

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
2025年2月4日

米リートは金利上昇一服で反発、日本はTOB*等材料に上昇

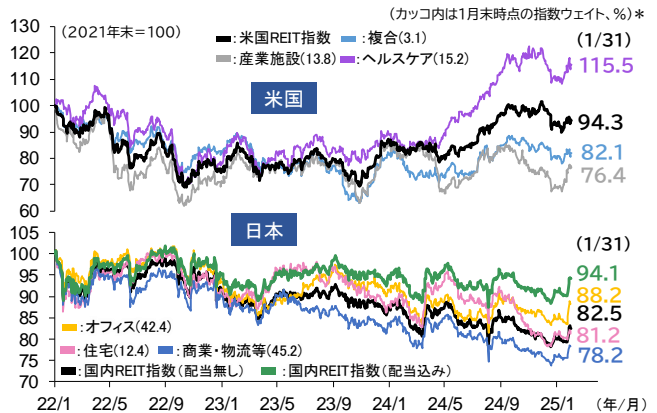
- 1月月間騰落率:米国REIT指数*は+1.1%と反発、国内REIT指数*は+3.5%と大幅上昇
- 国内リートの投資指標:分配金利回りスプレッドは縮小、NAV1倍割れ状態続く
- 国内リート自己投資口取得状況:2024年は割安感から件数、金額ともに過去最高に

①1月騰落:米国は前月から反動買い
国内REITはあく抜け感から上昇

1月の米国REIT指数は+1.1%と反発しました。前月の大幅下落の反動や、長期金利は依然高水準ながら上昇に一服感がみられたことから、買いが優勢となりました。用途別指数では半数のセクターで上昇し、産業施設(+10.2%)、ヘルスケア(+4.2%)、複合(+1.6%)の上昇が目立ちました。

国内REIT指数は+3.5%と大幅上昇しました。日銀の追加利上げ決定で悪材料出尽くし感が広まったことや、月末にシンガポールの投資ファンドがNTT都市リート(東証コード:8956)に対しTOB(公開買い付け)を発表したことが刺激材料となりました。用途別*では全ての用途で上昇し、オフィスが+4.1%と大きく上昇したほか、商業・物流は+3.0%、住宅は+0.3%の上昇となりました。

図表① 日・米リート用途別指数推移



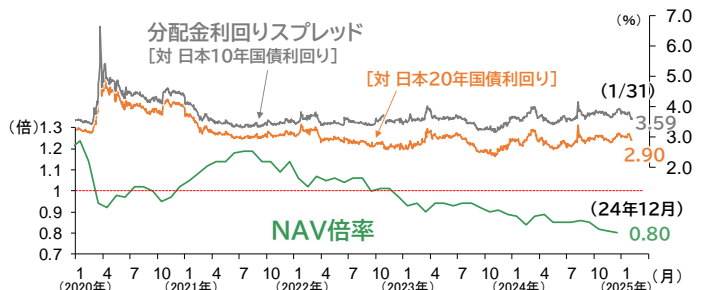
【出所】ブルームバーグ、S&Pダウジョーンズインデックスの公表データに基づき、りそなアセットマネジメント作成

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、前月末の4.96%から4.83%に低下し、対10年国債利回りスプレッドは3.59%、対20年債では2.90%と、いずれも前月末から縮小しました。

NAV(純資産総額)倍率*は12月末時点で0.80倍と前月から低下しました。9割近くのリートが有利子負債比率を4割台以下に抑えるなど、財務基盤は安定しており、利上げの影響は懸念されているほど大きくない可能性もあります。割安に放置されているJリートの見直し買いが進むか、注目されます。

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国内リート自己投資口取得状況
NAV倍率低下が続き、積極的に実施される

2024年の国内リートの自己投資口取得(株式の自社株買いに相当)件数は22件、取得価格総額(上限)は約1000億円と、これまで最高だった2022年の件数、金額を大幅に更新しました。リートはこれまで財務基盤の安定化に努めてきたほか、賃料上昇改定など運用効率を高めてきました。しかし、市場での評価が低く、更なる運用効率改善のために、各社が動き始めたとみられます。1月28日には、上記の通り海外投資会社によるTOBが発表され、割安で放置すると敵対的買収の対象となりうることを示されました。この事例をきっかけに、今後、自己投資口取得が増加すると予想され、東証リートの見直し買い拡大につながることを期待されます。

図表③ 国内リート自己投資口取得状況



【出所】各社公表資料に基づき、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。
- *TOB・・・株式公開買付の略で、不特定かつ多数の人に対して買付価格や期間、株式数などを公告し、証券取引所を通さずに株式の買付を行うこと。

〈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しする「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。