

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10月3日

日・米リートともに金利上昇を受けて月間騰落はマイナス

- 9月月間騰落率:米国REIT指数*は▲6.8%と続落、国内REIT指数*は▲1.6%と反落
- 利回りスプレッド:長期金利上昇を受け米国はマイナス圏に、日本は3%前後に低下
- 日銀短観9月調査:不動産業の業況判断DIは小幅改善、ファンダメンタルズの底堅さを再確認

①9月:日米ともに下落
長期金利上昇が重石に

9月の米国REIT指数は前月比▲6.8%と続落しました。米国では長期金利が一時2007年以來の4.6%台まで上昇し、金利に敏感なリート(不動産セクター)はS&P500指数の11業種の中でワーストパフォーマンスで終わりました。用途別指数はホテル・リゾート娯楽を除き全て下落しました。複合施設は▲12.8%(8月▲4.0%)、産業施設は▲8.5%(同+0.03%)と大幅下落、オフィスは商業用不動産の信用問題が改めて意識され、▲10.3%(同▲2.6%)で終わりました。

国内REIT指数は前月比▲1.6%と反落しました。10年国債利回りが約10年ぶりの高水準となる0.77%まで上昇し、月末にかけ下げ幅が拡大しました。用途別指数ではオフィスが▲1.5%と6ヵ月振りに下落、住宅は▲1.8%、商業・物流は▲2.0%と続落しました。

【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:利回りスプレッド
日米ともにスプレッド縮小

米国REIT指数の分配金利回りは4%台前半、10年国債利回りは4.6%まで上昇し、利回りスプレッドは▲0.1%前後で推移しました。東証REIT指数の分配金利回りは4%近辺で推移する中、10年国債利回りに対するスプレッドは3.3%前後、対20年国債では2.5%前後まで縮小しました。日銀はマイナス金利解除には依然慎重な姿勢を示していることから国内金利の上昇余地は限定的と見られ、リートは引き続き相対的に高いインカム収入が期待できる資産クラスと言えます。

図表② 日米リート利回りスプレッド (指数分配金利回り-国債利回り)

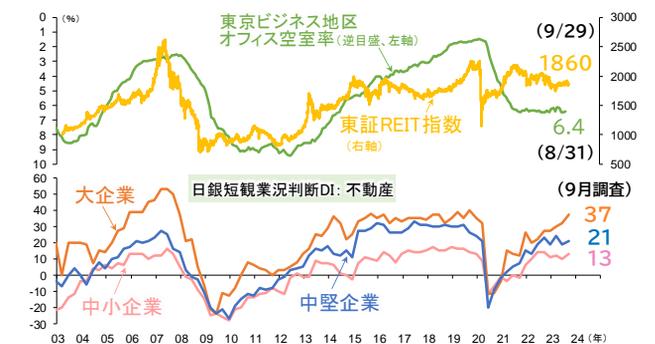


【出所】ブルームバーグの公表データに基づき、リそなアセットマネジメント作成

③マクロ指標:日銀短観9月調査
不動産業の業況判断DIは全規模で改善

日銀短観9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68社)が37(前期32)、中堅企業(資本金1億円以上10億円未満、127社)は21(同19)、中小企業(資本金2千万以上1億円未満、205社)は13(同10)に改善しました。日銀が政策金利をゼロ近傍で維持する中、世界的に見れば高水準のキャップレートスプレッド*が期待できる国内不動産市場は引き続き有望な投資先と言えます。足元は海外発の長期金利上昇でリートは弱含みの展開となっていますが、国内不動産市場には高水準の海外資金流入が続き、不動産市況をとりまくファンダメンタルズは底堅く推移するとみられます。

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、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。

〈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)

*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

*キャップレートスプレッド・・・不動産の収益性を表す指標であるキャップレート(還元利回り)と借り入れコストである金利の差で、割安・割高を判断する指標として用いられる。

〈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。