



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3月4日

米国リートは金利低下で続伸、国内リートはほぼ横ばい

- 2月月間騰落率:米国REIT指数*は+3.6%と続伸、国内REIT指数*は+0.6%
- 国内リートの投資指標:分配金利回りスプレッドは横ばい、NAV1倍割れ状態続く
- 東京ビジネス地区オフィス市況:空室率・平均賃料はともに回復基調続く

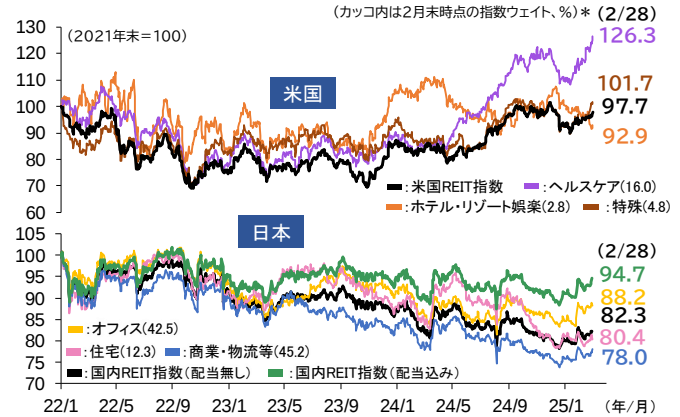
①2月騰落:米国は金利低下を好感 国内ではTOB*(公開買い付け)が刺激材料に

2月の米国REIT指数は+3.6%と続伸しました。前月に4.8%近辺まで上昇した長期金利が、月末にかけて4.2%台まで低下したことが好感され、買いが優勢となりました。用途別指数では、ヘルスケア(+9.4%)、特殊(+7.7%)の上昇が目立つ一方で、ホテル・リゾート娯楽(▲5.1%)が大きく下落しました。

国内REIT指数は+0.6%と小幅プラスとなりました。長期金利が一時、約15年ぶりの高水準となる1.455%まで上昇し、上値は限定的となりました。前月に続き海外投資ファンドによるTOB(公開買い付け)が発表されたことで、割安感に注目した買いが膨らみました。また、こうした海外投資ファンドの動きも受けて2月に入り、5件・238億円(上限)の自己投資口取得が発表されました。

【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、リそなアセットマネジメント作成

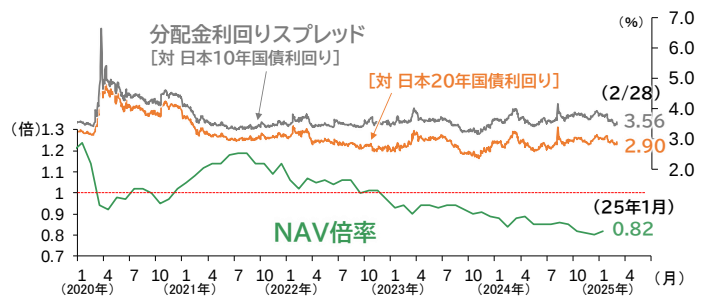
図表① 日・米リート用途別指数推移



②投資指標(国内):利回りスプレッド横ばい 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4.94%に上昇し、対10年国債利回りスプレッドは3.56%、対20年債では2.90%となりました。NAV(純資産価値)倍率*は1月末時点で0.82倍と前月からわずかに上昇しました。NAV倍率の1倍割れ状態が続く中、「自己投資口取得(株式の自社株買いに相当)」が増加傾向にあります。昨年は22件で取得額は1000億円超と過去最高となりました。今年はこれまで5件発表されており、今後こうした資本効率の改善に向けた取り組みが広がることが期待されます。

図表② Jリートの分配金利回りスプレッドとNAV倍率



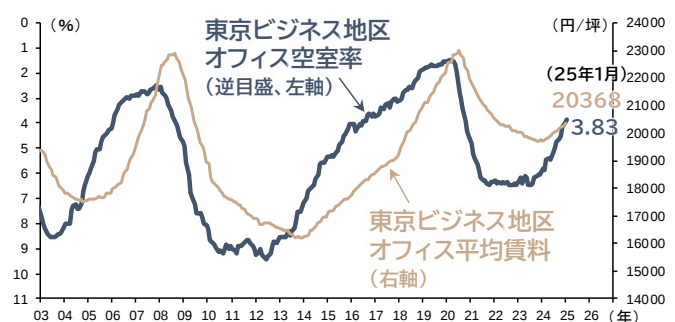
【出所】日本不動産証券化協会、ブルームバーグの公表データに基づきリそなアセットマネジメント作成

③東京ビジネス地区オフィス市況 空室率は2020年10月以来の3%台に改善

2025年1月の東京ビジネス地区の空室率は3.83%と2020年10月以来の水準まで低下しました。また、同オフィス賃料は2万368円/坪と12ヵ月連続で前月を上回り、回復が鮮明となっています。人材確保を目的とした企業の好立地オフィスビルへの移転・増床需要は、今後も増加傾向が続くと予想されます。

日銀の金融政策正常化に伴う金利の先高観は残るものの、1)東証リート指数の4割強を占めるオフィスセクターの市況改善、2)割安な投資バリュエーション、3)資本効率改善へ向けた取り組みの広がりなど、国内リートに対する内外投資資金の見直し買いが入る余地は大きいと考えられます。

図表③東京オフィス空室率・賃料



【出所】ブルームバーグ公表データに基づき、リ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。

作成:運用戦略部 投資戦略グループ 富井 桃子

〈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ェイト・・・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。

*TOB・・・株式公開買付の略で、不特定かつ多数の人に対して買付価格や期間、株式数などを公告し、証券取引所を通さずに株式の買付を行うこと。

〈当資料に関するご留意事項〉

■当資料は、リ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、リ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。