

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9月4日

米国リートは反落、Jリートは続伸 金利動向の差を反映

- 8月月間騰落率:米国REIT指数*は▲3.0%と反落、東証REIT指数*は+1.5%と続伸
- 用途別指数動向:米国長期金利上昇、商業用不動産の信用不安再燃が売り材料に
- 米国金融環境:商業用不動産向け銀行融資態度は2008・9年の金融危機時水準近くまで厳格化

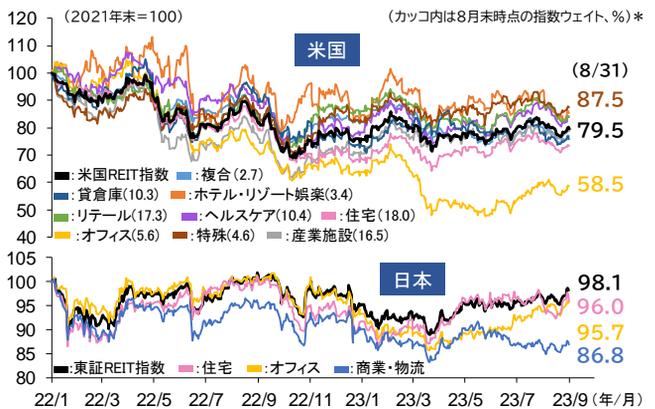
①8月:日米で明暗分かれる
米商業用不動産への不安が広がる

8月の米国REIT指数は前月比▲3.0%と反落しました。米10年国債利回りが2007年以來の高水準となる4.3%台まで上昇したことが嫌気されました。用途別指数では、産業施設を除くすべての用途で下落しました。商業用不動産懸念の再燃からホテル・リゾート娯楽は▲9.2%(7月+5.4%)、小売りは▲5.9%(同+4.4%)、前月12%超上昇したオフィスは2.6%の下落で終わりました。

東証REIT指数は前月比+1.5%と続伸しました。長期金利が約9年ぶりの高水準となる0.67%付近まで上昇し、売りが優勢となる場面がありましたが、月末にかけて買い戻されました。用途別指数ではオフィスが+2.0%と5か月連続で上昇しました。住宅は▲0.3%、商業・物流は▲0.04%と4か月連続の下落となりました。

【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、り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

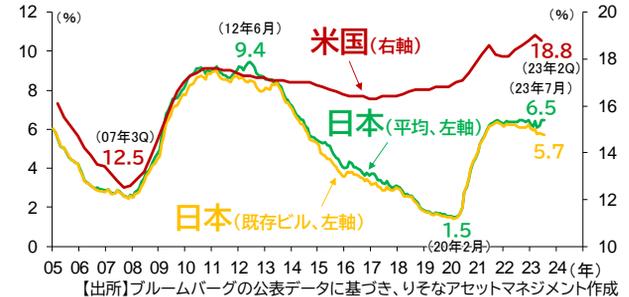


②不動産市況:日米のオフィス空室率
日本は小幅改善、米国は小幅改善も高止まり

東京都心5区の7月オフィス空室率は6.46%と前月(6.48%)から小幅に改善しました。オフィス再拡張や賃料低下による都心回帰の動きを反映し、既存オフィス空室率は5.71%と2か月連続で低下しました(右図)。

米国の23年4-6月期のオフィス空室率は18.8%(前期19.0%)と依然高止まりしています。オフィス復帰を促す動きが一部企業でありますが、現時点では広がりには限定的と見られます。

図表② 日米のオフィス空室率



③米商業不動産動向アップデート
融資態度は金融危機時付近まで厳格化

8月に入りシェアオフィス大手の資金繰り悪化が表面化する中、7日には、大手格付け会社ムーディーズ社が商業用不動産向け貸出比率が高い中堅・中小銀行10行の信用格付けを格下げ、15日には同フィッチ社が大手銀行を含む70行以上を格下げする可能性があるとして発表しました。商業用不動産の信用不安とそれに連鎖する形で中堅・中小銀行の経営不安が再燃しています。FRBの銀行融資態度調査によると、商業不動産向けは08年の金融危機時に近い水準まで厳格化が進んでいます(右図)。商業用不動産セクターで焦げ付きが増加した場合、金融システム全体の不安定化につながる可能性があり、最重点で注視する必要があります。

図表③ 米国の金融環境



※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

*米国商業不動産価格指数・・・点線の1998年末までは米不動産投資受託者協会の指数、実線はグリーン・ストリート・アドバイザーズの指数

〈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。