

REIT MONTHLY REPORT

グローバルリート市場の見通し

米国リート市場

リートの堅調な業績推移や利回り面での魅力を背景に、堅調な展開に

米国リート指数の推移

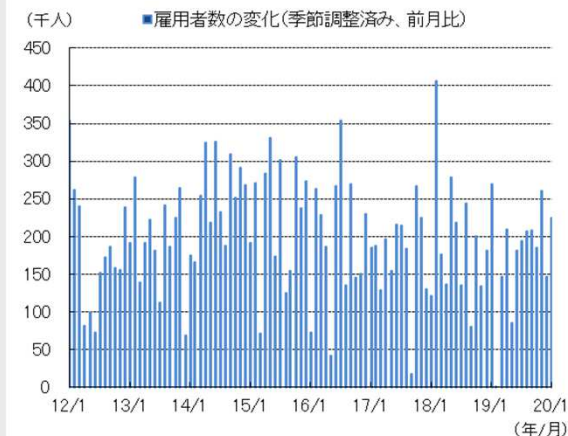
(Dow Jones U.S. Select REIT指数、2017/12/29～2020/1/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国の非農業部門雇用者数の推移

(月次：2012年1月～2020年1月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

1月の市況

上旬は、オフィス系の大手リートが公募増資を発表し、短期的な需給悪化が懸念された一方、中東情勢を巡る地政学リスクや低調な12月雇用統計を受けた長期金利の低下が、リートの利回り面での魅力向上につながったことなどから、一進一退の動きとなった。中旬以降は、米国が中国を為替操作国から外すことを検討していると報じられたことなどを受けて、米中通商協議の進展期待が高まり、上値を試す展開となった。しかし、月末にかけては、新型コロナウイルスの感染拡大が、世界経済に悪影響を及ぼすとの見方が広がり、投資家のリスク回避姿勢が強まったことなどから、上げ幅を縮小する展開となった。

今後の見通し

新型コロナウイルスの感染拡大懸念が残るものの、リートの堅調な業績推移や利回り面での魅力が、相場を下支えする要因となり、堅調な展開になると予想する。リートは、米国内に保有する不動産からの賃料収入が主な収入源であり、ホテルなど一部のセクターを除き新型コロナウイルスの感染拡大による業績への影響が比較的小さいと思われる。また、主要リートの2019年10-12月期決算は、良好な事業環境を背景に概ね市場予想を上回る内容となっており、リートの堅調な業績推移が、相場の支援材料になると考えられる。バリュエーション面では、感染拡大が経済に及ぼす悪影響への警戒感などから、長期金利は低位で推移すると見込まれ、利回り面での魅力が、リート市場への資金流入につながると考えられる。



■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に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。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

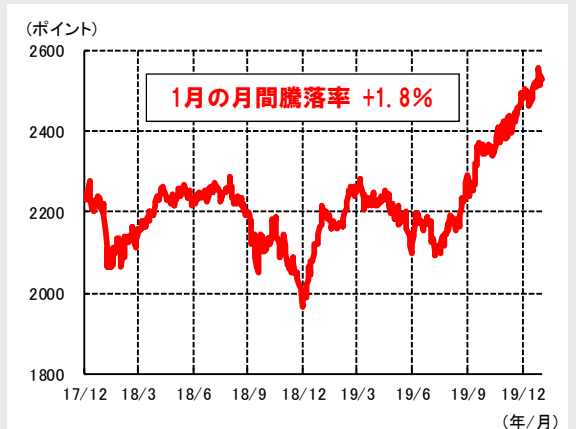
欧州リート市場

英国の政治情勢の不透明感が和らぐ中、跛行色が強まる展開に

欧州リート指数の推移

(FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe指数)

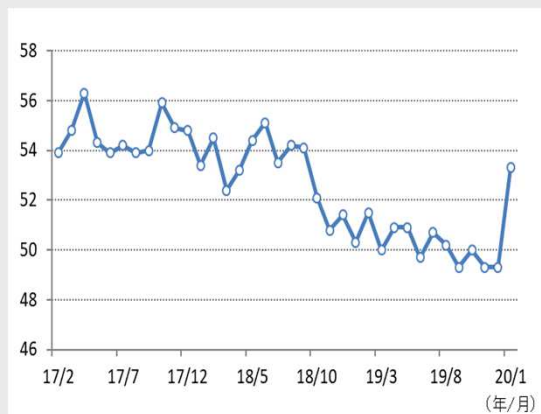
(2017/12/29~2020/1/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

英国の総合購買担当者景気指数 (PMI) の推移

(月次：2017年2月～2020年1月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

1月の市況

上旬は、中東情勢の緊迫化を受けて、長期金利が低下したことが好感されて、月初に上昇したが、その後は、ドイツなどの国債入札が相次いだ影響を受けて長期金利が上昇に転じたことから、リートの利回り面での魅力が低下し、弱含む展開となった。中旬以降は、アナリストが、英国のオフィスに投資するリートの投資判断を引き上げたことが好感されたほか、英国の12月小売売上高が低調な結果となり、イングランド銀行（英中央銀行、BOE）による利下げ観測が高まる中、リートの良好な事業環境が継続するとの見方が広がり、上昇基調を辿る展開となった。月末にかけては、中国で発生した新型コロナウイルスの感染拡大懸念が高まり、投資家のリスク回避の動きなどを受けて、上値の重い展開となった。

今後の見通し

1月末に、英国が欧州連合（EU）を離脱し、当面の政治的不透明感が後退したことから、英国の消費支出増加や企業活動の回復が見込まれ、英国リートの業績拡大が期待される。ユーロ圏では、スペインのマドリードやバルセロナでオフィスの賃料増額改定が予想されることや、新規供給量が限定的となる中、フランスのパリ中心部におけるオフィス需要が旺盛であることから、オフィスに投資するリートの業績拡大が予想される。一方、主に商業施設に投資するリートについては、Eコマースの普及に加えて、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う観光客の減少が、業績悪化につながると見られる。このため、セクター別で跛行色が強まる展開が予想される。



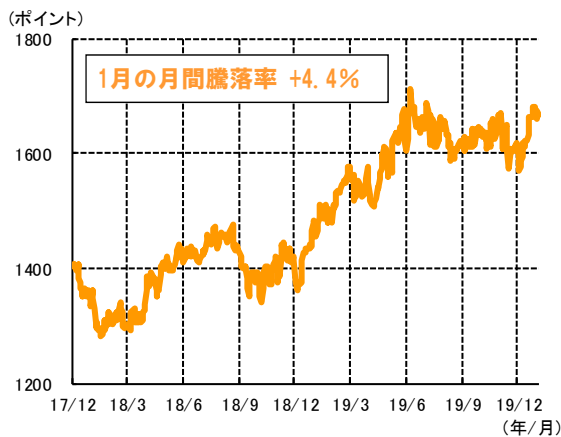
■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保障するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

オーストラリアリート市場

金融・財政政策への期待感を背景に、底堅い展開へ

オーストラリアリート指数の推移

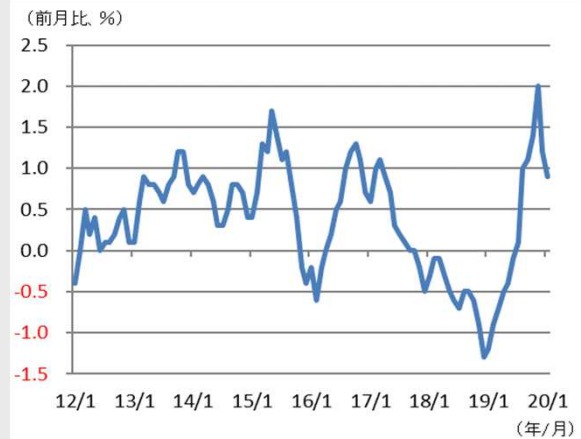
(S&P/ASX 200 A-REIT指数、2017/12/29～2020/1/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

オーストラリアの住宅価格の推移

(月次：2012年1月～2020年1月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

1月の市況

12月の住宅価格が、前月比で上昇したことなどを受けて、住宅市場が順調に回復しているとの見方が広がり上昇して始まった。その後も、米中通商協議の第一段階の合意文書への署名を控え、米中関係が改善するとの期待が高まったことなどから、上昇基調を辿る展開となった。また、倉庫に投資するリートが買収提案を受けていると発表したことなどを受けて、業界再編期待が高まったことも好材料となった。月末にかけては、新型コロナウイルスの感染拡大による世界経済に及ぼす悪影響への警戒感が高まり、投資家心理が悪化したことなどから、上値が抑えられた。

今後の見通し

金融・財政政策への期待感が、相場を下支えする要因となり、底堅い展開になると予想される。大規模な森林火災や新型コロナウイルスの感染拡大が、一時的には経済へ悪影響を及ぼすと考えられる。一方、住宅価格の回復が続き、住宅市場に改善の動きが見られるなど景気への金融緩和効果が顕在化しつつある。そのため、住宅に投資するリートを中心に業績への期待が高まると見込まれる。また、連邦政府は、森林火災の復興支援のため、財政による景気の下支えに前向きな姿勢を示しているほか、オーストラリア準備銀行(中央銀行、RBA)も追加利下げの余地があると示唆していることから、金融・財政政策が、景気を下支えするとの期待から相場の支援材料になると考えられる。



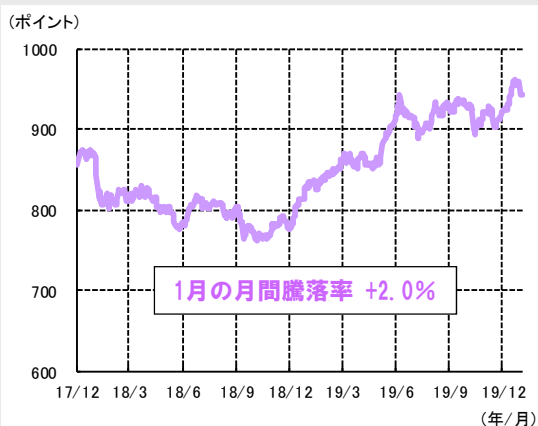
■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

アジアリート市場

ディフェンシブ性や利回り面での投資妙味の高さから、底堅く推移

シンガポールリート指数の推移

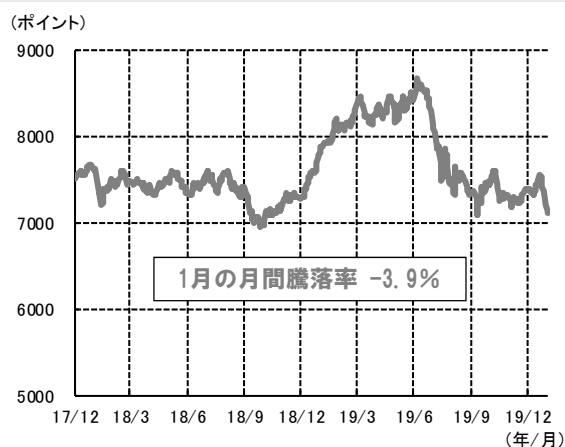
(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trust Index)
(2017/12/29~2020/1/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

香港リート指数の推移

(Hang Seng REIT Index 2017/12/29~2020/1/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

1月の市況

シンガポールでは、米中通商協議の進展期待による世界的な株高を背景に、1月中旬にかけて堅調に推移した。12月の輸出額（除く石油）が事前予想に反し、プラスの伸びとなったことも好感された。しかしその後は、中国で発生した新型コロナウイルスの感染拡大への懸念が広がり、観光客の減少が意識されたことから、ホテルに投資するリート中心に下落する展開となった。香港では、年初に大規模なデモが実施されたことから、香港情勢への懸念が再燃し、上旬に下落する場面があったが、中旬に入ると、米中通商協議の進展期待の高まりを背景に、買い戻された。しかし、下旬には、新型コロナウイルスの感染拡大懸念が高まり、中国本土との移動が制限されたことから、香港の景気減速が懸念され、再び下落する展開となった。

今後の見通し

アジアリート市場は、新型コロナウイルスの感染拡大による世界経済の先行き不透明感が強まる中、リーートのディフェンシブ性や利回り面での投資妙味の高さから、底堅い展開になると予想する。シンガポールでは、米中通商協議の進展や半導体市況の回復が輸出額の増加につながり、輸出に回復の兆しが見られる。海外からの直接投資に関しても、香港向けの投資資金が同国へ流れた影響により増加した。長期契約に基づく安定的な賃料収入に加えて、緩和的な金融環境に下支えされ、物流施設や産業施設に投資するリーートの業績は拡大すると見込まれる。香港では、デモの懸念が残る中、中国本土との移動制限により、ビジネス中心地区のオフィスや高級品を扱う商業施設に投資するリートは、上値の重い展開が予想される。



■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に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。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はおお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

リート市場

好調な不動産市況や金利上昇圧力の後退から上値を試す展開に

リート指数の推移

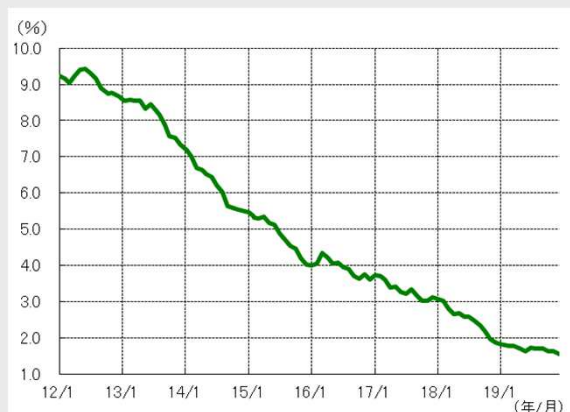
(東証REIT指数、2017/12/29～2020/1/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

東京都心5区オフィスビル平均空室率

(月次：2012年1月～2019年12月)



(注) 東京都心5区：千代田、中央、港、新宿、渋谷

(出所) 三鬼商事データを基に岡三アセットマネジメント作成

1月の市況

複数のリートが公募増資を発表したことなどをを受けて、短期的な需給悪化懸念が強まり、中旬にかけて、上値の重い展開となった。その後は、新型肺炎の感染拡大懸念が、上値を抑える場面もあったものの、昨年12月の都心オフィスの空室率が、過去最低水準となったことなどから、オフィス市況が堅調に推移しているとの見方が広がり、戻りを試す展開となった。また、リーートの堅調な決算発表などをを受けて、好調な不動産市況が改めて確認されたことも上昇要因となった。

今後の見通し

今後発表される公募増資への懸念が残るものの、上値を試す展開になると予想する。1月に発表された公募増資の内容は、今後成長につながると概ね市場で評価され、需給の大きな崩れも見られなかったことから、公募増資による需給悪化懸念は弱まっていると考えられる。

また、低水準の空室率や賃料増額など不動産市況が好調であることに変わりはなく、業種による強弱はあるものの、再び良好な業績に目が向きやすい環境にあると見ている。加えて、新型肺炎に関連する世界経済の不透明感などから金利上昇圧力が弱まっていることも、市場の上昇要因になると予想される。

(作成：運用本部)



■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に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。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はおお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

皆様の投資判断に関する留意事項

【投資信託のリスク】

投資信託は、株式や公社債など値動きのある証券等（外貨建資産に投資する場合は為替リスクがあります。）に投資しますので、基準価額は変動します。従って、投資元本が保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた損益は、すべて投資者の皆様へ帰属します。

【留意事項】

- 投資信託のお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリングオフ）の適用はありません。
- 投資信託は預金商品や保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- 投資信託の収益分配は、各ファンドの分配方針に基づいて行われますが、必ず分配を行うものではなく、また、分配金の金額も確定したものではありません。分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。分配金は、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があるため、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。また、投資者の購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

【お客様にご負担いただく費用】

- お客様が購入時に直接的に負担する費用
購入時手数料：購入価額×購入口数×上限3.85%（税抜3.5%）
 - お客様が換金時に直接的に負担する費用
信託財産留保額：換金時に適用される基準価額×0.3%以内
 - お客様が信託財産で間接的に負担する費用
運用管理費用（信託報酬）の実質的な負担
：純資産総額×実質上限年率2.09%（税抜1.90%）
- ※ 実質的な負担とは、ファンドの投資対象が投資信託証券の場合、その投資信託証券の信託報酬を含めた報酬のことをいいます。なお、実質的な運用管理費用（信託報酬）は目安であり、投資信託証券の実際の組入比率により変動します。
- その他費用・手数料**
監査費用：純資産総額×上限年率0.0132%（税抜0.012%）
- ※ 上記監査費用の他に、有価証券等の売買に係る売買委託手数料、投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、海外における資産の保管等に要する費用、受託会社の立替えた立替金の利息、借入金の利息等を投資信託財産から間接的にご負担いただく場合があります。
- ※ 監査費用を除くその他費用・手数料は、運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。
- お客様にご負担いただく費用につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額若しくはその上限額又はこれらの計算方法を示すことはできません。

【岡三アセットマネジメント】

商号：岡三アセットマネジメント株式会社
事業内容：投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業
登録：金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第370号
加入協会：一般社団法人 投資信託協会／一般社団法人 日本投資顧問業協会

上記のリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しております。各費用項目の料率は、委託会社である岡三アセットマネジメント株式会社が運用する公募投資信託のうち、最高の料率を記載しております。投資信託のリスクや費用は、個別の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に、個別の投資信託の「投資信託説明書（交付目論見書）」の【投資リスク、手続・手数料等】をご確認ください。

＜本資料に関するお問い合わせ先＞

フリーダイヤル 0120-048-214（9:00～17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く）