

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
2024年1月5日

12月は米国リート+9.9%、国内リート▲1.6%と明暗分かれる

- 12月月間騰落率:利下げ期待から米国REIT指数*は+9.9%と続伸、国内REIT指数*は▲1.6%と反落
- 利回りスプレッド:長期金利低下で米国はマイナス・スプレッド解消、日本は3.7%台に拡大
- 日本の賃料:物価上昇の影響が、住宅、ホテルなど一部用途の賃料に波及。この動きが拡がるか注目

①12月騰落:日米で明暗分かれる
米国は続伸、日本は正常化観測で反落

12月の米国REIT指数は前月比+9.9%と2か月連続で大きく上昇しました。パウエルFRB議長のFOMC後記者会見での利下げに関する発言から長期金利が大幅に低下し、買いが進みました。用途別指数では全業種で上昇し、オフィス(+19.2%)、貸倉庫(+19.0%)、産業施設(+15.1%)など5業種で2桁上昇率となりました。

国内REIT指数は前月比▲1.6%と反落しました。日銀の金融政策正常化の観測から、売りが優勢となりました。用途別指数ではオフィス(▲3.1%)、商業・物流(▲1.0%)など全ての用途で下落しました。住宅(▲2.0%)は7か月連続のマイナスで終わりました。

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:利回りスプレッド
日本では利回りが上昇

米国REIT指数の分配金利回りが4.0%前後で推移し、10年国債利回りが3.8%台まで低下しました。利回りスプレッドは一時0.2%まで拡大しました。

国内REIT指数の分配金利回りは4.3%台後半まで上昇するなか、10年国債利回りに対するスプレッドは3.76%、対20年国債では3.0%近辺まで拡大しました。日銀の正常化を巡る不透明感が上値を抑えています。が、相対的に高い利回りという投資魅力は維持されています。

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)

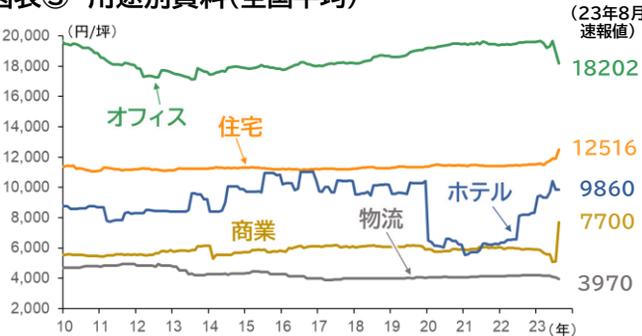


【出所】ブルームバーグの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

③不動産市況:日本の賃料動向
用途によっては底打ちの兆し

東証REIT指数は、2023年は年間で▲0.5%と2年連続マイナスで終わりました。日銀の金融政策が正常化に向かう中、2024年は国内リーートの成長性が改めて問われる年になると考えられます。近年、国内リートは、低コストで高利回り物件を取得するなど、外部成長が資産価値拡大の主なドライバーでしたが、不動産価格が上昇し金利反転が見込まれる現状では、既存物件の運用効率を高める、内部成長が資産価値拡大の鍵となります。足もと、ホテルや住宅など一部用途で賃料の底打ちが見られます。物価上昇の影響が波及しはじめたものと見られ、今後この動きが国内リート全体に拡がるかが注目されます。

図表③ 用途別賃料(全国平均)



※2023年3月以降は速報値

【出所】不動産証券化協会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

〈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。