

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8月2日

米国リートは続伸、国内リートは長期金利上昇で続落

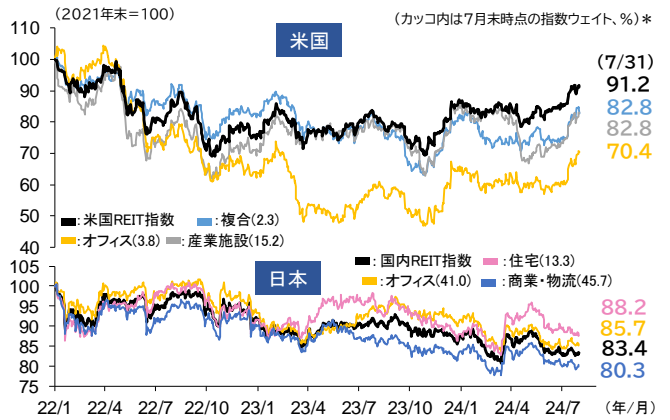
- 7月月間騰落率:米国REIT指数*は+6.3%と大幅続伸、国内REIT指数*は▲0.1%と続落
- 国内リートの投資指標:分配金利回りスプレッド一時3.7%程度に拡大、NAV1倍割れ継続
- 国内リート投資部門別売買状況:海外勢が2ヵ月連続で大幅売り越し、個人は押し目買い継続

①7月騰落:米国は金利低下で続伸
国内REITは長期金利上昇が上値を抑える

7月の米国REIT指数は+6.3%と大幅に続伸しました。インフレ指標の減速を受けFRBの利下げ期待が高まり、長期金利が月末にかけ4.0%台まで低下したことが、買い安心感につながっています。用途別指数では大半の用途で上昇し、オフィス(+15.9%)、産業施設(+12.6%)、複合(+10.3%)は10%超の上昇となりました。

国内REIT指数は▲0.1%と続落しました。月初に1ドル=161円台まで円安が進行し、日銀が追加利上げを行うとの見方から、長期金利が再び1.0%台まで上昇し、売りが優勢となりました。31日の日銀の追加利上げ決定後は悪材料出尽くし感から上昇しましたが、反応は限定的でした。用途別では、オフィス(+0.7%)のみ上昇し、住宅(▲2.1%)、商業・物流(▲0.4%)は下落しました。

図表① 日・米リート用途別指数推移



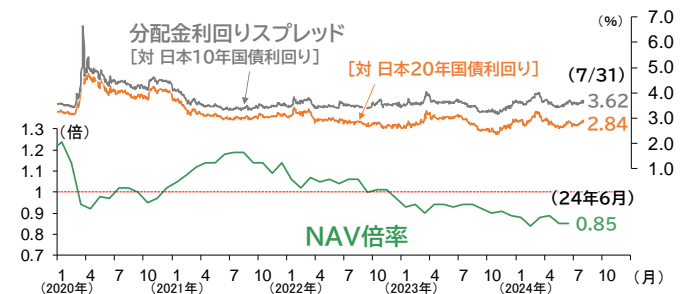
【出所】ブルームバーグ、S&Pダウジョーンズインデックスの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

②投資指標(国内):利回りスプレッド拡大
NAV倍率は1倍割れ状態が続く

国内REIT指数の分配金利回りは月末にかけ一時4.7%台まで上昇しました。10年国債利回りは前月末比ほぼ横ばい、20年債利回りは低下したため、対10年国債利回りスプレッドは3.62%、対20年債利回りは2.84%と前月から拡大しました。

NAV(純資産総額)倍率*は6月末時点で0.85倍と、1倍割れの状態が続いています。市場では、賃料引き上げや稼働率上昇などの収益性改善策のほか、物件取得などの成長戦略を示すことができるかに注目が集まっています。

図表② Jリートの分配金利回りスプレッドとNAV倍率



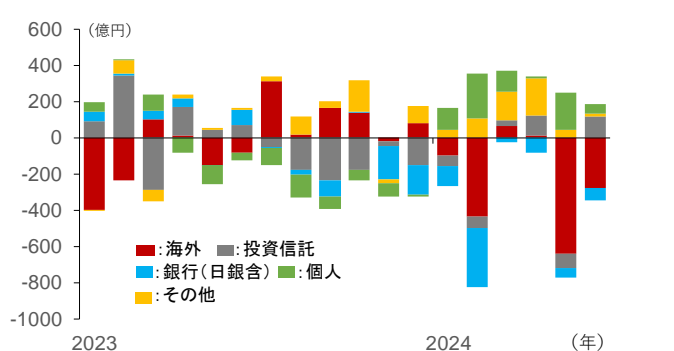
【出所】日本不動産証券化協会、ブルームバーグの公表データに基づきりそなアセットマネジメント作成

③国内リート投資部門別売買状況
海外勢は5・6月で計920億円売り越し

国内リート市場の6月投資部門別売買状況では、海外投資家が▲278億円超と売り越し、5月の▲642億円に続き最大の売り越し主体となりました。円安進行により日銀の追加利上げ観測が強まったことから、金利の先高感を嫌気した売りが膨らんだものとみられます。

一方、個人投資家は、6月+53億円と6ヵ月連続の買い越しとなり、押し目買い姿勢の継続がみられます。投資信託は+120億円と2ヵ月ぶりの買い越しとなりました。

図表③ 国内リート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, 配当込み指数)を利用して推計
- *NAV倍率・・・リート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。