

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2月2日

1月は日・米リート共に下落、金融政策見通しに敏感な展開続く

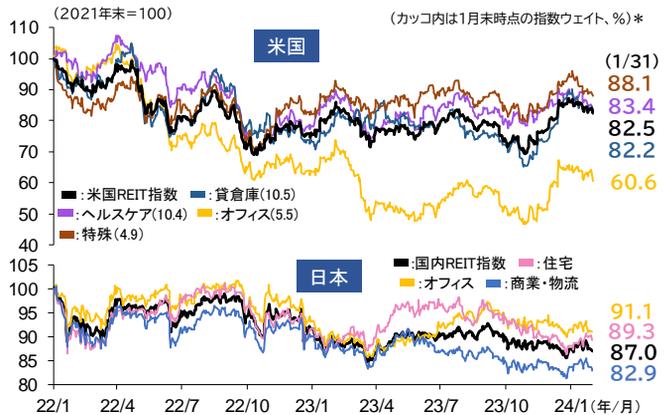
- 1月月間騰落率:長期金利上昇で米国REIT指数*は▲4.2%と反落、国内REIT指数*は▲0.5%と続落
- 利回りスプレッド:米国は0.1%前後で推移、日本は長期債利回り上昇で3.6~3.7%台の推移
- 日本の賃料:都心5区のオフィス賃料が41か月ぶりに反転上昇。この動きが継続するかに注目。

①1月騰落:日米ともに下落
米国は金利上昇で反落、日本も続落

1月の米国REIT指数は前月比▲4.2%と3か月ぶりに下落しました。早期利下げ期待をけん制するFRB高官発言や底堅い景気指標を受け長期金利が再び4%台乗せとなる中、売りが先行しました。用途別指数では全ての用途で下落し、前月大きく上昇した貸倉庫(▲7.4%)や、特殊(▲6.5%)、ヘルスケア(▲6.3%)などの下落が目立ちました。

国内REIT指数は前月比▲0.5%と続落しました。日銀・金融政策決定会合で、2%物価目標達成の確度が徐々に高まっているとの評価が示されたことでマイナス金利政策解除の観測が高まり、売りが優勢となりました。用途別指数では住宅が8か月ぶりに+1.4%と上昇しました。

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:利回りスプレッド
日本ではスプレッドはほぼ横ばい

米国REIT指数の分配金利回りが4.1%前後で推移する中、月半ばに10年国債利回りが4.1%台まで上昇したことで、利回りスプレッドは一時ゼロ%近辺まで縮小しました。

国内REIT指数の分配金利回りが4%台前半で推移する中、対10年国債利回りスプレッドは3.6~3.7%台、対20年債は2.9%前後で推移しました。マイナス金利解除後も極めて緩和的な金融環境が続くとみられ、相対的に高い利回りが期待できる国内リーートの投資魅力は維持される見通しです。

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)

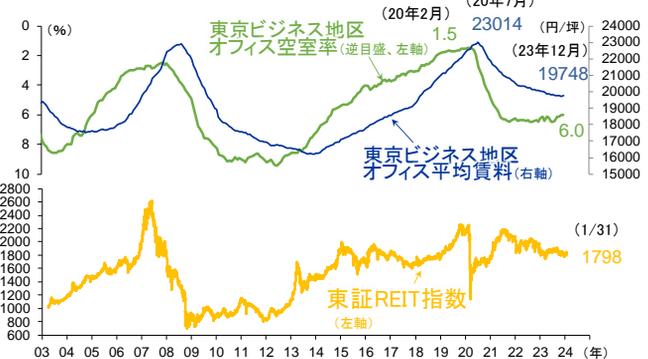


【出所】ブルームバーグの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

③不動産市況:オフィス賃料
都心では41か月ぶりに反転

東京都心5区の12月オフィス平均賃料は、2020年7月以来の前月比プラスとなりました。同オフィス空室率は2022年8月の6.5%をピークに12月は6.03%まで低下しており、賃料もそれに連れて下げ止まり始めた可能性があります。従業員のオフィス復帰や賃料下落による都心へのオフィス回帰、人材確保のための好立地・好スペック志向、更には、最近の物価上昇を受け、契約更新時の値上げが従来に比べ受け入れられるようになったことも一因と考えられます。空室率・賃料などオフィス・リートを取り巻くファンダメンタルズの改善が続くか、今後の動きが注目されます。

図表③ オフィス賃料



【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。

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)
- *国内REIT指数・・・東証REIT指数(配当無し)
- *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。