

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

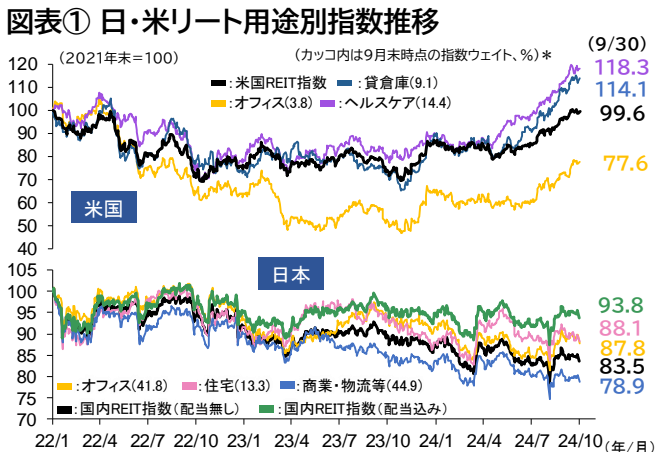
情報提供資料
2024年10月2日

米国リートは金利低下を受け続伸、国内リートは反落

- 9月月間騰落率:米国REIT指数*は+2.6%と続伸、国内REIT指数*は▲1.6%と反落
- 国内リートの投資指標:分配金利回りスプレッドは3.7%台に拡大、NAV1倍割れ継続
- 日銀短観・不動産業況判断:大企業は高水準を維持、中堅・中小企業は改善継続

①9月騰落:米国は金利低下で続伸
国内REITは金利の先高感残り上値重い

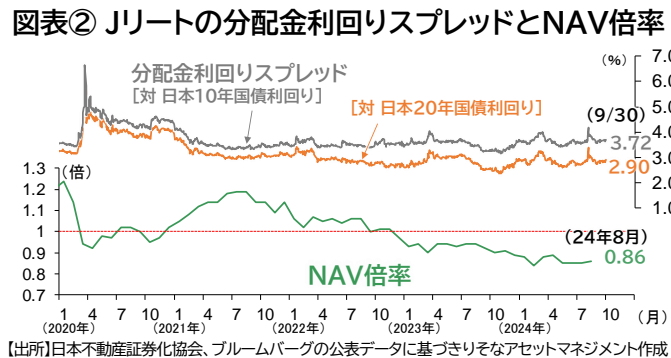
9月の米国REIT指数は+2.6%と5か月連続で続伸しました。利下げ期待を背景に長期金利が低下し買いが先行しました。月央のFOMCで0.5%の大幅利下げが実施された後は長期金利が下げ渋り、横ばい圏での推移となりました。用途別指数では大半の用途が上昇する中、オフィス(+6.3%)、ヘルスケア(+4.9%)、貸倉庫(+4.4%)の上昇が目立ちました。国内REIT指数は▲1.6%と反落しました。追加利上げの時期は後ずれするとの見方が強まったなかで、金利の先高感根強く残り上値の重い展開となりました。用途別*では全ての用途で下落し、住宅が▲3.0%と4か月ぶりの下落幅となったほか、商業・物流等は▲1.6%、オフィスは▲1.6%で終わりました。



【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

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

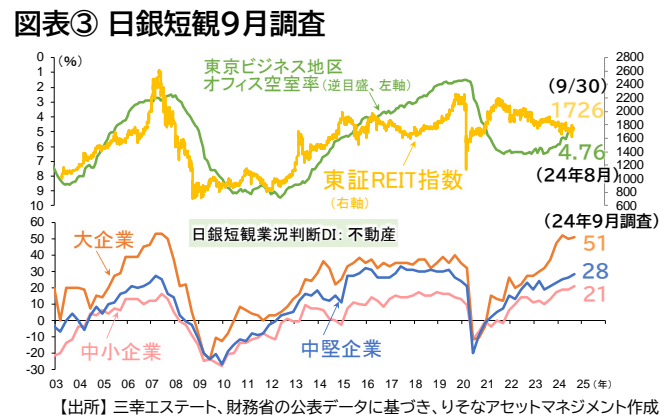
国内REIT指数の分配金利回りは、前月末の4.49%から上昇し4.58%となりました。10年・20年国債利回りは低下し、対10年国債利回りスプレッドは3.72%、対20年債は2.90%と前月から拡大しました。NAV(純資産総額)倍率*は8月末時点で0.86倍と、4か月ぶりに上昇しました。欧米で利下げが実施されるなかでも、相対的に高い利回りが期待できる国内リートの投資魅力は維持されると考えられます。



【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9月調査
中堅・中小企業にも業況判断の改善広がる

日銀短観9月調査における不動産業の業況判断DIは、大企業が51と2007年以来的の高水準を維持しました。中堅企業は28(前期26)、中小企業は21(同19)と前期から改善しました。9月央に発表された基準地価では、全国(全用途)で前年比+1.4%(2023年:同+1.0%)と3年連続で上昇となった他、地方圏(全用途)でも32年ぶりにプラスとなりました。訪日客の増加、人材確保の需好立地オフィス需要の高まり、工場新設効果などを背景に地価の上昇が地方にも波及しており、不動産業全体の業況改善につながっていると考えられます。リートを取り巻くファンダメンタルズに改善が見られる中、東証リート指数の下落は限定的と考えられます。



【出所】三幸エステート、財務省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(配当込み)
- *用途別指数・・・東証REIT用途別指数(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。