

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7月4日

米国リートは金融市場の安定受け反発、Jリートは小幅反落

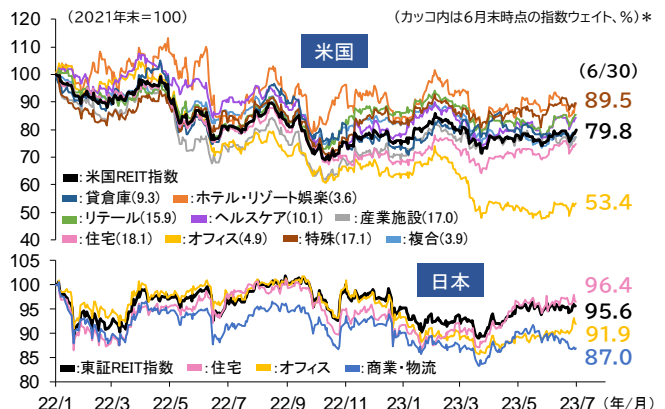
- 6月月間騰落率:米国REIT指数*は+5.1%と反発、東証REIT指数*は▲0.6%と小幅反落
- 用途別指数動向:米国では中小銀行の混乱がひとまず収束し、商業用不動産が買い戻される
- 長期債利回りスプレッド:米国は0.7%に低下、日本は3%~3.7%の高利回り水準を維持

①6月:米リートは金融安定で反発
Jリートは日本株に対する出遅れ感強まる

6月の米国REIT指数は前月比+5.1%と反発しました。米国株式が大幅続伸する中、出遅れ感が強まっていたリート(≒不動産セクター)には見直し買いが入りました。用途別指数では9つある指数全てが上昇しました。中小銀行の混乱がひとまず収束していることから、信用収縮懸念で調整を続けてきたオフィスが+9.2%、複合は+3.0%といずれも今年1月以来の上昇となりました。住宅関連指標の回復を反映し、住宅が+6.3%と反発しました。

東証REIT指数は前月比▲0.6%と小幅に反落しました。用途別指数では、商業・物流が▲3.3%と続落、住宅は▲1.3%と3カ月ぶりに反落、市況悪化に一巡感が見られるオフィスは+1.7%と3カ月連続で上昇しました。

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4.4%~4.6%水準、10年国債利回りの上昇を受け、スプレッドは0.7%前後に低下しています。

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3.7%前後、20年国債に対するスプレッドは3%前後で安定推移しています。日銀が大規模緩和継続の姿勢を示していることから、国内金利の先高感強まり難く、引き続き、相対的高利回りがJリートの下値を抑制する要因になると考えられます。

図表② 日米リート利回りスプレッド (指数利回り-国債利回り)

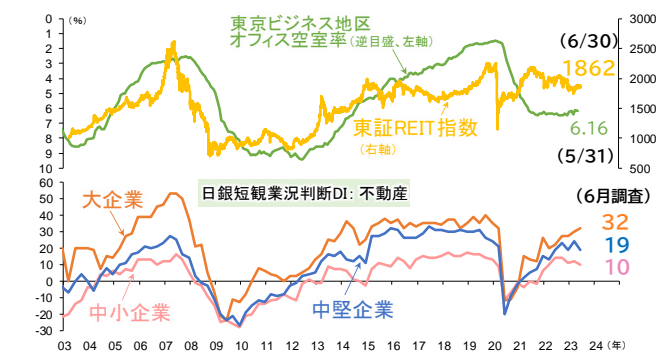


【出所】ブルームバーグの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

③マクロ指標:日銀短観・業況判断DI
大企業は改善、中堅・中小は小幅悪化

日銀短観6月調査によると、不動産業の業況判断DIは大企業(資本金10億円以上、有効回答69社)が32(前期30)となり2020年1-3月期(32)以来の水準に改善しました。一方、中堅企業(資本金10億円以上10億円未満、127社)は19(前期24)、中小企業(2千万以上1億円未満、205社)は10(同12)と前期から悪化しました。大企業と中堅・中小企業の業況判断の差異は、活発な対日不動産投資を続ける海外資本とのアクセス量やオフィス・商業施設・住宅など事業構成の違いを反映しているものとみられます。この日銀短観業況判断DIと東証REIT指数は並行して動く傾向があり、Jリート市場の先行きを見通す際には、参考にする価値があると考えます。

図表③ 国内不動産業の業況判断とオフィス空室率



【出所】Haver analytics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。

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)
- *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

〈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。