

米国リート市場は本格回復局面へ まだら模様の回復から全般的な回復へ

2021年2月15日

お伝えしたいポイント

- ・ 新型コロナウイルス新規感染者数減少で米国リート指数は回復加速
- ・ セクター別では、まちまちの回復から全般的な回復へシフト
- ・ 米国リートの配当利回りは米国債券利回りに比べ依然高水準
- ・ 足元は米国株式を上回る上昇

新型コロナウイルス新規感染者数減少で米国リート指数は回復加速

2020年は、新型コロナウイルスの感染拡大により低調に推移した米国リート指数ですが、ここまで以下のような推移を辿っており、過去1カ月ほどは新規感染者数の減少を受け、回復が加速しています。

- ① 新型コロナウイルスの感染拡大がアジアから欧米に広がり、米国リートはじめリスク資産は急落
- ② 感染第1波が徐々に収束し、米国リート指数は反発
- ③ 感染第2波が到来し、米国リートは再び売られる展開
- ④ 感染第2波は沈静化も、第3波への懸念や大統領選の不透明感で、米国リート指数は上値重く推移
- ⑤ 感染第3波が到来するが、ワクチン開発進展のニュースや大統領選の早期結果判明を好感
- ⑥ ワクチン接種開始や追加経済対策への期待はあるが、新規感染者急増を懸念
- ⑦ 新規感染者が急速に減少し、米国リート指数は回復加速

米国リート指数と米国の新型コロナウイルス新規感染者数



※新型コロナウイルス新規感染者数は7日移動平均で、グラフは2020年2月初から

(出所) ブルームバーグより大和アセット作成

セクター別では、まちまちの回復から全面的な回復へシフト

米国リート市場において、新型コロナウイルスの影響をセクター別にみると、「データセンター」など巣ごもり消費がむしろプラスになる分野、「住宅」などマイナスが大きいもののテレワーク需要といったプラスもある分野、「商業施設（ショッピングモール等）」などマイナスが非常に大きい分野に分けられ、2020年はまちまちの展開もみられましたが、2021年に入ってからからは全面的に回復しつつあります。

米国リート指数と同セクター別指数

(2020年1月初=100)

(2020年1月初～2021年2月11日)



(出所) ブルームバーグより大和アセット作成

米国リートの配当利回りは米国債券利回りに比べ依然高水準

米国リートの投資魅力の1つは配当利回りですが、最近は米国債の利回りがやや上昇していることもあり、相対的な魅力度が低下しているとの見方もあります。確かに米国10年国債との利回り差をみると、コロナ後の非常に高い水準からは低下しています。しかし、コロナ前までは1%ポイント程度～2%ポイント台前半が通常だったことを考えると、現在の利回り差でも十分魅力的な水準と考えられます。

米国リートと米国債の利回り差

(%ポイント)

(2010年1月初～2021年2月11日)



(出所) ブルームバーグより大和アセット作成

足元は米国株式を上回る上昇

米国の新型コロナウイルスの新規感染者数（7日移動平均ベース）は、1月11日に28万人台まで増加していましたが、その後は急速に減少しています。ワクチン接種が効果を発揮し始めたか否かは、まだ定かではありませんが、状況の改善は明らかです。

その1月11日以降の米国リートと米国株式のパフォーマンスを比較すると、ここまでは米国リートの方が勝っています。日を置かずに最高値を更新している米国株式はニュースになりやすいこともあり、大きく上昇しているイメージが強いと思われませんが、足元は米国リートの方が堅調です。

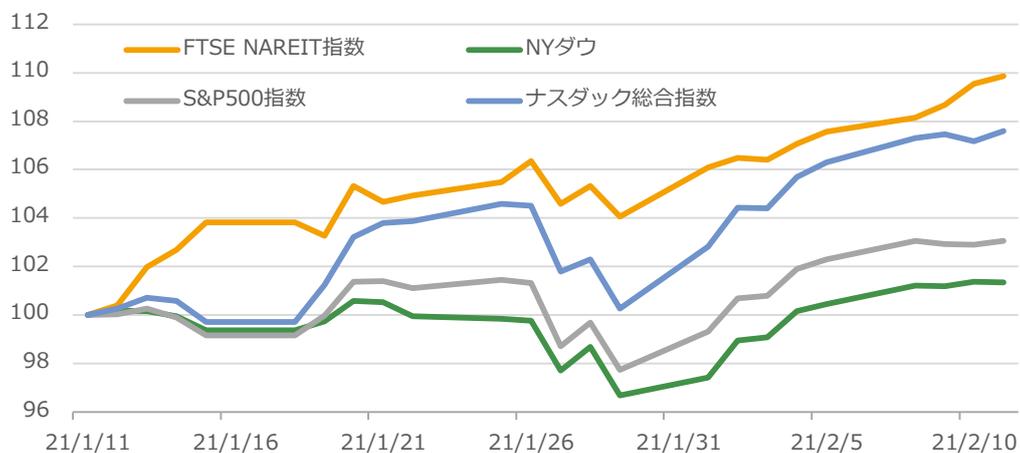
今後も新型コロナウイルスの感染状況が改善し、追加経済対策が適切に打ち出されるなどすれば、リスクオンの相場が続くと想定されます。その場合、米国株式と米国リートを比較すると、ハイリスク・ハイリターンの米国株式のパフォーマンスが、ミドルリスク・ミドルリターンの米国リートのパフォーマンスを中長期的には上回る可能性が高いとみられます。

ただ、米国株式は昨年来大幅に上昇し、短期的には過熱感が強まっている一方、米国リートは新型コロナウイルスの悪影響が米国株式よりも大きいとの見方を受け、相対的に出遅れています。そのため、リスクに対するリターンの割合で見れば、米国リートの方が米国株式よりも良好な可能性があると考えられるほか、当面は、ここ1カ月のように、米国リートのパフォーマンスが、米国株式を上回る状態が続く可能性もあると思われれます。

米国リート指数と米国株価指数

(2021年1月11日=100)

(2021年1月11日～2021年2月11日)



※いずれも配当を含まない指数

(出所) ブルームバーグより大和アセット作成

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。