

# 米国リート市場動向と見通し (2020年7月号)

## 市場動向

- 2020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、経済活動再開を受けた景気回復期待から上旬には新型コロナウイルス感染拡大前の3月上旬の水準まで値を戻したものの、新規感染者数の増加が顕著になった下旬以降は伸び悩み、最終的に前月末比1.8%上昇となりました。パフォーマンスは米国株式とほぼ同程度となりました【図表1、2】。
- 経済活動の再開に伴い、利用者数や出勤者数が増加するとの期待から小売りセクターやオフィスセクター、オフィスビルの保有が多い多角セクターの上昇率が大きくなりました。一方で、新型コロナウイルス感染者数が再び増加傾向となり、不要不急の外出自粛で利用客が減少するとの懸念からホテル/リゾートセクターの下落率が大きくなりました。【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3.00%と前月末より0.14%縮小しました。主に、指数上昇による予想配当利回りの低下がイールド・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 (2020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	1.8	-14.9		
	米国株式	1.8	-4.0		
	差	-0.1	-10.9		
配当込み	米国リート	2.3	-13.3		
	米国株式	2.0	-3.1		
	差	0.3	-10.2		
円/米ドル		0.1% 円安	0.6% 円高		

		当月末		前月末	
		騰落率 (%)		騰落率 (%)	
参考	米国10年国債金利	0.66	0.65		
	米国リート予想配当利回り	3.66	3.79		
	イールドスプレッド	3.00	3.14		

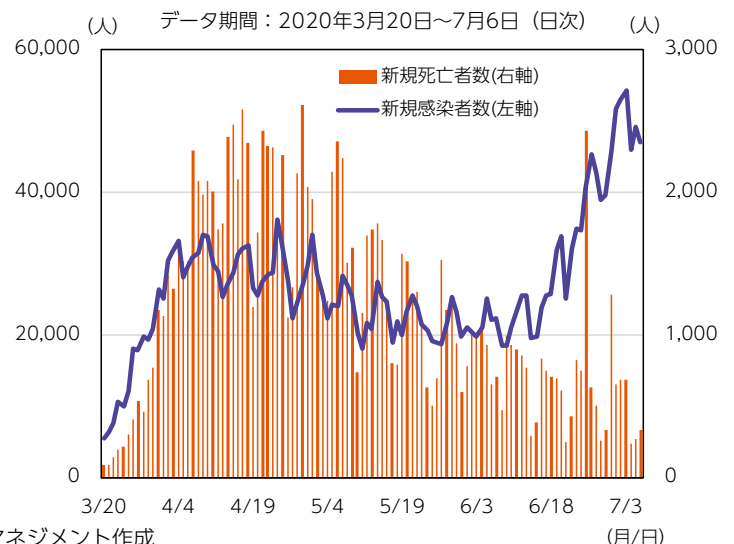
図表3：主要セクター別騰落率 (配当除き)

(2020年6月末時点)		
主要セクター	当月	年初来
騰落率 (%)		
小売り	13.3	-36.9
多角(*)	10.0	-30.9
オフィス	4.0	-23.7
ヘルスケア	3.7	-25.5
ホテル/リゾート	-5.7	-48.5
産業	3.2	2.5
住宅	0.4	-17.5
個人用倉庫	-4.0	-9.5

図表2：米国リートと株式の推移 (配当除き)



図表4：米国の新型コロナウイルス感染状況

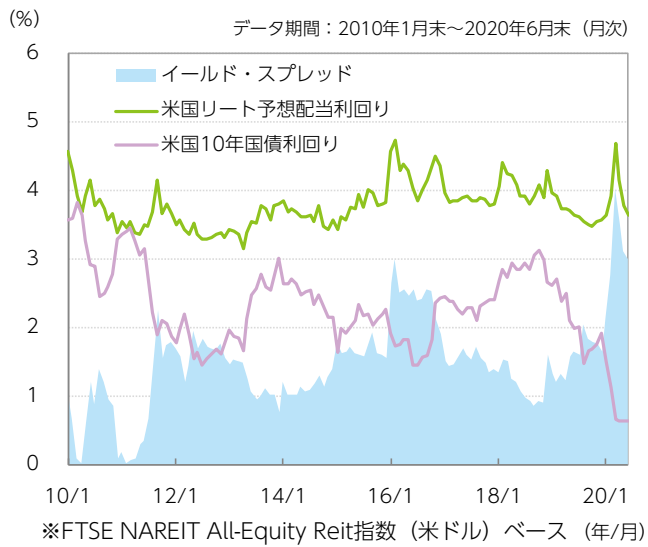


出所) 図表1～4はブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

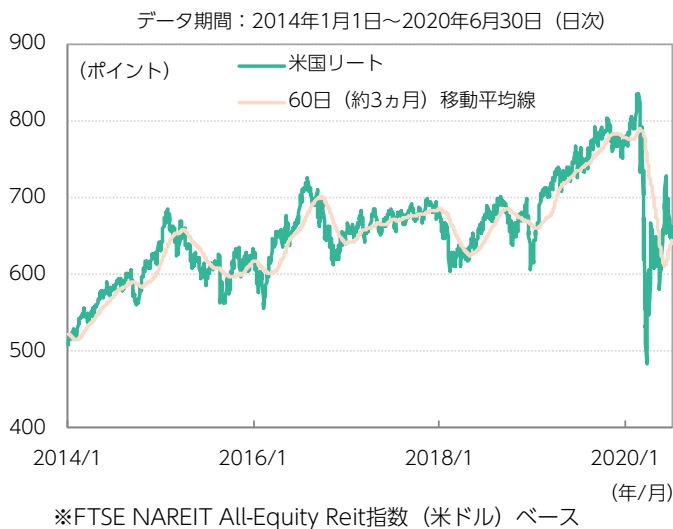
※ 米国リート：FTSE NAREIT All-Equity Reit指数 (米ドル) ベース、米国株式：S&P500種指数 (米ドル) ベース

\* 多角とは複数の用途の物件を併せ持つリートのことです。

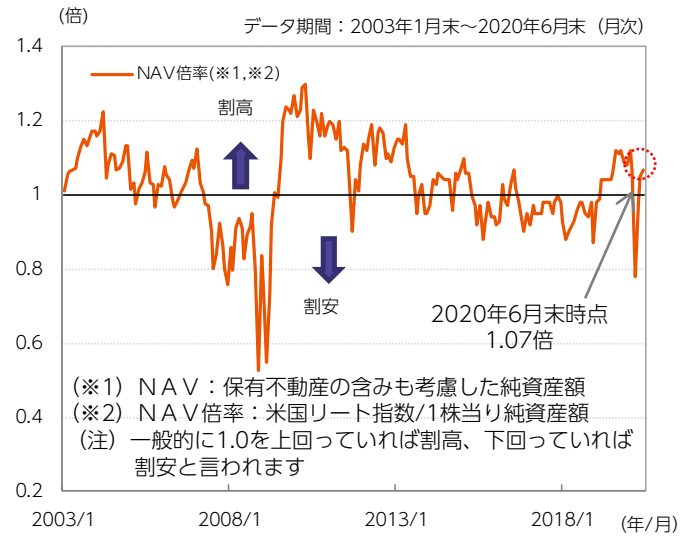
図表5：米国リートのイールド・スプレッド推移



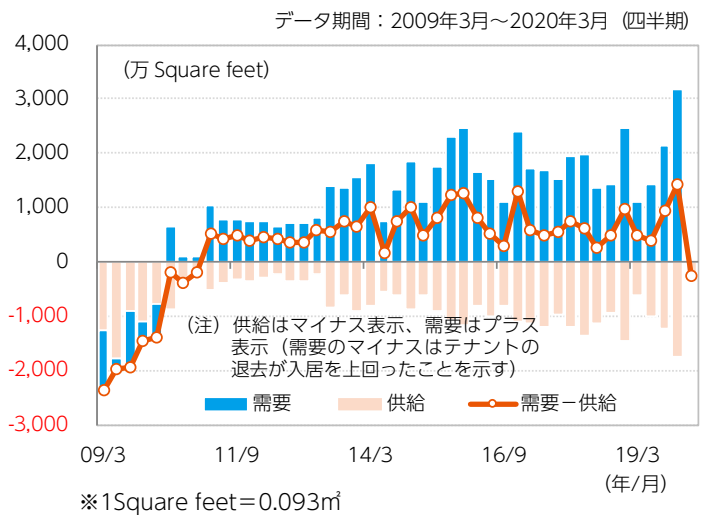
図表7：米国リートと移動平均の推移



図表6：米国リートのNAV倍率推移



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

- 2020年7月の米国リートは、経済活動再開の動き等のプラス材料と新型コロナウイルス新規感染者数増加等の悪材料をにらみながら、神経質な展開になるものと思われます。
- 5月中旬に全50州でロックダウン（都市封鎖）の一部が解除されたことを受けて、景気回復を示す指標が増加傾向となっています。今後、賃貸不動産マーケットの回復期待が高まる可能性もあり、米国リートの支援材料となりそうです。2020年6月末のイールド・スプレッドは一時期より縮小したものの、2010年1月以降では4番目に高い水準となっており【図表1、5】、割安感に注目した投資家の資金流入が増加すれば、米国リートの上昇ピッチが速まることも想定されます。
- 一方で、新型コロナウイルスの感染状況や米中関係の動向如何では米国リートが調整色を強めることも考えられます。新型コロナウイルスの新規感染者数が6月下旬ごろから再び増加傾向となっており【図表4】、一部の州ではレストランやバーの営業停止等の措置が採られています。今後さらに新規感染者数が増加し、再びロックダウン（都市封鎖）等の厳しい措置が実施される懸念が生じた場合には、業績の悪化懸念等から小売リセクターやホテル/リゾートセクターから再び資金が流出し、米国リート全般に下落圧力がかかる可能性があるものと思われます。6月30日に施行された「香港国家安全法」を巡って米中関係が悪化し、再び貿易摩擦が激化する場合には、投資家のリスク回避姿勢が強まることが想定され、米国リートにはマイナスとなりそうです。

## 【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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>