

2022年 8月

## 米国リート市場

フィデリティ投信株式会社



## 足元の投資環境

7月上旬は、弱めの米経済指標を材料に利上げを巡る過度な懸念が和らいで買いが先行しました。ただ、労働需給の引き締まりを映す雇用統計を受けて押し戻されました。月中旬は物価指標を手掛かりに下落余地を探る局面もみられましたが、米金融当局高官から急激な金融引き締めに慎重な発言が相次ぎ、持ち直しました。月下旬は米連邦公開市場委員会(FOMC)後のパウエル米連邦準備制度理事会(FRB)議長の発言を受けて、市場では先々の利上げペース鈍化を見込む向きが広がり一段高となりました。業種別では全業種が上昇し、ホテル・リゾート、物流や小売が大幅高となりました。7月の為替相場では、米連邦準備制度理事会(FRB)による先々の利上げペースが鈍化するとの思惑や米国経済の減速懸念などから米ドル安・円高が進みました。円ベースでの米国リートへはマイナス要因となりました。

## 今後の見通し

短期的には、過度なインフレ懸念や地政学リスクの高まりを受けて米国リート市場の変動性が高まる可能性はあるものの、リートの底堅いファンダメンタルズを踏まえれば、米国リートの投資妙味は残るものとみています。今後も綿密なボトムアップ・アプローチを通じて個別のリートに対する影響を分析し、慎重に投資機会を探ることが肝要だと考えます。

その他の上昇期待要因やリスクシナリオとして、以下が考えられます。

上昇期待要因	リスクシナリオ
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 長期契約による安定した収益拡大</li> <li>● 上昇する建設費用を背景とした限定期的な新規供給</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地政学リスクの高まりで投資家心理が一段と悪化するリスク</li> <li>● 市場の想定よりも急激な金融引き締めが進められるリスク</li> </ul>

今後の  
主なマクロ要因の  
注目ポイント

- 各国における経済成長ペースとインフレ動向
- 米連邦準備制度理事会(FRB)の金融政策に関する先行き
- 新型コロナウイルスの感染状況と各国における経済活動再開に向けた動きの進展

以上のように、相場動向としては短期的な影響を受ける可能性もありますが、中・長期的には着実な賃料上昇がもたらす業績拡大にリート価格は収斂するとみています。また、緩やかな経済成長が続くなか、米国リートの投資妙味は残ると見込んでいます。

2022年 8月

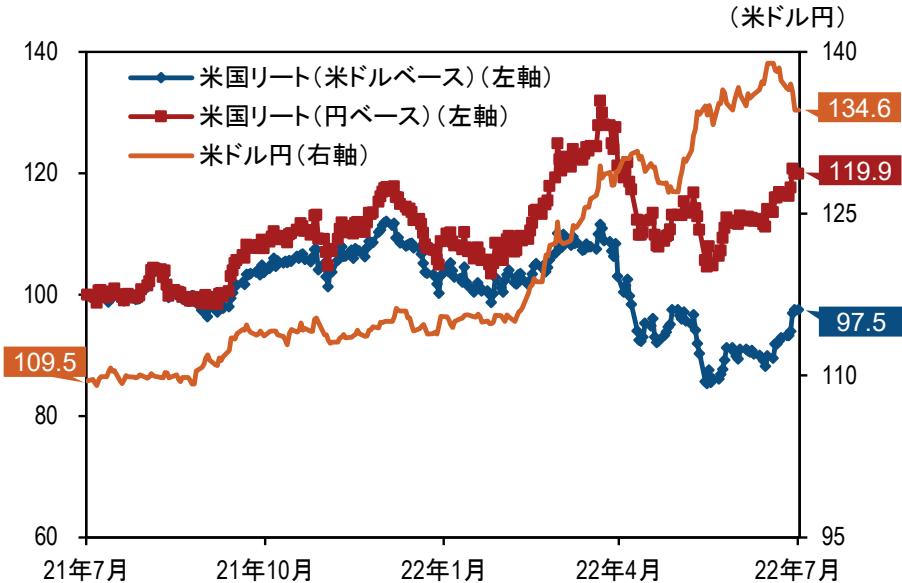
## 米国リート市場

フィデリティ投信株式会社



## 米国リートの相場動向 ①

## ① 米国リートと米ドル円の推移(過去1年間)



## ② 米国リートと米ドル円の騰落率と米ドル円為替レート

	1ヶ月間	3ヶ月間	6ヶ月間	1年間	年初来
米国リート 騰落率(米ドルベース)	9.1%	-5.3%	-6.6%	-2.5%	-13.0%
米ドル円為替レート	136.7	128.9	115.4	109.5	115.0
米ドル円騰落率	-1.5%	4.5%	16.6%	22.9%	17.0%
米国リート 騰落率(円ベース)	7.4%	-1.1%	8.9%	19.9%	1.9%

(注) Refinitivよりフィデリティ投信作成。左グラフの米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。期間初を100として指数化。2021年7月末～2022年7月末。右表は2022年7月末時点。米ドル円為替レートは各期初の実数値。

2022年 8月

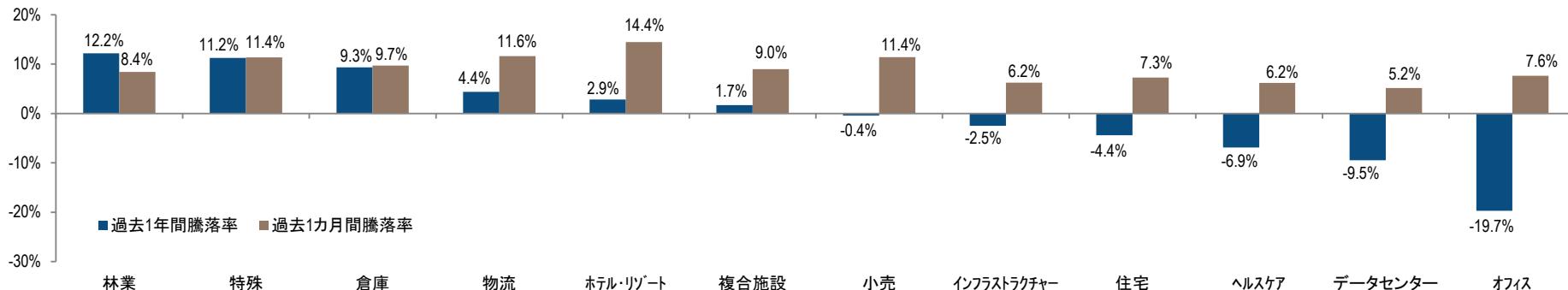
## 米国リート市場

フィデリティ投信株式会社



## 米国リートの相場動向 ②

## ③ 米国リート業種別騰落率

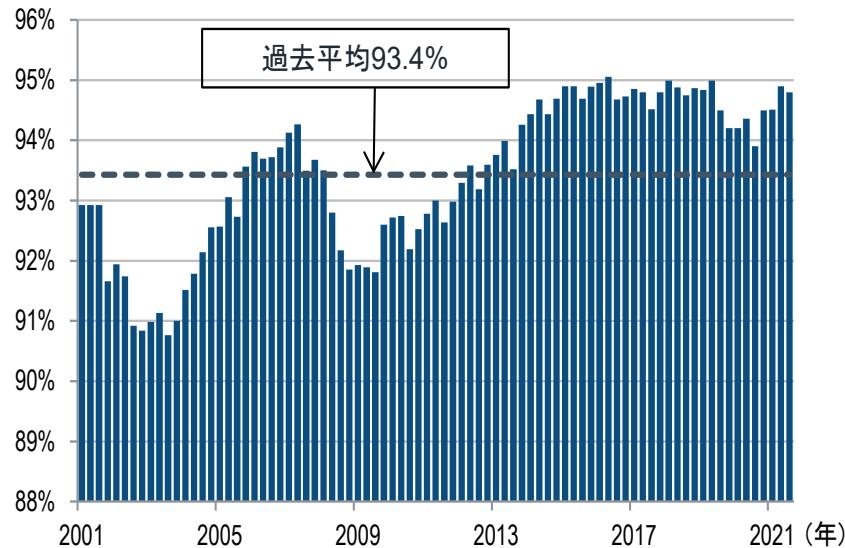


(注) Refinitivよりフィデリティ投信作成。FTSE NAREIT All Equity REITsインデックスの各業種別指数。  
2022年7月末時点。米ドルベース。

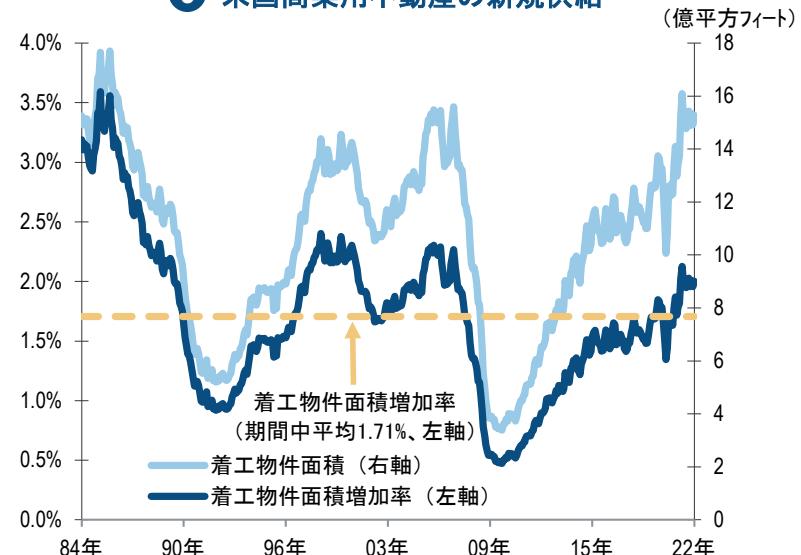
3 | 上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

## 米国リートを取り巻く環境①: 商業用不動産の状況

④ 米国リートの保有不動産の入居率



⑤ 米国商業用不動産の新規供給

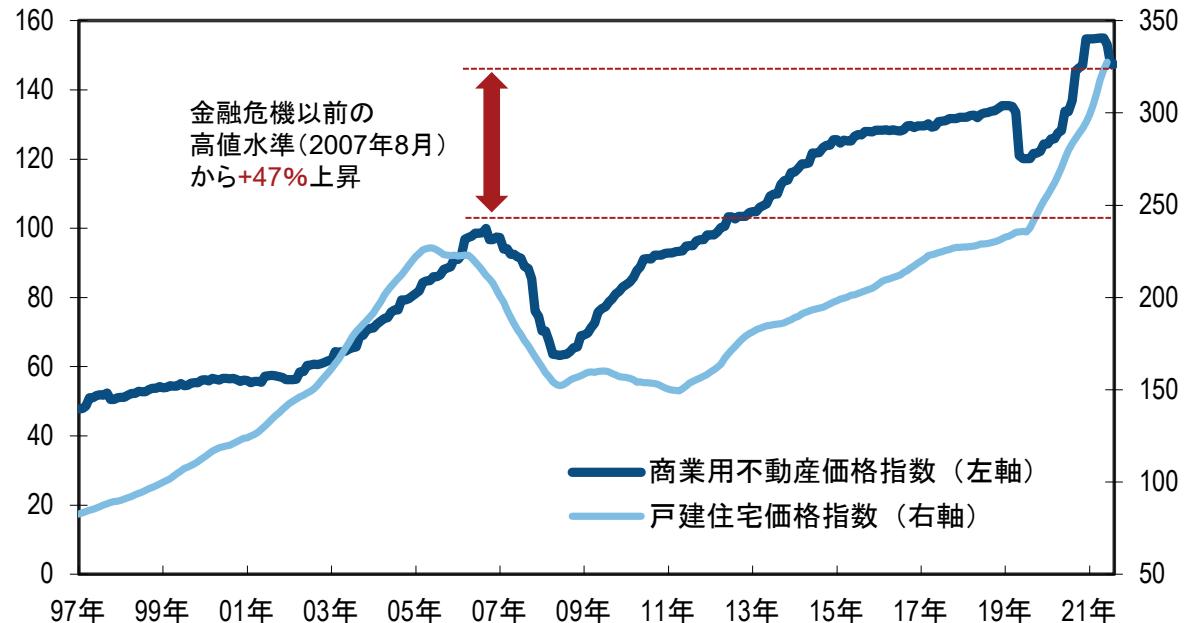


(注) FMR CoおよびCiti Researchよりフィデリティ投信作成。入居率の期間は2001年第3四半期～2022年第1四半期。新規供給の期間は1984年3月～2022年3月。

4 | 上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

## 米国リートを取り巻く環境①: 商業用不動産の状況

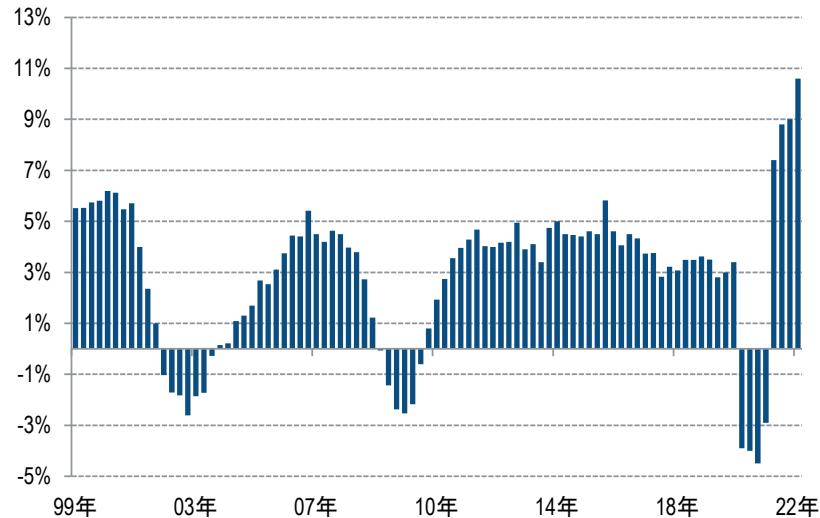
### ⑥ 米国の商業用不動産と戸建住宅の価格指数



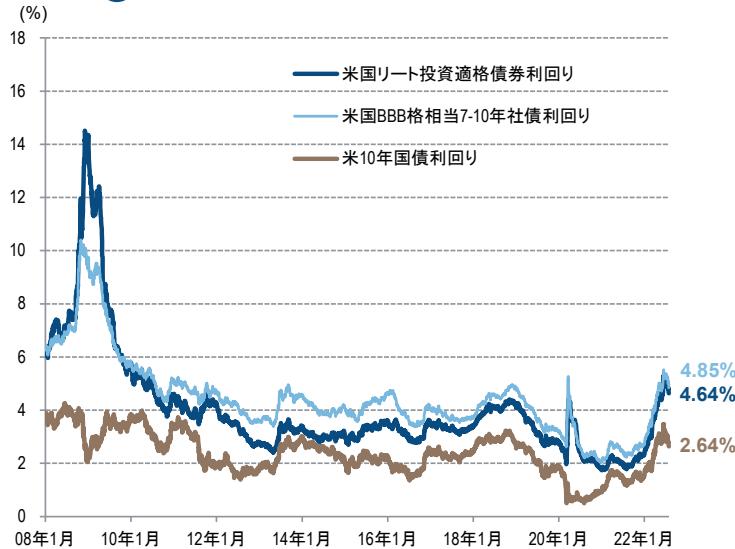
(注)グリーン・ストリート・アドバイザーズなどより  
フィデリティ投信作成。期間: 1997年12月～  
2022年7月(戸建住宅価格指数は2022年5  
月まで)。商業用不動産価格指数はグリーン・  
ストリート・アドバイザーズ商業用不動産  
価格指数、戸建住宅価格指数は主要10都  
市圏の住宅価格動向を示すS&P/ケース・シ  
ラー住宅価格指数(コンポジット10)。  
データは過去の実績であり、将来の傾向、  
数値等を保証もしくは示唆するものではあり  
ません。

## 米国リートを取り巻く環境②: 米国リートの業績

⑦ 米国リート保有不動産の営業純収益の伸び率\*



⑧ 米国リート投資適格債券の利回り推移



(注) FMR Coよりフィデリティ投信作成。期間: 左図は1999年第3四半期～2022年第1四半期、右図は2008年～2022年7月末時点。

\*営業純収益の伸び率は、NOI(エヌ・オー・アイ、Net Operating Income)つまり不動産賃貸業から得られるキャッシュフローの伸び率を示すものです。

## 米国リートを取り巻く環境②:米国リートの業績

### ⑨ 米国リートおよび主要セクターの業績(調整後FFO成長率\*)予想

	2023年	2024年
ショッピングモール	3.4%	1.8%
ショッピングセンター	1.6%	4.1%
住宅	9.1%	4.3%
ヘルスケア	8.8%	8.4%
オフィス	5.2%	6.2%
物流	12.5%	7.6%
倉庫	4.9%	4.5%
データセンター	7.4%	4.2%
米国リート	7.1%	5.9%

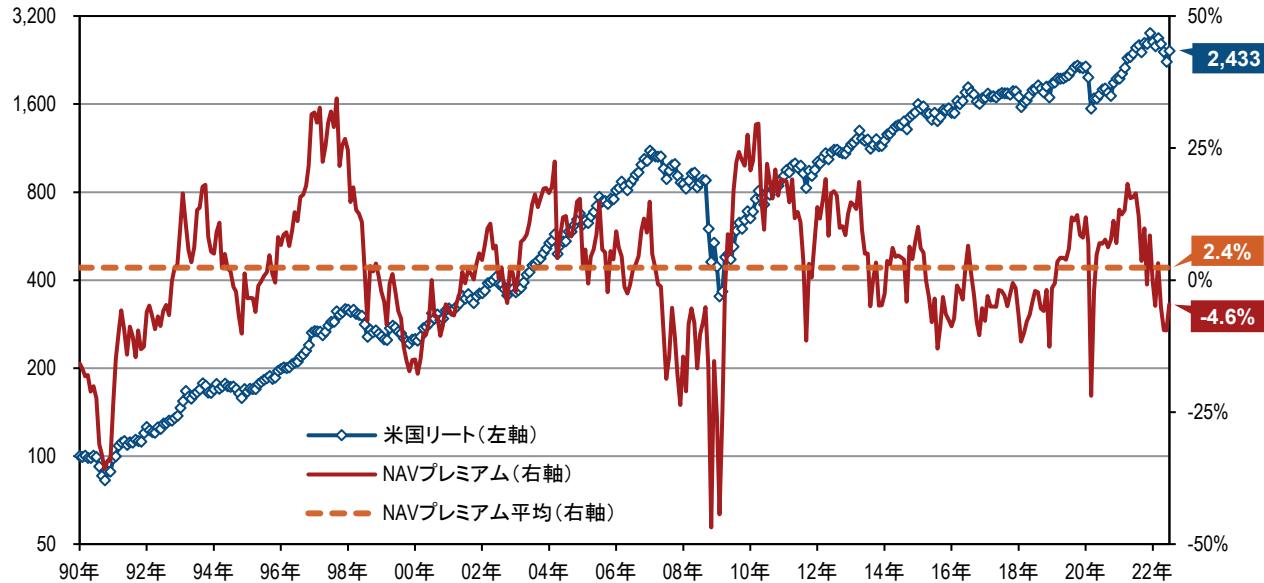
(注)グリーン・ストリート・アドバイザーズよりフィ  
デリティ投信作成。分類はグリーン・ストリー  
ト・アドバイザーズの公表データに準ずる。  
2022年7月29日時点。

\*調整後FFO成長率は、AFFO(エー・エフ・エフ  
オー、Adjusted Funds From Operations)つまり  
純利益から不動産売却益を除外し減価償却費を  
加えたもの(FFO)に、管理・修繕コストと借入金  
元本返済額などの継続的な資本支出を加えて調  
整した数値の成長率を示すものです。

データは過去の実績であり、将来の傾向、数値  
等を保証もしくは示唆するものではありません。

## 米国リートのバリュエーションの動向

### ⑩ 米国リートとNAVプレミアムの推移



NAVは、純資産価値  
(資産-負債)を意味します。  
NAVプレミアムは下の式で  
算出します。

$$\frac{(1\text{口当たりリート取引価格} - 1\text{口当たりNAV})}{1\text{口当たりNAV}}$$

1口当たりNAV

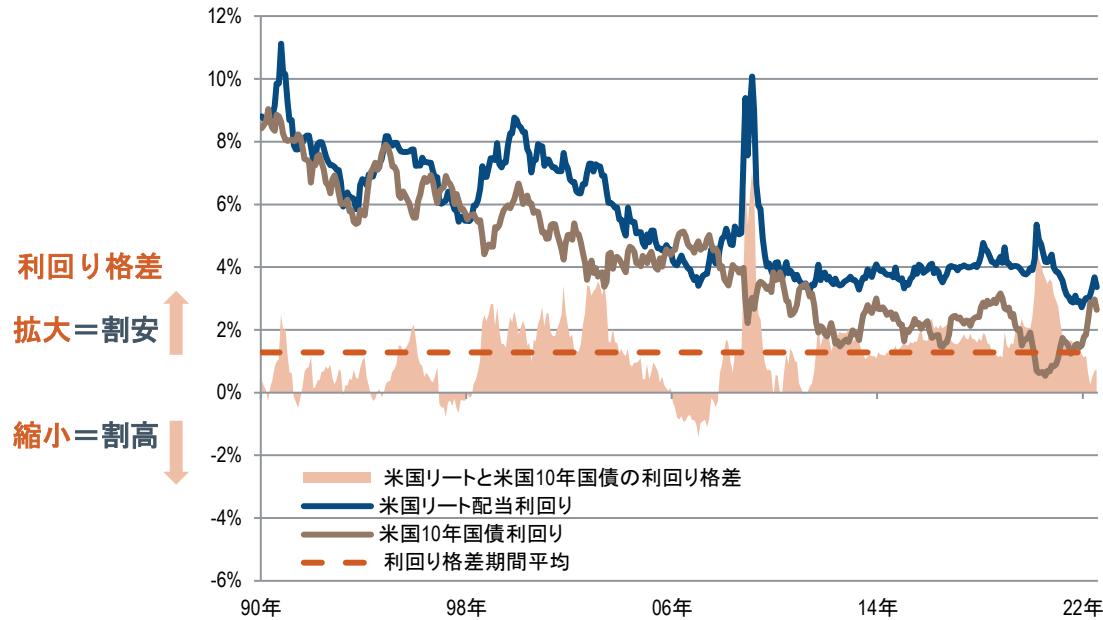


(注)FMR Co.、グリーン・ストリート・アドバイザーズよりフィデリティ投信作成。期間:1990年1月末～2022年7月末。

米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。期間初を100として指数化、対数グラフで表示。米ドルベース。

## 米国リートのバリュエーションの動向

### ⑪ 米国リートの配当利回り等の推移



米国リート配当利回り

3.4%

米国10年国債利回り

2.6%

利回り格差平均

1.3%

利回り格差

0.7%

(注)NAREIT、Refinitivよりフィデリティ投信作成。1990年1月末～2022年7月末。米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。グラフ欄外の値は四捨五入により表示していますので、合計が一致しない場合があります。

2022年 8月

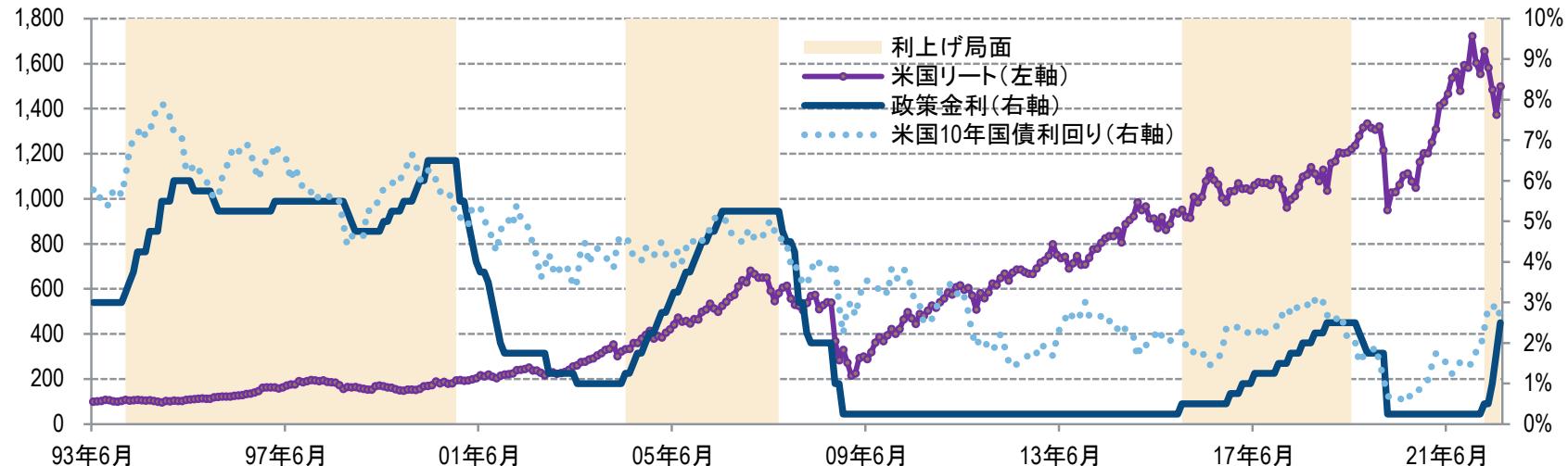
## 米国リート市場

フィデリティ投信株式会社



## (ご参考)政策金利と米国リート

⑫ 米国リートと各利回りの推移



(注)Refinitivよりフィデリティ投信作成。期間は1993年6月末～2022年7月末。米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。期間初を100として指数化。米ドルベース。

2022年 8月

## 米国リート市場

フィデリティ投信株式会社



## (ご参考)主な資産の騰落率と米国実質GDP成長率

## 13 主な資産の騰落率(米ドルベース)と米国実質GDP成長率

	米国リート	米国国債	米国ハイ・イールド債券	米国株式	バンクローン	米国実質GDP成長率
2003年	37.1%	2.3%	28.0%	28.7%	9.8%	4.3%
2004年	31.6%	3.5%	10.9%	10.9%	5.2%	3.4%
2005年	12.2%	2.8%	2.8%	4.9%	5.1%	3.0%
2006年	35.1%	3.1%	10.7%	15.8%	6.7%	2.6%
2007年	-15.7%	9.1%	2.6%	5.5%	2.1%	2.2%
2008年	-37.7%	14.0%	-26.1%	-37.0%	-29.1%	-2.5%
2009年	28.0%	-3.7%	58.1%	26.5%	51.6%	0.1%
2010年	28.0%	5.9%	15.1%	15.1%	10.1%	2.8%
2011年	8.3%	9.8%	4.4%	2.1%	1.5%	1.5%
2012年	18.1%	2.2%	15.5%	16.0%	9.6%	1.6%
2013年	2.5%	-3.3%	7.4%	32.4%	5.3%	2.5%
2014年	30.1%	6.0%	2.5%	13.7%	1.6%	2.6%
2015年	3.2%	0.8%	-4.6%	1.4%	-0.7%	1.9%
2016年	8.5%	1.1%	17.5%	12.0%	10.1%	2.0%
2017年	5.2%	2.4%	7.5%	21.8%	4.1%	2.7%
2018年	-4.6%	0.8%	-2.3%	-4.4%	0.5%	2.3%
2019年	26.0%	7.0%	14.4%	31.5%	8.6%	2.6%
2020年	-8.0%	8.2%	6.1%	18.4%	3.1%	-2.3%
2021年	43.2%	-2.4%	5.3%	28.7%	5.2%	5.5%
2022年*	-13.0%	-7.7%	-8.9%	-12.6%	-2.5%	1.6%

	米国リート	米国国債	米国ハイ・イールド債券	米国株式	バンクローン
1年間	-2.5%	-8.6%	-7.7%	-4.6%	-0.7%
3年間	21.1%	-0.8%	5.2%	45.7%	7.8%
5年間	39.5%	5.5%	15.3%	82.9%	17.1%
10年間	118.2%	11.9%	60.0%	264.3%	45.8%
15年間	174.4%	55.8%	151.2%	285.3%	89.1%

(注)RIMESなどよりフィデリティ投信作成。2022年7月末時点。米国実質GDP成長率は各年第4四半期時点の前年同期比成長率。

\* 資産の騰落率は2022年7月末時点の年初来騰落率。米国実質GDP成長率は2022年第2四半期時点の前年同期比成長率。

## ご注意点

- 当資料は、信頼できる情報をもとにフィデリティ投信が作成しておりますが、正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。
- 当資料に記載の情報は、作成時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。また、いずれも将来の傾向、数値、運用結果等を保証もしくは示唆するものではありません。
- 当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。
- 当資料にかかわる一切の権利は引用部分を除き当社に属し、いかなる目的であれ当資料の一部又は全部の無断での使用・複製は固くお断りします。
- 投資信託のお申し込みに関しては、下記の点をご理解いただき、投資の判断はお客様自身の責任においてなさいますようお願い申し上げます。なお、当社は投資信託の販売について投資家の方の契約の相手方とはなりません。
- 投資信託は、預金または保険契約でないため、預金保険および保険契約者保護機構の保護の対象にはなりません。
- 販売会社が登録金融機関の場合、証券会社と異なり、投資者保護基金に加入しておりません。
- 投資信託は、金融機関の預貯金と異なり、元本および利息の保証はありません。
- 投資信託は、国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし投資元本が保証されて

ご注意） 上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、フィデリティ投信が運用するすべての公募投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しておりますが、当資料作成以降において変更となる場合があります。投資信託に係るリスクや費用は、夫々の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に良好目論見書や契約締結前交付書面をご覧下さい。

**フィデリティ投信株式会社**

金融商品取引業者：関東財務局長（金商）第388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

IM220808-3 CSIS220809-10

資料中グラフの注記に別途記載ない場合は以下の指標を使用しています。

米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。米国国債はICE BofA USトレジャリー・インデックス。

米国ハイ・イールド債券はICE BofA USハイ・イールド・コンストレインド・インデックス。米国株式はS&P500種指数。バンクローンはS&Pレバレッジド・ローン・インデックス。



LINEでマーケット情報が届きます。  
友だち追加はこちから。