



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5月2日

米国リートは長期金利上昇で反落、国内リートは小幅続伸

- 4月月間騰落率:米国REIT指数\*は▲7.1%と反落、国内REIT指数\*は+0.8%と続伸
- 国内リートの投資指標:分配金利回リスプレッドは長期金利上昇で縮小、NAV1倍割れ続く
- 国内リート投資部門別売買状況:海外が3か月ぶりの買い越し、銀行は売り越し額が大幅縮小

①4月騰落:金利上昇で米国は反落  
東証REITの4月終値は1800pt台回復

4月の米国REIT指数は▲7.1%と反落しました。FRBの利下げ開始時期が後ずれするとの観測を背景に10年国債利回りが一時半年ぶりに4.7%台まで上昇し、売りが優勢となりました。用途別指数では産業施設(▲19.1%)、倉庫(▲8.6%)、ホテル・娯楽(▲8.2%)などが下落する一方、ヘルスケア(+0.9%)のみが上昇しました。

国内REIT指数は1750~1800ポイントの狭いレンジで推移し、月間騰落では+0.8%と続伸しました。円安進行で日銀の追加利上げが早まるとの見方から月末にかけ長期金利がじり高となり、上値を抑えました。用途別指数では、オフィスはほぼ横ばいの一方、住宅(+2.0%)と商業・物流(+1.3%)が上昇しました。

図表① 日・米リート用途別指数推移



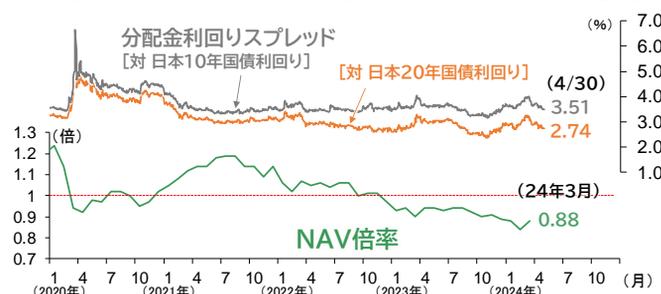
【出所】ブルームバーグ、S&Pダウジョーンズインデックスの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

②投資指標:分配金利回りは4.4%台  
NAV倍率\*は小幅上昇も1倍割れ続く

国内REIT指数の分配金利回りは4.4%程度で推移しました。10年国債利回りが一時0.9%近くまで上昇する中、対10年国債利回リスプレッドは月末時点で3.51%、対20年債利回りは2.74%と高水準ながら前月から縮小しました。

NAV(純資産総額)倍率は3月末時点で0.88倍と引き続き割安水準にあります。今後、NAV=1倍と推計される2000ポイント水準を回復する為には、オフィス空室率など外部環境の好転の他、賃料引き上げ等による内部成長見通しの改善が焦点になると考えられます。

図表② Jリートの分配金利回リスプレッドとNAV倍率

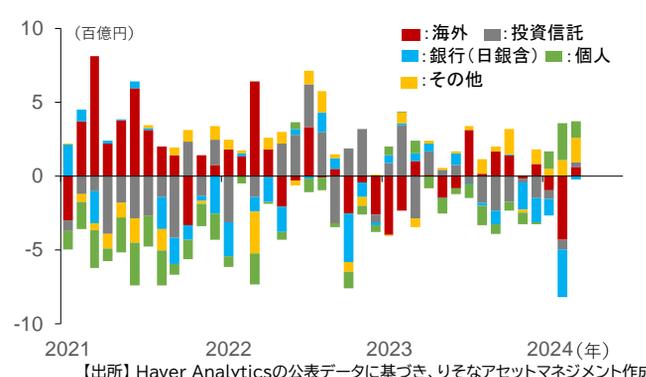


【出所】日本不動産証券化協会、ブルームバーグの公表データに基づきりそなアセットマネジメント作成

③国内リート投資部門別売買状況  
海外投資家が買い越しに転じる

国内リート市場の3月投資主体別売買状況では、海外投資家が前月の▲435億円の大規模売り越しから+63億円と3か月ぶりに買い越しに転じました。マイナス金利解除後も緩和的な金融環境が当面続くとの見方から、見直し買いが入ったものとみられます。銀行は5か月連続で売り越しながら前月の▲322億円から▲22億円と売り越し額は大幅に縮小しました。投資信託は+32億円と9か月ぶりに買い越しに転じました。NISAの対象外となる毎月分配型投資信託の解約売りが一巡したことがうかがえます。個人投資家は+114億円と今年に入り3か月連続で買い越ししました。

図表③ 国内リート投資部門別売買状況(委託売買分)



【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)
- \*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
- \*NAV倍率・・・REITの時価総額を純資産総額で割ったもので、割安/割高の判断指標の1つ。株式投資でのPBRに相当する。

**〈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。