



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3月4日

2月は米国リートは反発、国内リートは3年2ヵ月ぶり安値に

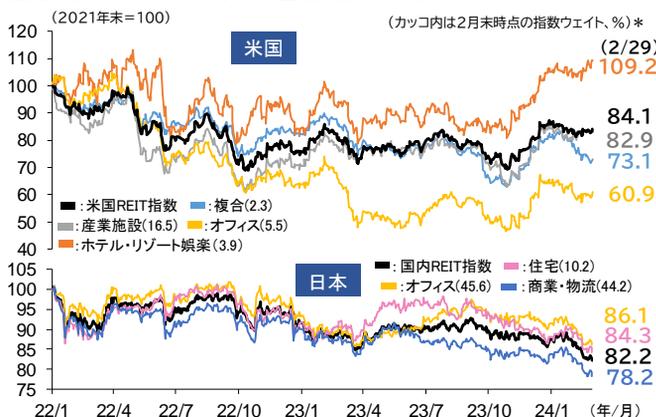
- 2月月間騰落率:米国REIT指数\*は+2.0%と反発、国内REIT指数\*は▲5.6%と大幅続落
- 利回りスプレッド:米国は再びマイナススプレッドに、日本は4.0%台に拡大
- 国内リート主体別売買動向:銀行が3ヵ月連続売り越し、投資信託が7ヵ月連続売り越し

①2月騰落:米国は成長期待で反発  
日本は積極的な買い手不在で大幅続落

2月の米国REIT指数は景気軟着陸期待から前月比+2.0%と反発しました。長期金利が下げ渋りを続ける中、データセンターなど成長性が高い銘柄を中心に買い戻されました。用途別指数ではホテル・リゾート娯楽(+5.9%)、産業施設(+3.5%)、倉庫(+2.4%)の上昇が目立ちました。

国内REIT指数は前月比▲5.6%と大幅下落し、1700ptを割り込みました。2月は国内長期金利が横ばい圏で推移したものの、日銀の政策正常化が近いとの見方から買い控えられ、2020年12月以来の安値をつけました。用途別指数は全て下落し、オフィスは▲5.5%と2020年10月以来の下落幅となりました。

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  
日本ではスプレッドが拡大

米国REIT指数の分配金利回りが4.2%前後で推移する中、10年国債金利回りが一時4.3%台に上昇し、再び利回りが逆転するマイナススプレッドとなりました。

国内REIT指数の分配金利回りは約4年ぶりに4.8%台まで上昇し、対10年国債利回りスプレッドは4.0%台、対20年債は3.3%台に拡大しました。また、国内REIT指数全体の純資産価値倍率(NAV)は0.8倍台まで低下しており、割安感が一段と強まっています。

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)

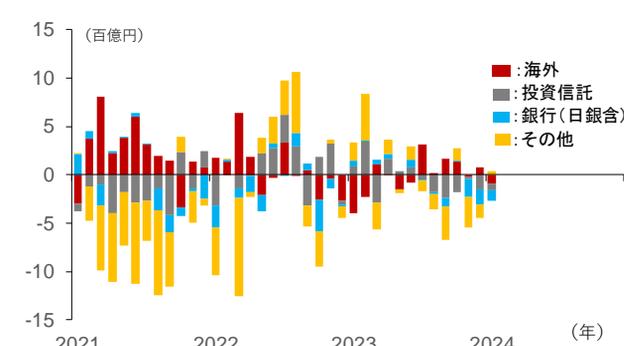


【出所】ブルームバーグの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

③国内リート投資部門別売買状況  
銀行・投資信託の売り続く

国内リート市場の1月投資主体別売買状況では、海外投資家が12月の80億円の買い越しから1月は96億円の売り越しに転じました。国内勢は、銀行が▲108億円と3ヵ月連続で100億円を超える売り越し、投資信託は▲63億円と7ヵ月連続の売り越しでした。投資信託については、新NISAの対象とならない毎月分配型のREIT特化型投資信託の解約売りが続いていることが背景にあるとみられます。足元のパフォーマンス低迷は日銀の政策正常化を巡る不透明感と新NISAスタートに絡む需給悪化が主因と見られますが、利回りスプレッド拡大など投資魅力が増していることから、早晚、切り返しの動きが期待されます。

図表③ 投資部門別売買状況



【出所】Haver Analytics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。