

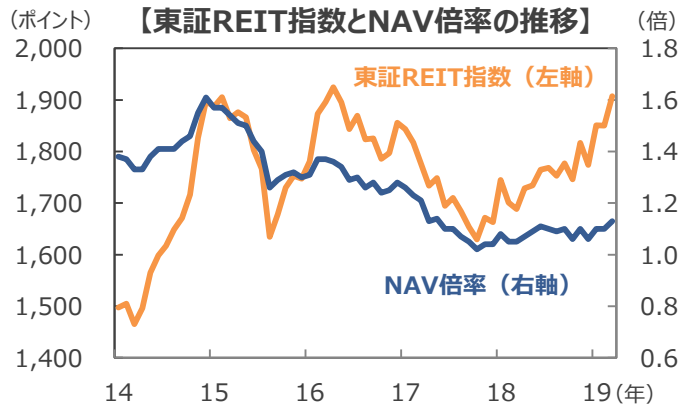


今日のトピック

# 堅調に推移するリート (2019年3月)

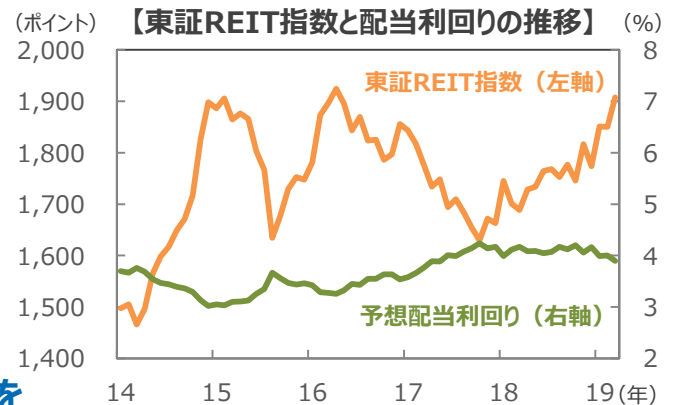
## ポイント1 リートは堅調に推移 NAV倍率は緩やかに上昇

■ リート市場は堅調に推移しています。3月の東証REIT指数は前月比で3.1%上昇しました。東証株価指数（TOPIX）が同1.0%下落したのとは対照的です。リート市場が堅調に推移している背景は、米国の金融政策が緩和方向に転換したことが明確に示され、米国や日本の長期金利の低下が進んだことです。一方、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、3月末で1.13倍と、直近で東証REIT指数が底値を付けた2017年10月以降の平均1.1倍と比べても割高感はありません。



## ポイント2 配当利回りは概ね4%前後 国債との利回り格差が魅力

■ 3月の東証REIT指数の予想配当利回りは3.89%と、2月の4.00%から低下しました。ただ、10年国債利回りが2月の▲0.02%から3月には▲0.08%に低下したため、リートとの配当利回り差は3.97%と引き続き高い水準です。リートの高い利回りは依然魅力的な水準であると思われます。



## 今後の展開 オフィス市況の息の長い回復を 背景に堅調な展開が続こう

■ 3月の東京都心5区のオフィスビル空室率は1.78%と、引き続き低水準で推移しています。平均賃料は63カ月連続の上昇と上昇基調が続いています。好調な不動産市況は、リートの後押し要因になると考えられます。

■ 業績はオフィス系リートを中心に緩やかに拡大すると見られます。2020年にオフィスビルの新規供給量が増加する見通しですが、国内企業の業績が底堅く、業務効率の改善などを目的としたオフィス需要等が高まっていることから、オフィス市況は息の長い回復が見込まれます。日銀が緩和的な金融政策を維持すると予想される中、長期金利は低位で推移すると見られ、安定的な収益が見込まれるリート市場には引き続き資金が流入する展開が期待されます。

\* 三井住友アセットマネジメントと大和住銀投信投資顧問は4月1日に合併し、三井住友DSアセットマネジメントになりました。

ここも  
チェック! 2019年4月 4日 リート市場の振り返り (2019年3月)  
2019年3月29日 主要な資産のリターン比較 (2018年度)

■ 当資料は、情報提供を目的として、三井住友DS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。