

米国リート市場動向と見通し (2019年7月号)

市場動向

- 2019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0.8%の上昇となりました。中旬までは約5%上昇し、史上最高値を更新する局面もありましたが、月末にかけて高値警戒感から利益確定の売りが優勢となり、上げ幅を縮小しました。一方で、米中貿易協議が進展すると期待感から米国株式は大きくプラスとなったため、米国リートは米国株式のパフォーマンスを6.1%下回りました。【図表1、2】。
- セクター別では、電子商取引の成長が改めて注目されたことで倉庫や配送センター等の物流施設を管理・保有する産業セクターが7.5%の上昇と良好なパフォーマンスとなりました。年初来からの上昇率も30%を超えており、市場を大きく上回っています。その他のセクターは、多少の強弱はあったものの、ほぼ市場と連動する動きとなりました【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1.71%と前月末より0.09%拡大しました。米国リートの予想配当利回りにほとんど変化はなかったものの、米国の利下げ期待の高まり等により、米国10年国債金利が2%近辺まで低下したことがスプレッド拡大の主要因となりました【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2019年6月末時点)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配当除き	米国リート	0.8	17.0		
	米国株式	6.9	17.3		
	差	-6.1	-0.3		
配当込み	米国リート	1.4	19.3		
	米国株式	7.0	18.5		
	差	-5.7	0.7		
円/米ドル		0.4% 円高	1.7% 円高		

		当月末	前月末
		イールド (%)	
参考	米10年国債金利	2.01	2.12
	米国リート予想配当利回り	3.72	3.74
	イールドスプレッド	1.71	1.62

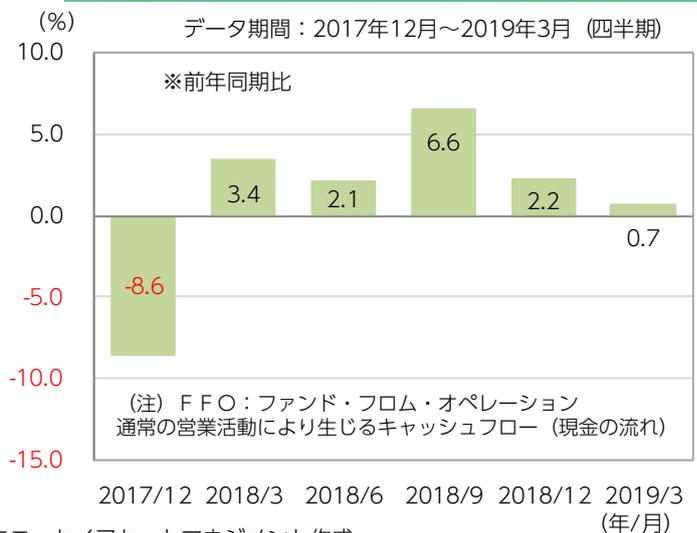
図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2019年6月末時点)	
		騰落率 (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	-0.6	6.8	
多角	-0.1	17.5	
オフィス	-1.6	16.0	
ヘルスケア	1.7	15.8	
ホテル/リゾート	1.8	12.0	
産業	7.5	32.6	
住宅	1.0	20.7	
個人用倉庫	0.4	18.1	

図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表4：米国リートのFFO (注) 成長率 (前年同期比)

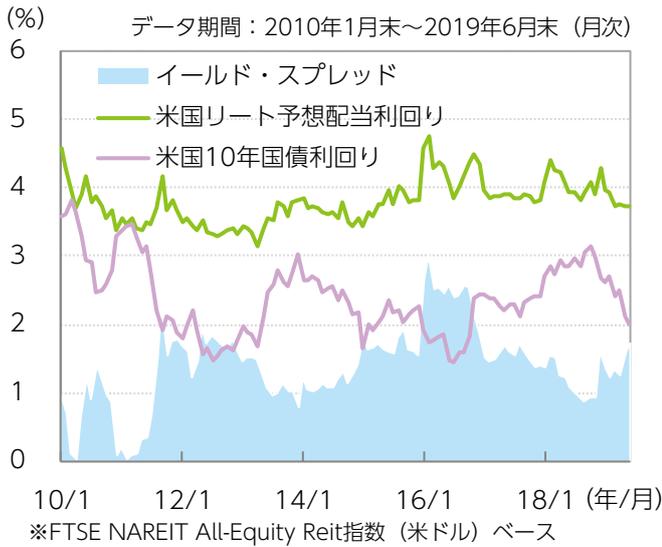


出所) 図表1～3はブルームバーグ、図表4はNAREITデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

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



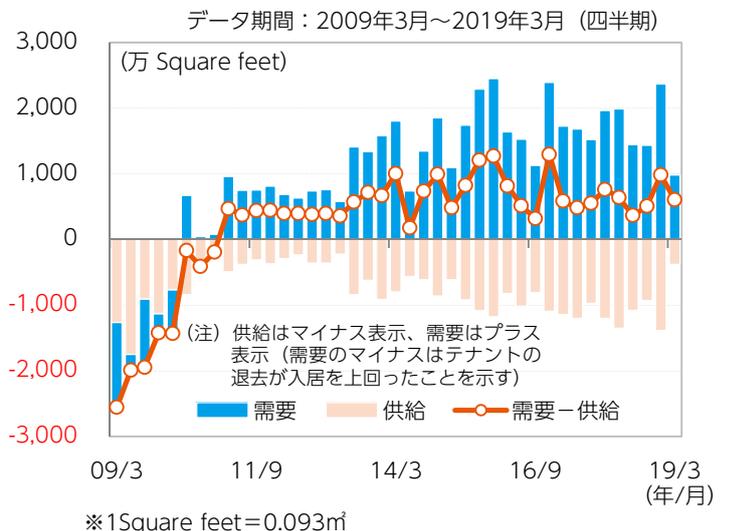
図表6：米国リートのNAVとのかい離率推移



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

- 7月の米国リートは米景気の先行き不透明感が残る中、FRB（米連邦準備制度理事会）の政策金利引き下げ期待の高まりを受け、6月末の終値水準近辺を底として、堅調に推移するものと思われます。尚、史上最高値水準にあることから、金利上昇等の米国リートに悪影響を及ぼす材料が出た場合には利益確定を急ぐ動きが強まり、値動きが荒くなることも想定されます。
- リートの収益力を示す指標であるFFOは、米景気減速が懸念されていた2019年1～3月期も前年同期比で0.7%増と低い水準ではあったものの、5四半期連続でプラスを維持しました【図表4】。予想を下回る米経済指標等を受けて、市場では2019年夏までに予防的利下げが実施されるとの観測が高まりつつあるようです。今後、米国の利下げ等により米景気の回復期待が強まれば、FFOのさらなる改善も見込まれます。利下げ期待や収益力回復に伴う業績の改善はいずれも米国リートの下支え要因となりそうです。
- 6月28～29日に大阪で開催されたG20サミット（主要20カ国・地域首脳会議）で、米中は5月10日に決裂した閣僚級貿易協議を再開することで合意しましたが、今回の首脳会議では交渉の期限や集中協議する項目等具体的な内容は示されておらず、貿易摩擦再燃の可能性を残す結果となったように思われます。米中貿易摩擦の長期化懸念などを嫌気し、投資家がリスク回避姿勢を強める場合には、株式に比べて相対的にリスクが低いとされる米国リートが選好されるものと思われます。一方、可能性は小さいと考えますが、貿易協議が大きく進展するとの期待が高まる場合には、利下げ期待の後退などから金利が上昇し、米国リートは軟調な展開となることも想定されます。

【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