

M A R
K E T
E Y E

マーケット・レポート
日・米リート市場マンスリーアップデート

情報提供資料
2025年1月7日

米リートは長期金利上昇が嫌気され反落、日本は小幅反発

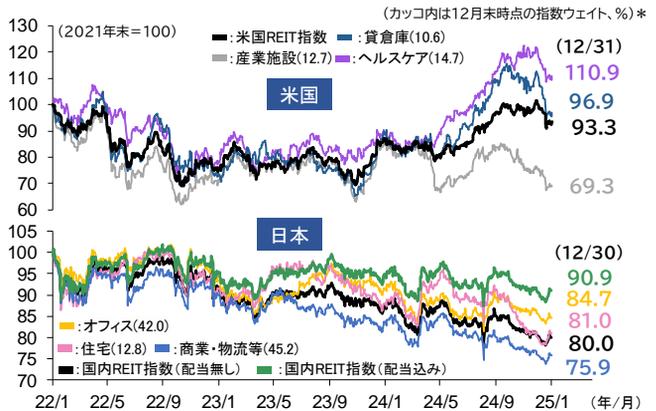
- 12月月間騰落率: 米国REIT指数*は▲7.4%と大幅下落、国内REIT指数*は月末にかけ反発
- 国内リートの投資指標: 分配金利回りスプレッドは拡大、NAV1倍割れ状態続く
- 国内リート投資部門別売買状況: 海外勢が2ヵ月連続で大幅売り越し、個人は押し目買い

①12月騰落: 米国は金利上昇で下落
国内REITは利上げ見送りで見直し買い

12月の米国REIT指数は▲7.4%と大幅反落となりました。FRBの利下げペースが鈍化するとの見方から長期金利が上昇したことが重荷となりました。用途別指数では全ての用途で下落し、貸倉庫(▲13.2%)、産業施設(▲8.5%)、ヘルスケア(▲8.3%)の下落が目立ちました。米REIT指数の2024年年間パフォーマンスは+8.4%(23年+13.8%)となりました。

国内REIT指数は、日銀による追加利上げが見送られたことを受け月末にかけ買い戻され、+0.03%となりました。用途別*では住宅が+0.7%上昇した一方、商業・物流は▲0.2%、オフィスは▲1.2%と下落しました。年間では、国内REIT指数は▲4.0%と3年連続マイナスで終わりました。

図表① 日・米リート用途別指数推移



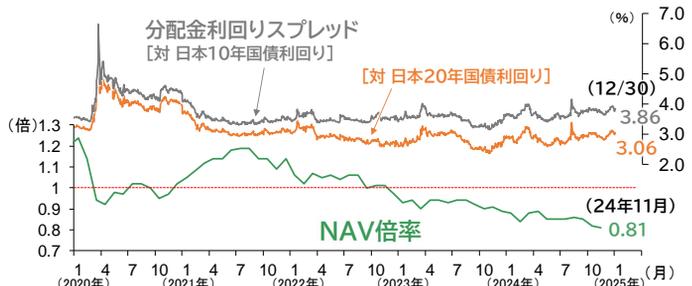
【出所】ブルームバーグ、S&Pダウジョーンズインデックスの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

②投資指標(国内): 利回りスプレッド拡大
NAV倍率は1倍割れ状態が続く

国内REIT指数の分配金利回りは、前月末の4.80%から4.96%に上昇し、対10年国債利回りスプレッドは3.86%、対20年債では3.06%と、いずれも前月末から拡大しました。

NAV(純資産総額)倍率*は11月末時点で0.81倍と前月から低下しました。割安な状態が見直されNAV=1倍を回復する為には、各リートの物件取得や経営効率化といった成長戦略や、自己投資口取得や配当金の増額などの株主還元策が鍵を握ると考えられます。

図表② Jリートの分配金利回りスプレッドとNAV倍率

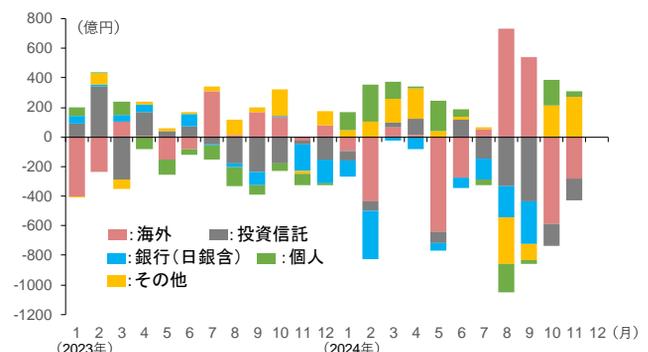


【出所】日本不動産証券化協会、ブルームバーグの公表データに基づきりそなアセットマネジメント作成

③国内リート投資部門別売買状況
海外勢と投資信託の売り越しが続く

国内リート市場の11月投資部門別売買状況では、海外投資家が▲280億円と10月の▲586億円に続き、大幅売り越しとなりました。投資信託は▲150億円と、5ヵ月連続の売り越しとなりました。複数のファンドで分配金が減額されたことを受け、解約売りが続いていることが影響しているとみられます。個人は+37億円と2ヵ月連続の買い越しとなりましたが、買い越し額は前月の+175億円から縮小しました。オフィス賃料が反転するなど、リートを取り巻くファンダメンタルズには改善傾向が見られるものの、金利の先高観が重荷となり、積極的な買い手不在の状態が続いています。

図表③ 国内リート投資部門別売買状況



【出所】Haver analyticsの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

*本文、図中の*については、最終ページの<用語説明>をご覧ください。

*当資料の使用に際し、最終ページの<当資料に関するご留意事項>を必ずご覧ください。

〈用語説明〉

- *米国REIT指数・・・S&P米国REIT指数(配当込み、現地通貨建て)
- *国内REIT指数・・・東証REIT指数(配当込み)
- *用途別指数・・・東証REIT用途別指数(配当無し)
- *米国リート用途別指数ウエイト・・・S&P 米国REIT指数(セクター別、配当込み指数)を利用して推計
- *NAV倍率・・・リートの時価総額を純資産総額で割ったもので、割安/割高の判断指標の1つ。株式投資でのPBRに相当する。

〈当資料に関するご留意事項〉

■当資料は、りそなアセットマネジメント株式会社が投資環境についてお伝えすることを目的として作成したものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。■当資料は市場全般の推奨や証券市場等の動向の上昇または下落を示唆するものではありません。■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。また、りそなアセットマネジメントが設定・運用する各ファンドにおける投資判断がこれらの見解に基づくものとは限りません。なお、掲載されている見解は本資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。また、事前の連絡なしに変更されることがあります。■投資信託は、値動きのある資産を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元本を割り込むことがあります。■投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しします最新の「投資信託説明書(交付目論見書)」および一体としてお渡しする「目論見書補完書面」を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。