

**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  
2023年5月2日

金融政策巡る不透明感と信用収縮懸念で膠着続く見通し

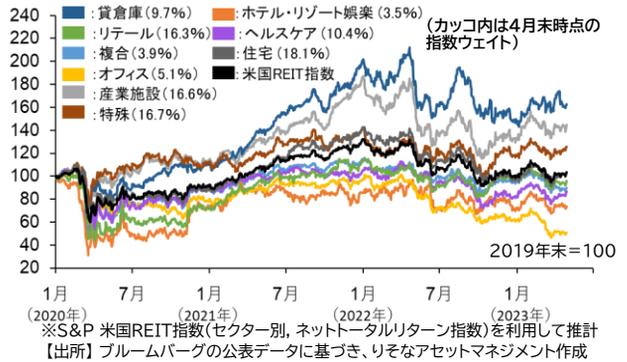
- 4月月間騰落率:米国REIT指数\*は+0.8%、東証REIT指数は+5.1%と反発。
- 用途別指数動向:米国ではオフィスなど商業用不動産が続落、住宅・レジャーの上昇目立つ
- Jリート投資部門別売買動向:3月は海外投資家が半年ぶり買い越し。日銀の政策修正睨みの展開

①4月:米国、Jリートは反発

米国では商業用不動産の低迷続く

米国リートはFRBの利上げ一巡観測が支援材料となる一方、信用収縮の影響が懸念され小幅上昇で終わりました。用途別指数では、オフィス(4月▲2.9%、3月▲14.7%)、複合(4月▲2.3%、3月▲4.9%)など商業用不動産関連セクターが続落する一方、金利に敏感な住宅(4月+4.2%、3月▲3.3%)の上昇が目立ちました。Jリートは日銀の政策修正観測の後退を受け買い戻しが進みました。用途別では、全用途(オフィス、住宅、商業・物流)が前月から反発しました。

図表① 米国リート用途別指数推移

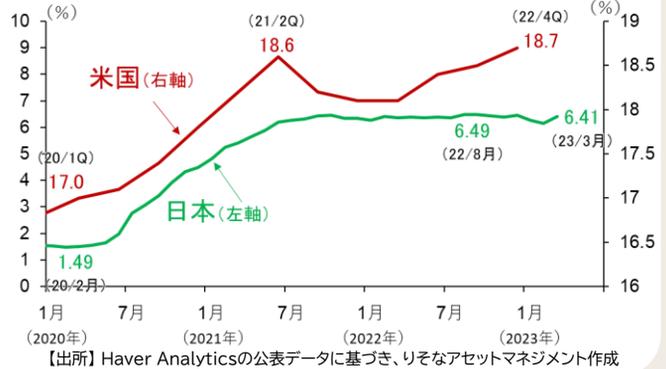


②不動産市況:空室率は高止まり

銀行融資厳格化の影響を要監視

米国ではオフィス系リートの低迷が続いています。在宅勤務の普及による空室率の高止まりが懸念される上、銀行の融資態度が厳格化し借り換えが困難になるリスクが意識されています。オフィス系リートが回復する為には、商業用不動産融資の約8割を占める中小銀行の経営不安鎮静化が前提になると考えられます。尚、オフィス指数のウェイトは2019年末の11%台から足元は約5%に縮小しており、指数全体への影響は低下しています。

図表② 日米のオフィス空室率



③ Jリート投資部門別売買状況

6か月振りに海外投資家が買い越し

Jリート市場の3月投資主体別売買状況では、海外投資家が2022年9月以来の買い越しに転じました。20年国債利回りが一時1%割れとなるなど、金利低下による値ごろ感からの買いが指数を押し上げました。東証リートは、高い分配金利回り(4月末時点で4.0%)と米国に比べて金融市場が安定している点が買い安心材料となる一方、指数全体の4割弱を占めるオフィスの市況軟化と日銀の政策修正が不透明要因として上値を抑える展開が予想されます。

図表③ Jリート投資部門別売買状況



※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〉**

\*米国リート指数・・・S&P米国REIT指数(配当込み、現地通貨建て)

**〈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す「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。