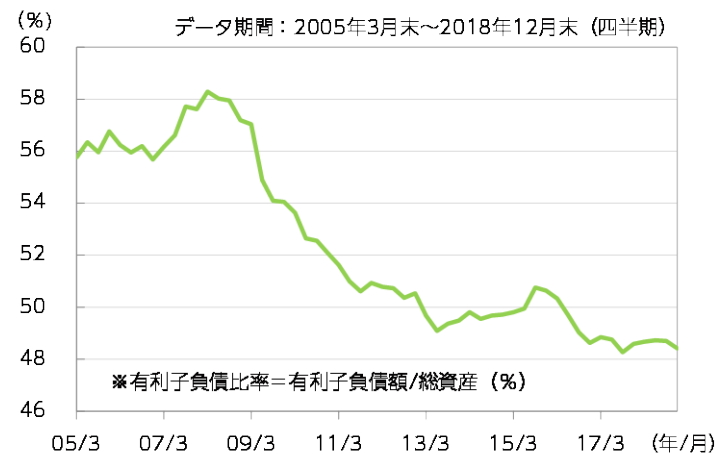
(3) 史上最高値更新の支援材料となった可能性も

- 米国REITは3月21日、約2年8ヵ月ぶりに史上最高値を更新しました。利上げ観測の後退の他、上記取り組みも支援材料になったものと思われる。

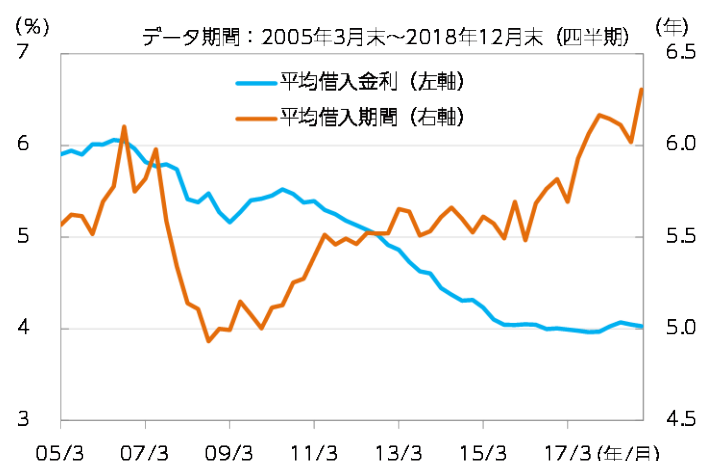
図表1：米国REITの物件取得状況



図表2：米国REITの有利子負債比率



図表3：米国REITの平均借入金利等



(注) 米国REITに関するデータはすべてNAREIT ALL-EQUITY REITベース出所 図表1～3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

【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/>