



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6月2日

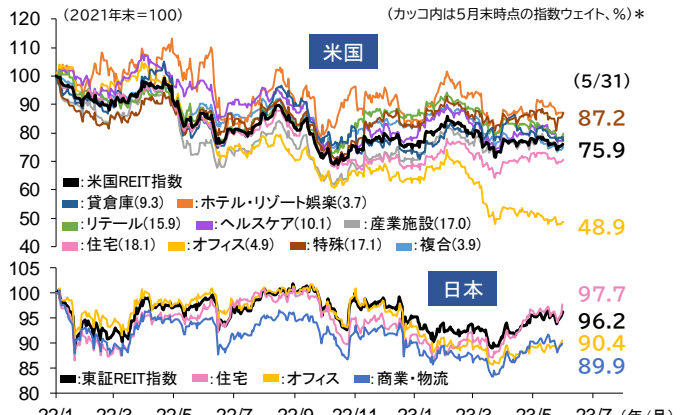
金融政策スタンスの違いを反映し日・米で明暗分かれる

- 5月月間騰落率:米国REIT指数*は▲3.1%と反落、東証REIT指数*は+0.6%と小幅続伸
- 用途別指数動向:米国は長期金利上昇が響き広範囲に売りが先行、日本は金利安定が下支え要因に
- 長期債利回りスプレッド:米国は1%前後で推移、日本は3%~3.5%の高利回り魅力を維持

①5月:米リートは金利上昇受け反落
Jリートは日銀の緩和姿勢が下支え

5月の米国REIT指数は前月比▲3.1%と反落で終わりました。FRBの追加利上げ観測を反映した長期金利の上昇と商業用不動産に対する懸念が下押し要因となりました。用途別指数では全9指数の内、ホテル・リゾートを除く8指数が下落しました。中堅・中小銀行の融資態度厳格化が引き続き懸念され、オフィスは▲6.8%、複合が▲4.1%、小売りは▲5.4%といずれも4か月連続で下落しました。金利に敏感な住宅も▲3.2%と反落で終わりました。東証REIT指数は前月比0.6%と小幅に続伸しました。用途別指数ではオフィスが+1.2%、住宅が+1.0%と続伸する一方、商業・物流は▲0.5%と反落しました。住宅は昨年9月以来8か月ぶりの高値水準まで上昇しました。

図表① 日・米リート用途別指数推移

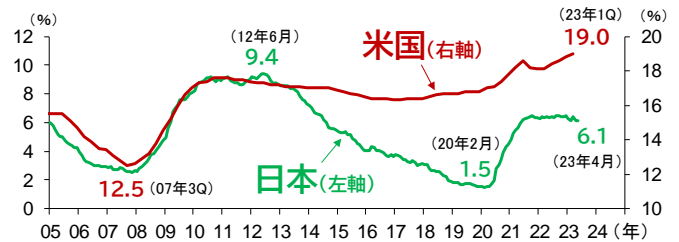


【出所】ブルームバーグ、S&Pダウジョーンズインデックスの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

②オフィス空室率:米国は高止まり
都心空室率は約2年ぶり水準に改善

全米主要都市のオフィス空室率は3月末時点で19.0%と(2022年12月末18.8%)比較可能な2005年以降では最高となりました。日本の4月都心5区オフィス空室率は前月比0.3%ポイント低下の6.1%と2021年5月以来の低さとなりました。平均賃料が33か月連続で下落し、ピーク(2020年7月)から1割超下落したことが都心5区への移転需要を刺激しているとみられます。

図表② 日米のオフィス空室率

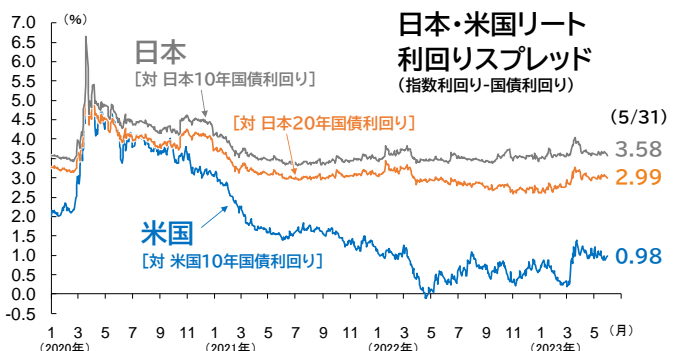


【出所】ブルームバーグの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

③投資指標:長期債利回りスプレッド
Jリートは相対的高利回りがサポート要因

米国REIT指数の分配金利回りは4.7%~4.8%水準で、10年国債利回りに対するスプレッドは1%前後で推移しています。東証REIT指数の分配金利回りは4%近辺で、10年国債利回りに対するスプレッドは3.6%前後、20年国債利回りに対するスプレッドは3%前後で安定推移しています。国内リートについては日銀の政策変更が変動要因となります。仮にYCC*の変動幅上限が撤廃された場合、10年国債利回りは一時的に0.8%程度までの上昇が予想されますが、その場合でも3%以上のスプレッドは維持され、高利回り投資先としての魅力は大きく変わらないと考えられます。

図表③ 日米リート投資指標



【出所】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

*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<当資料に関するご注意事項>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)
- *東証REIT指数・・・配当込み
- *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, トータルリターン指数)を利用して推計
- *YCC・・・イールドカーブコントロール(長短金利操作)

〈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。