

今日のトピック 堅調、でも高くないリート 業績安定感の高さと配当利回りが魅力

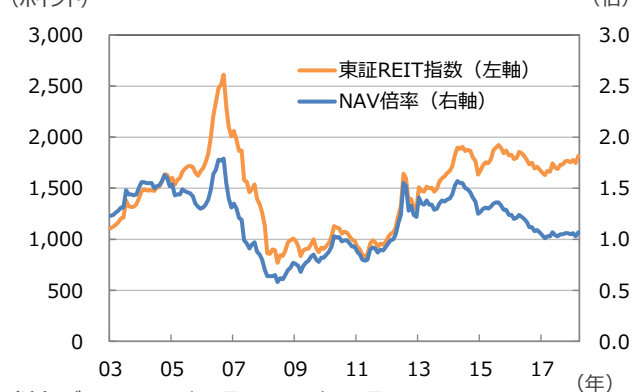
ポイント1 リートは堅調に推移 NAV倍率は1倍程度で横ばい

- 米中貿易摩擦の激化や、世界経済の減速に対する懸念などから、足もとの株式市場は変動性が高まっています。一方、米国で来年の利上げ打ち止め観測が台頭し長期金利が低下基調で推移したことや、好調な不動産市況が追い風となり、リート市場は堅調に推移しています。11月末時点の年初来リターンは+9.3%となっています。
- NAV倍率（リート価格が保有不動産の正味価値に比べて何倍かを示す指標）は、2018年11月末で1.07倍と、概ね1倍程度で推移しています。

ポイント2 配当利回りはやや低下 高利回り資産として優位

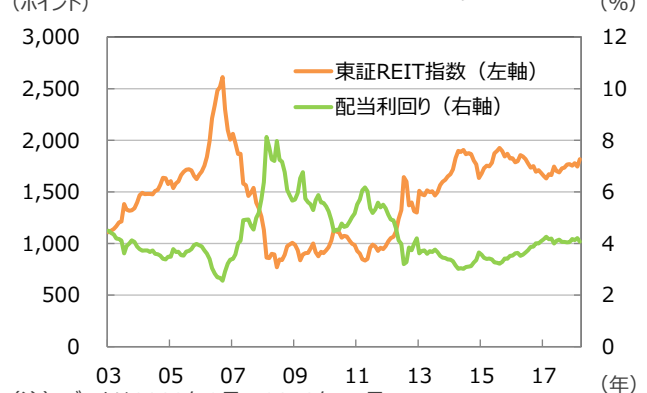
- 東証REIT指数の配当利回りは、10月の4.21%からやや低下し、11月は4.07%となりました。10年国債利回りと比較すると、依然として約4%程度の利回り差があります。
- また、米国の来年での利上げ打ち止め観測や日銀の金融緩和が当面続くと予想される中、リートへの収益性向上への自助努力は継続しており、それらが配当金の成長に結びつくと考えられることから、配当利回りが高い資産として魅力的な投資先であると言えます。

【東証REIT指数とNAV倍率の推移】 (倍)



(注) データは2003年9月～2018年11月。
(出所) 不動産証券化協会のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

【東証REIT指数と配当利回りの推移】 (%)



(注) データは2003年9月～2018年11月。
(出所) 不動産証券化協会のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

今後の展開 業績安定感の高さ、配当利回りの高さから引き続き注目されよう

- 11月の東京都心5区のオフィスビル空室率は1.98%と、月次データが残る2002年1月以来の過去最低を4カ月連続で更新しています。また、平均賃料は59カ月連続で上昇するなど好調です。低金利や好調な企業業績を背景とした企業のオフィスビルへの需要は強く、リート市場の下支え要因になると考えられます。
- 米中貿易摩擦問題を背景とした世界景気の不透明感により株式市場の価格変動性が高まっていることから、業績安定感が高く、かつ配当利回りが高いリート市場は引き続き注目されるとみられます。

ここも
チェック! 2018年12月11日 主要な資産の利回り比較 (2018年12月)
2018年12月 7日 グローバル・リート市場の振り返り (2018年12月)

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。