

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7月2日

米国リートは続伸、国内リートは追加利上げ観測受け続落

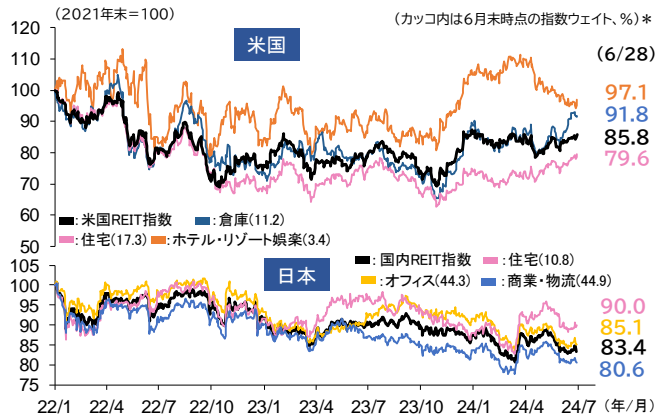
- 6月月間騰落率:米国REIT指数\*は+2.9%と続伸、国内REIT指数\*は▲1.0%と続落
- 国内リートの投資指標:分配金利回りスプレッドは一時3.7%に拡大、NAV1倍\*割れ続く
- 日銀短観・不動産業況判断:大企業は小幅低下も、引き続き高水準を維持

①6月騰落:米国は金利低下で続伸  
国内REITは日銀追加利上げ観測が重石に

6月の米国REIT指数は+2.9%と続伸しました。インフレ指標の鈍化を受け長期金利が一時3月末以来の低水準となる4.2%台まで低下したことが好感され、買いが進みました。用途別指数では倉庫(+8.3%)、住宅(+5.8%)が大きく上昇する一方、ホテル・リゾート(▲0.7%)は下落しました。

国内REIT指数は▲1.0%と続落しました。長期金利反落を受け一時1750ポイントを回復する場面がありましたが、月末にかけ1ドル=160円超まで円安が進行したことから日銀の早期追加利上げ観測が強まり、再び売りが優勢となりました。用途別では、オフィス(▲1.3%)、商業・物流(▲1.1%)が下落する一方、住宅(+0.7%)は上昇しました。

図表① 日・米リート用途別指数推移



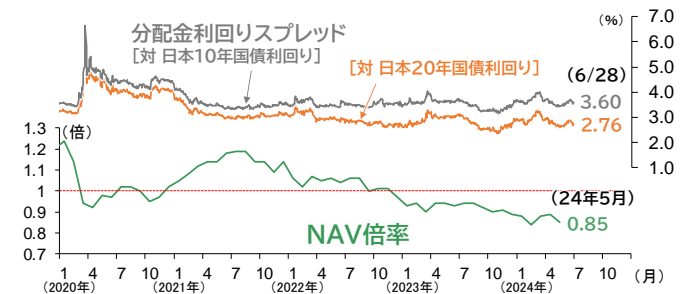
【出所】ブルームバーグ、S&Pダウジョーンズインデックスの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

②投資指標(国内):利回りスプレッド横ばい  
NAV倍率は1倍割れ状態が続く

10年国債利回りは月末にかけて再び1.0%台後半に上昇するなか、国内REIT指数の分配金利回りは4.6%台まで上昇しました。対10年国債利回りスプレッドは月末時点で3.60%、対20年債利回りは2.76%と前月から横ばい推移となりました。

NAV(純資産総額)倍率は5月末時点で0.85倍、上場REITの大半の銘柄が1倍割れの状態です。市場では上場株式同様に、自社株買いや資産売却による資本効率向上や、賃料引き上げや稼働率上昇などの収益性改善策に対する関心が高まっています。

図表② Jリートの分配金利回りスプレッドとNAV倍率

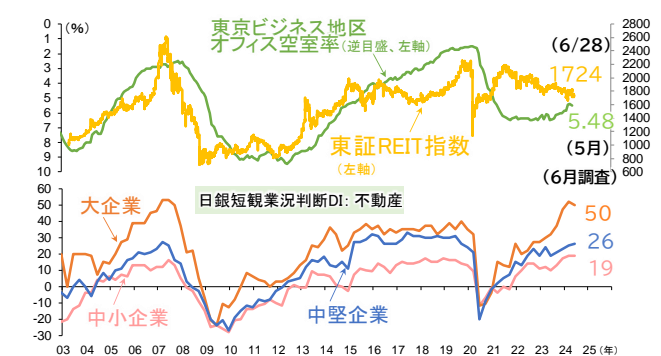


【出所】日本不動産証券化協会、ブルームバーグの公表データに基づきりそなアセットマネジメント作成

③マクロ指標:日銀短観6月調査  
不動産業の業況判断は高水準を維持

日銀短観6月調査における不動産業の業況判断DIは、大企業が50となり前期の52から小幅低下したものの、2007年以来的の高水準を維持しています。中堅企業は26と(前期25)から小幅改善、中小企業は19で(同19)から横ばいとなりました。日銀の金融政策正常化による金利の先高観はあるものの、オフィス空室率・賃料に底入れの動きが見られるなど市況の改善が前向きな業況判断に繋がっていると見られます。右図の通り、不動産業の業況判断は、オフィス空室率や東証REIT指数に先行して転換点を迎える傾向があり、引き続き注視する必要があります。

図表③ 日銀短観6月調査



【出所】ブルームバーグ、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。