

米国リートに対する米政権の関税政策の影響

景気悪化による間接的な影響が甚大でなければ保有継続

2025年4月4日

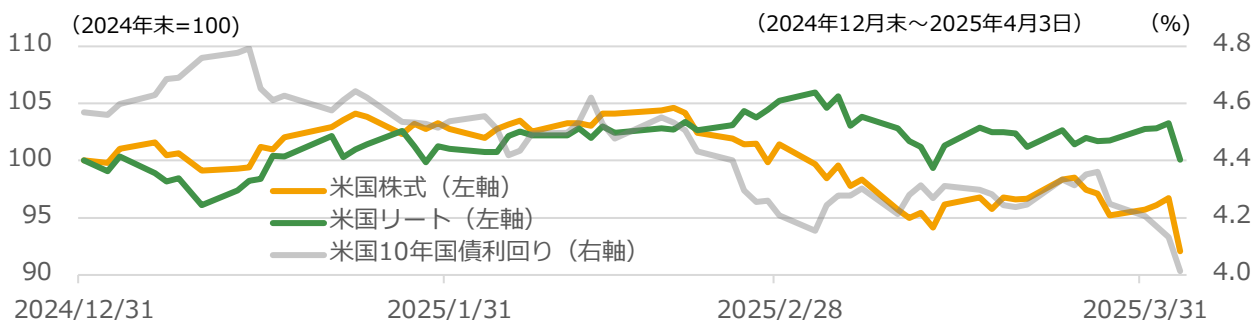
金利低下による下支え効果がセンチメント悪化を一部相殺

4月2日（現地）の米国市場大引け後に発表された相互関税策を受けて、3日の米国株式市場は大幅安（S&P500種指数前日比▲4.8%）となりました。米国リートは同▲3.1%と、株式市場と比較すると下落率が小さくなっています。3日の値動きは明確にリスクオフの様相を呈し、景気敏感セクターである産業施設、オフィス、ショッピングモール、ホテル/リゾートが大きく下落しました。一方で、業績安定性の高い通信、ヘルスケア、住宅など景気ディフェンシブなセクターは底堅く推移しました。

年初来の推移を見ると、トランプ米大統領の就任以降、市場が関税政策の動向を織り込む中で、リートは株式市場と比較して底堅く推移しています。株式市場が景気見通しに左右されやすい状態にある一方で、リート市場は金利動向をより強く反映していると言えるでしょう。不動産賃貸業は究極的に現地化された事業で関税の対象にはなりません。リスクシナリオとして深刻な景気悪化がもたらされる場合、間接的に影響を受ける可能性があります。但し、リートの賃貸借契約期間が比較的長期にわたることを考慮すると、テナントから賃料を安定的に回収できている限り、景気悪化が業績に反映されるにはかなりのタイムラグがあります。従って、現在のリート価格には景気見通しよりも長期金利の動向が色濃く反映されていると考えられます。

長期金利は低下すると想定します。関税引き上げが物価上昇圧力として働くとすれば、その経路は2通りあります。1つ目は、報復関税の激化によりリスクセンチメントが悪化し、資金逃避先として米国債が選好される経路です。2つ目は、関税交渉の進展により米政権の保護貿易主義が軟化し、物価上昇圧力の低下、ひいては金利低下に至る経路です。つまり、関税政策の動向がどちらに転んでも金利低下圧力として働きやすく、リートはその恩恵を受けやすい資産であると考えられます。

株式・リート・金利の年初来推移



※米国株式：S&P500種指数（トータルリターン、米ドルベース）

※米国リート：FTSE Nareit®オール・エクイティREITs・インデックス（トータルリターン、米ドルベース）

（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（交付目録見書）」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。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。

大和アセットマネジメント