

米国リート市場動向と見通し (2019年10月号)

市場動向

- 2019年9月の米国リート (FTSE NAREIT All-Equity Reit指数、配当除き、米ドルベース) は前月末比1.3%上昇しました。金利は上昇したものの、相対的に高いイールド・スプレッド【図表5】等に支えられ、月を通して底堅い展開が続きました。米国の追加関税発動の延期や中国の関税免除品目の拡大、10月の米中閣僚級協議の開催報道等を受け、米中貿易摩擦問題の激化懸念が和らいだことからリスク選好姿勢が強まり、9月の米国リーートのパフォーマンスは米国株式を0.4%下回りました【図表1、2】。
- セクター別では、米中貿易交渉の進展による米国景気の回復期待から、景気に敏感に反応するといわれるホテル/リゾートセクター、小売りセクターが良好なパフォーマンスとなりました。一方で、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とされる個人用倉庫セクターが、唯一前月末比でマイナスとなりました【図表3】。
- 9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1.86%と前月末より0.20%縮小しました。価格上昇による予想配当利回りの低下と、金利上昇がともにイールド・スプレッド縮小に影響しました【図表1、5】。

図表1：米国リートと株式の騰落率 (2019年9月末時点)

		当月		年初来	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
配当除き	米国リート	1.3	25.0		
	米国株式	1.7	18.7		
	差	-0.4	6.2		
配当込み	米国リート	1.9	28.5		
	米国株式	1.9	20.6		
	差	0.0	7.9		
円/米ドル		1.7% 円安	1.5% 円高		
		当月末		前月末	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
参考	米国10年国債金利	1.66	1.50		
	米国リート予想配当利回り	3.52	3.56		
	イールドスプレッド	1.86	2.06		

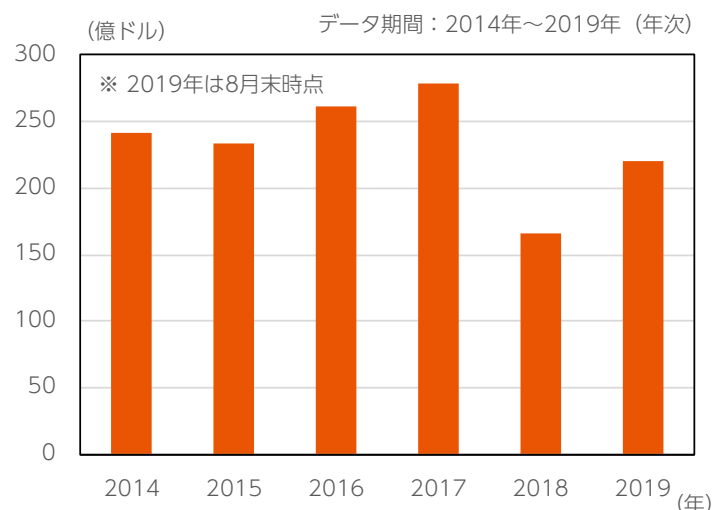
図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

		(2019年9月末時点)	
		騰落率 (%)	
主要セクター	当月	年初来	
小売り	5.7	13.1	
多角	3.7	27.1	
オフィス	2.9	22.4	
ヘルスケア	2.2	28.6	
ホテル/リゾート	6.8	10.8	
産業	2.0	42.2	
住宅	2.0	33.3	
個人用倉庫	-4.8	25.7	

図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)

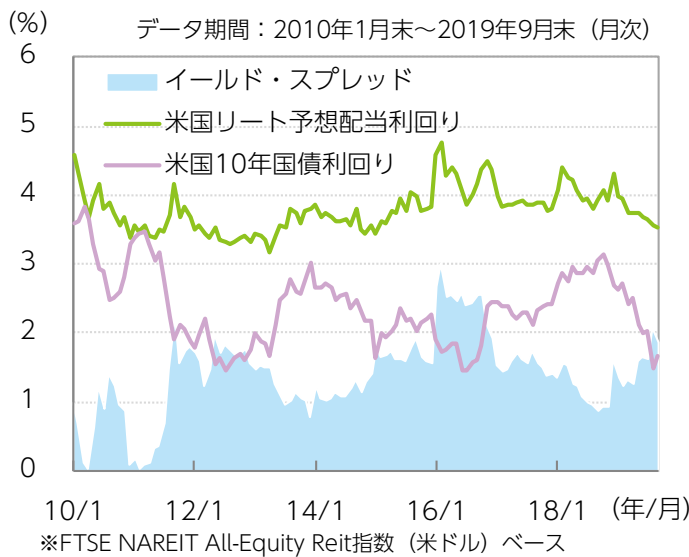


図表4：米国リーートの増資額の推移

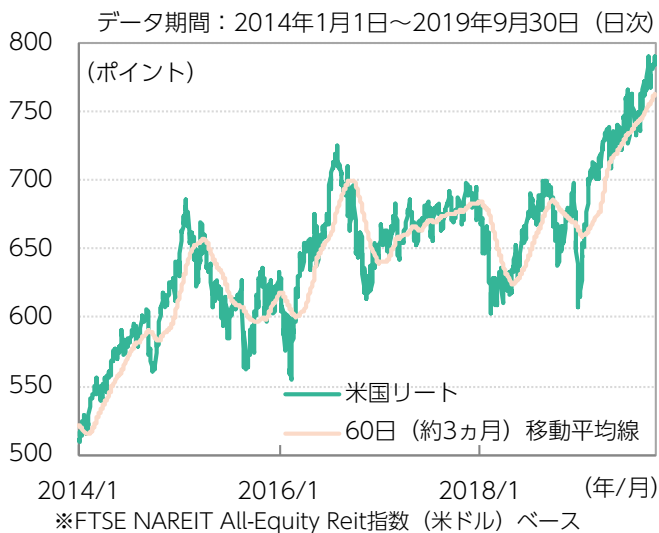


出所) 図表1～3はブルームバーグ、図表4はNAREITデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

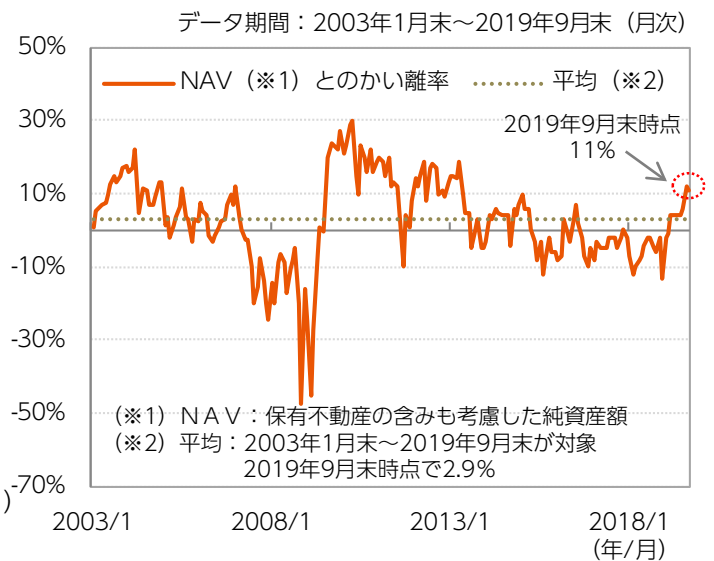
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



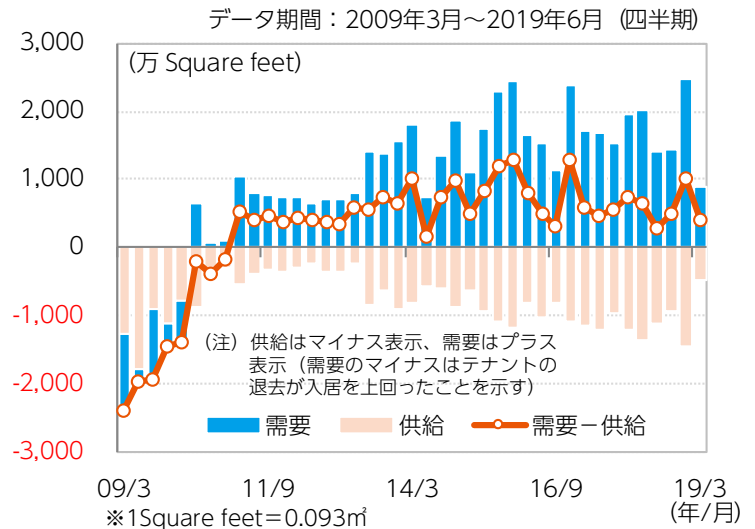
図表7：米国リートと移動平均の推移



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

- 2019年10月の米国リートは、米国景気の減速懸念などを背景とするFRB（米連邦準備制度理事会）の追加利下げ期待の高まり等を受けて、堅調に推移するものと思われますが、今後本格化する決算や米中貿易交渉の結果を受けた金利や株価動向次第では、値動きが大きくなることも想定されます。
- 月初に発表された米供給管理協会（ISM）景況指数が景気減速を示す内容であったことから、足元で再びFRBによる利下げ観測が高まりつつあり、米国10年国債金利が低位で推移するとの期待感が米国リートを下支えする要因となるものと思われます。
- 尚、10月中旬より本格化する2019年7～9月期の米国企業決算内容や米中貿易協議結果を受けた投資家心理の動向には注意が必要であるように思われます。投資家がリスク回避姿勢を後退させる場合、金利上昇懸念を嫌気した売り等で下落することも考えられます。米国リートは足元史上最高値圏で推移しています。仮に、利益確定を急ぐ動きが強まれば、米国リートが調整色を強めることも想定されます。
- 2019年に入り、米国リートの増資が増加してきています。2019年の増資額は8月末までで220億ドルと2018年の年間167億ドルを既に上回っており、需給悪化懸念が重荷となることも考えられます【図表4】。

【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