

マーケットの動き（2024年12月16日～12月20日）

先週の国内リート市場は、前週末比で下落しました。

FOMC（米国連邦公開市場委員会）で2025年の利下げペースについて、従来予想から減速し慎重な姿勢を強めていることが示唆され米国長期金利が上昇した流れを受け、国内長期金利が上昇したことを嫌気し国内リートは下落しました。

セクター別では、住宅セクターが上昇した一方、オフィスセクター、商業・物流等セクターは下落しました。

投資環境見通し（2024年12月）

国内リート市場は、底堅く推移すると予想

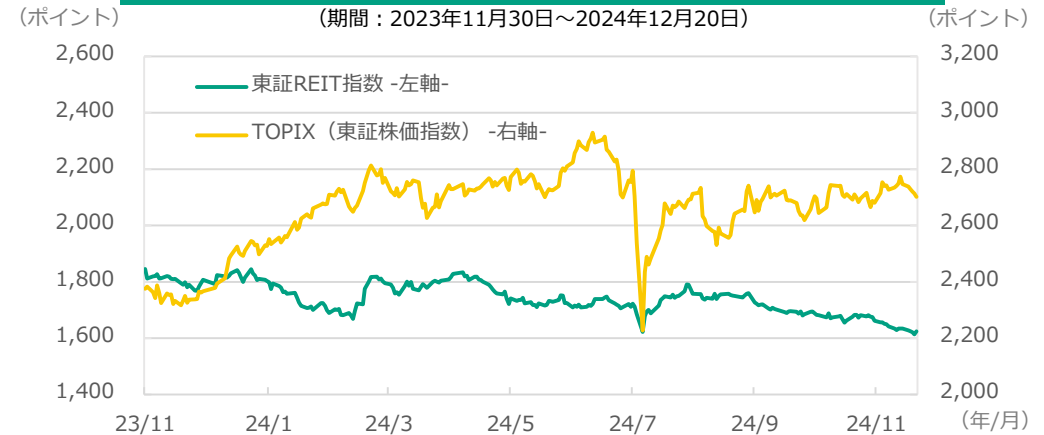
優秀な人材の確保を目的に魅力的なオフィスを求める企業が増加しており、オフィスの業績回復が期待されます。また、資本コストや投資口価格（株価に相当）への意識が高まり、成長性や投資主還元が向上しています。分配金利回りは5%、NAV倍率（株式で言う「PBR（株価純資産倍率）」のようなもの）は0.8倍台と割安な状況が続いており、過度に織り込まれた金利上昇懸念の後退により、国内リート市場は底堅く推移すると予想します。

	12月20日	騰落率			
		前週比	1カ月前比	6カ月前比	1年前比
東証REIT指数	1,624.23	▲0.63%	▲3.49%	▲6.19%	▲9.68%
<ご参考> TOPIX（東証株価指数）	2,701.99	▲1.62%	0.14%	▲0.86%	15.01%

※期間別騰落率の各計算期間は、基準日から過去に遡った期間の応答日(休日の場合は前営業日)までとします。

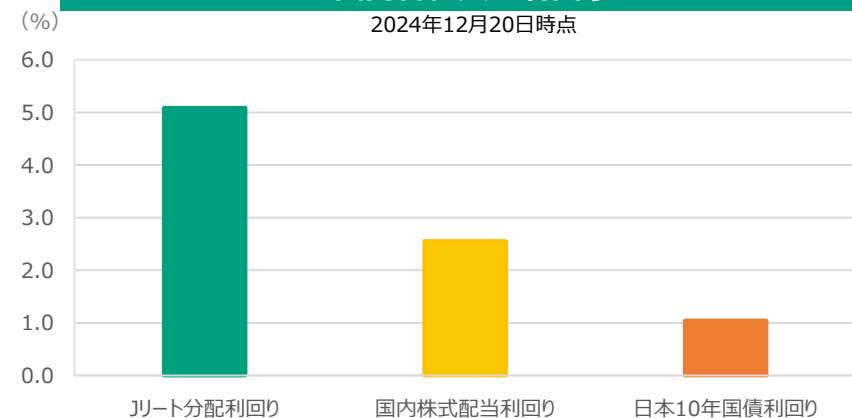
東証REIT指数、TOPIXの推移

（期間：2023年11月30日～2024年12月20日）



国内各種資産利回り

2024年12月20日時点



※出所：FactSetのデータを基に明治安田アセットマネジメント作成

●当資料は、明治安田アセットマネジメント株式会社がお客さまの投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。また、法令にもとづく開示書類（目論見書等）ではありません。当資料は当社の個々のファンドの運用に影響を与えるものではありません。●当資料は、信頼できると判断した情報等にもとづき作成していますが、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料の内容は作成日における当社の見解に基づいており、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また予告なしに変更することもあります。●投資に関する最終的な決定は、お客さま自身の判断でなさるようお願いいたします。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらに関する著作権等の一切の権利は、それらを作成・公表している各主体に帰属します。●使用インデックスについては、マーケット見通し（総合）の最終ページをご確認ください。<https://www.myam.co.jp/market/report>