



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6月4日

国内リートは長期金利上昇で反落、米国リートは反発

- 5月月間騰落率:米国REIT指数*は+4.6%と反発、国内REIT指数*は▲3.7%と3カ月ぶり反落
- 国内リートの投資指標:分配金利回りスプレッドは横ばい推移、NAV1倍割れ続く
- 国内ビジネス地区オフィス賃料:人材確保を重視する企業の増加を追い風に市況は改善傾向に

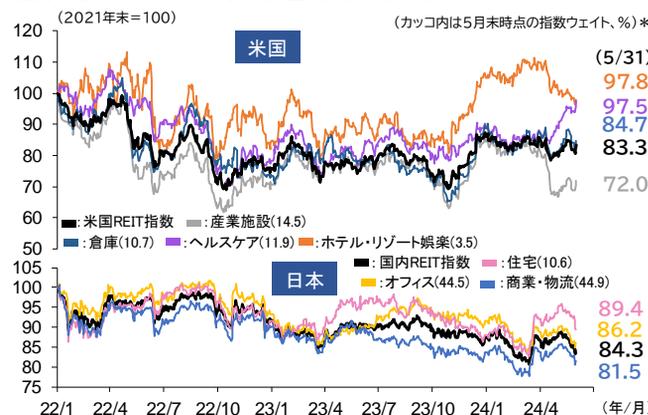
①5月騰落:米国は大きく反発
東証REITは日銀政策修正観測が重石に

5月の米国REIT指数は+4.6%と反発しました。前月に4.7%台まで上昇した10年国債利回りが、今月はインフレ指標の改善を背景に一時4.3%台まで低下したことで買戻しが進みました。用途別指数ではヘルスケア(+9.8%)、産業施設(+7.8%)、倉庫(+5.7%)が上昇する一方、ホテル・リゾート娯楽(▲3.0%)のみが下落しました。

国内REIT指数は、円安に歯止めが掛からず日銀が早期に政策修正に動くとの見方を背景に金利の先高感が強まり、再び1800ポイントを割り込みました。月間では▲3.7%と3カ月ぶりの下落となりました。用途別では、オフィス(▲3.2%)、商業・物流(▲4.1%)、住宅(▲4.7%)の3指数が揃って下落しました。

【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、り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:分配金利回りは4.6%
NAV倍率*はほぼ横ばいで1倍割れ続く

10年国債利回りが12年ぶりに1.0%まで上昇する中、国内REIT指数の分配金利回りは4.6%まで上昇しました。対10年国債利回りスプレッドは月末時点で3.51%、対20年債利回りは2.70%と前月からほぼ横ばい推移となりました。

NAV(純資産総額)倍率は4月末時点で0.89倍と引き続き割安水準にあります。上場企業と同様に、REITについても資本効率の向上を求める声が強まっています。NAV1倍割れ銘柄による自社株買いや資産売却の発表が今後増えることが期待されます。

図表② Jリートの分配金利回りスプレッドとNAV倍率

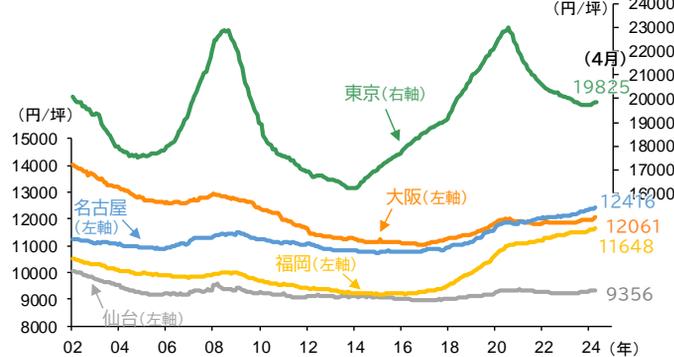


【出所】日本不動産証券化協会、ブルームバーグの公表データに基づきりそなアセットマネジメント作成

③国内各ビジネス地区オフィス賃料
全国的に賃料が上昇

国内オフィス賃料が、全国的に上昇基調にあります。出社率回復によるスペース拡張や、人材確保のために利便性の高さや充実した設備を備えたオフィスを選好する企業が増えていることが背景にあります。24年4月時点で大阪、名古屋、福岡、仙台のオフィス賃料はコロナ前の水準を上回っています。東京については、渋谷のように、最寄り駅の乗り入れ路線が多くグレードが高い大規模オフィスが新規に供給されている地域と、そうでない地域の二極化が鮮明となっています。今後この二極化が全国に広がる中で、魅力度の高いオフィスが賃料上昇をけん引していくとみられます。

図表③ 国内各ビジネス地区オフィス賃料



【出所】三鬼商事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
- *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。