

REIT MONTHLY REPORT

グローバルリート市場の見通し

米国リート市場

感染懸念は残るが、業績回復や資金流入への期待から、底堅い展開へ

米国リート指数の推移

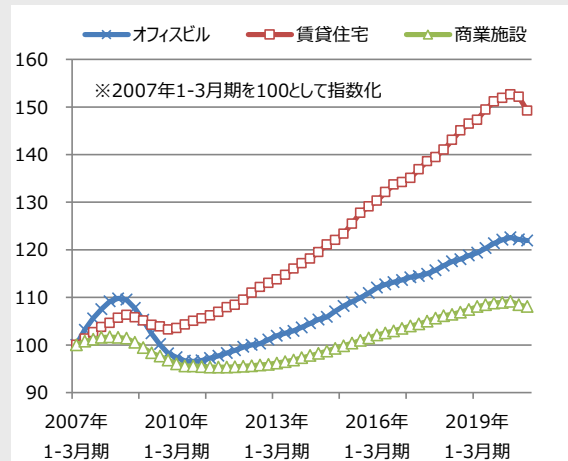
(Dow Jones U.S. Select REIT指数、2020/3/31~2020/12/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国商業用不動産の賃料指数の推移

(四半期：2007年1-3月期~2020年7-9月期)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

12月の市況

月初は、米議会の与野党が追加経済対策を巡る協議を再開したことから、経済対策法案の早期成立への期待が高まり、上昇した。しかし、中旬にかけては、新型コロナウイルスの感染再拡大に歯止めがかからない中、経済活動が一段と制限されるとの見方が広がったほか、与野党の協議が難航していると報じられたことなどが投資家心理の悪化につながり、反落する展開となった。その後は、新型コロナウイルスのワクチン接種が開始され、経済活動正常化への期待から反発した後、新規感染者数が高止まりし、行動制限を強化する州や都市が増えたことなどが嫌気され、再び下落した。下旬は、トランプ米大統領が経済対策法案に署名したことなどをを受けて、景気回復やリートの事業環境改善への期待が高まり、持ち直す動きとなった。

今後の見通し

新型コロナウイルスの感染動向に対する警戒感が残るものの、リートの業績回復やリート市場への資金流入に対する期待を背景に底堅い展開になると予想される。米国では、追加経済対策に加え、今年の半ば頃には新型コロナウイルスのワクチン接種が広く進むと見られており、経済活動正常化によるリートの事業環境の改善が見込まれ、感染再拡大の影響が大きかったセクターを中心に業績回復期待が高まると考えられる。また、金融政策面では、インフレが加速するまでには時間がかかると見られ、米連邦準備制度理事会(FRB)は大規模な金融緩和政策を維持すると考えられる。そのため、長期金利の上昇余地は限定的と見込まれ、相対的に利回りが高いリート市場への資金流入が継続すると期待される。



■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。

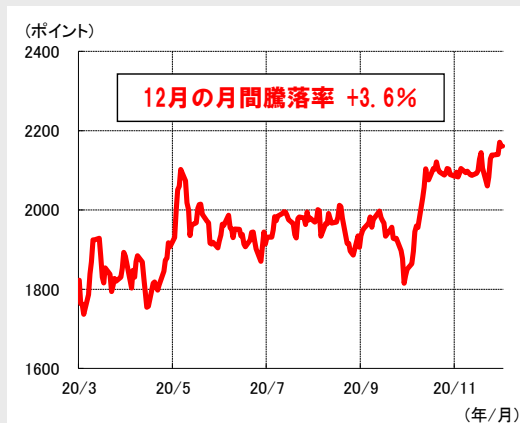
欧州リート市場

感染拡大が懸念もリートへの資金流入に下支えされ、もみ合う展開に

欧州リート指数の推移

(FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe指数)

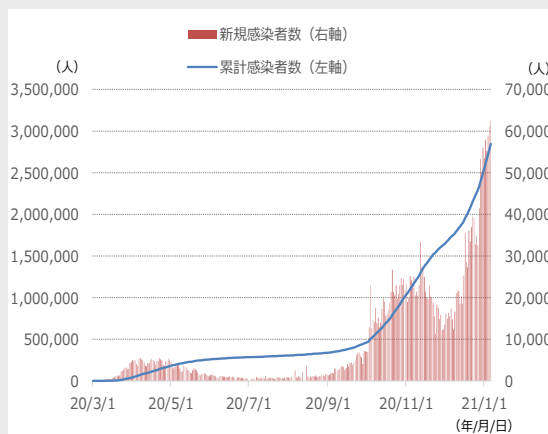
(2020/3/31~2020/12/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

英国の新型コロナウイルス感染者数

(日次：2020年3月1日~2021年1月6日)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

12月の市況

月前半は、英国で新型コロナウイルスのワクチン接種が開始されたことが好感されたほか、欧州中央銀行（ECB）が追加金融緩和政策を発表したものの、英国と欧州連合（EU）の通商交渉の先行き不透明感に加え、ECBが2021年の成長見通しを引き下げたことが嫌気され、もみ合う展開となった。月後半は、感染力が強い同ウイルスの変異種による感染再拡大を抑制するため、ロンドンなどで都市封鎖（ロックダウン）が再導入され、経済への悪影響が懸念されたことから下落する場面があったが、その後、英国とEUの自由貿易協定（FTA）締結交渉が進展し、合意に至ると上値を試す展開となった。

今後の見通し

欧州では、もみ合う展開が予想される。英国で新型コロナウイルスの感染者が急増するなど、同ウイルスの変異種の感染再拡大が懸念される。また、英国やドイツなどでは都市封鎖（ロックダウン）を強化しており、景気の先行き不透明感が高まっている。しかしこうした環境下では、良好なファンダメンタルズに加えて、中長期の賃貸借契約により安定的な賃貸収入が見込めるリートのディフェンシブ性が注目されると考える。加えて、英国・EU間のFTA交渉が合意に至り、投資家センチメントの改善につながると見込まれるほか、英国でのワクチン接種開始による感染予防効果への期待が相場を下支えする要因になるとと思われる。



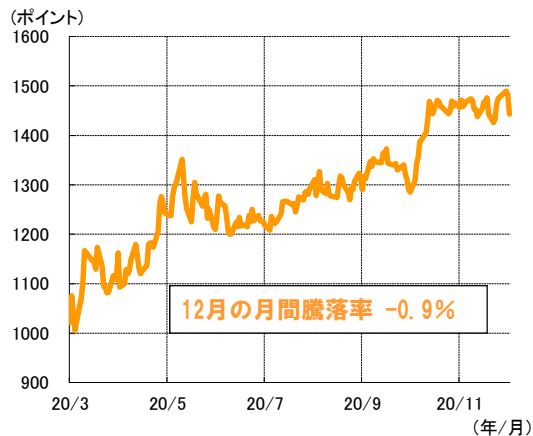
■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきます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

オーストラリアリート市場

感染動向への警戒感と事業環境改善への期待から、不安定な展開に

オーストラリアリート指数の推移

(S&P/ASX 200 A-REIT指数、2020/3/31~2020/12/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

オーストラリア小売売上高の推移

(月次：2018年1月~2020年11月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

12月の市況

月初は、主要輸出品である鉄鉱石などの資源価格が上昇したことなどから、経済に好影響を与えるとの見方が広がり、上昇した。しかしその後は、複数のリートが公募増資を発表したことから、短期的な需給悪化が懸念され、反落した。中旬は、11月の雇用統計が市場予想を上回る内容となり、上昇する場面もあったが、シドニーで新型コロナウイルスのクラスター(感染者集団)が発生したことから、規制措置への強化に懸念が強まり、続落した。下旬に入ると、11月の小売売上高(暫定値)が前月比で市場予想を上回ったことなどが好感され、反発したが、月末にかけては、新規感染者数が増加したシドニーなどで規制措置が強化されたことを受けて、経済活動停滞への懸念が強まり、下落に転じた。

今後の見通し

不安定な展開になると予想される。足元で新型コロナウイルスの新規感染者数が増加しており、規制措置が強化されたほか、豪州内で感染力が強い同ウイルスの変異種が確認されたことから、感染動向への警戒感が上値を抑える要因になると考えられる。一方で、新型コロナウイルスワクチンの実用化に加え、資源価格の上昇や、大規模な経済対策を通じた景気下支え効果による景気回復やリートの事業環境改善への期待がリート価格の上昇要因になると考えられる。また、オーストラリア準備銀行(中央銀行、RBA)は、今後3年間は政策金利を据え置く姿勢を示しており、低金利環境が続く中、物件取得に伴う銀行借入れなどのコストは低位で推移すると見込まれ、不動産市場やリートの業績には好影響を与えよう。



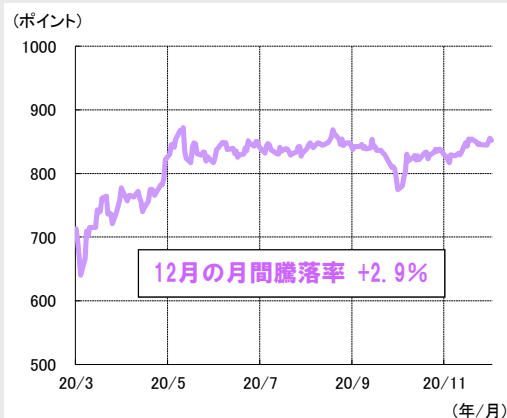
■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保障するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきます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

アジアリート市場

景気回復の恩恵を受けてリートの業績回復が期待され、底堅く推移

シンガポールリート指数の推移

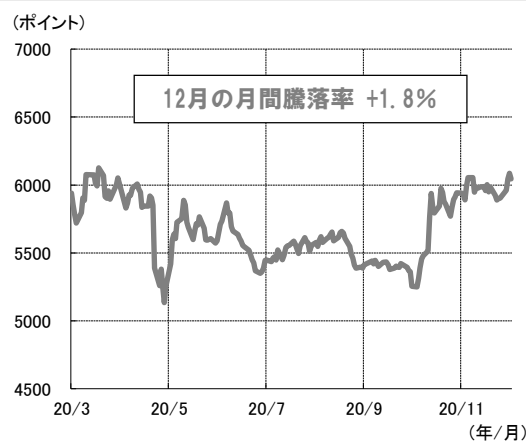
(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trust Index)
(2020/3/31~2020/12/31)



(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 2020/3/31~2020/12/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

12月の市況

シンガポールでは、中旬にかけては、米英で新型コロナウイルスのワクチン接種が始まり経済回復への期待が高まったことから、商業施設やホテルに投資するリート中心に堅調に推移した。12月28日から経済活動再開の最終段階である第3段階に移行すると発表されたことも好感された。下旬は、英国で確認された感染力が強い同ウイルスの変異種への懸念が高まったことから経済正常化への期待が後退し、方向感を欠く展開となった。香港では、上旬にアナリストが商業施設に投資する大手リートの投資見通しを引き上げたことから一時上昇したが、規制再強化や米中対立が嫌気され下旬にかけて下落した。月末は、中国の全国人民代表大会の開催日が2021年3月5日に決定し、政策期待が高まったことを受けて反発した。

今後の見通し

シンガポールでは、世界的に新型コロナウイルスの変異種が広がりつつあることから、今後の感染動向には注意が必要であるが、緩やかな経済再開とともにワクチン普及による景気回復の恩恵を受けて、リートの業績回復が期待され、底堅く推移する展開が予想される。市中感染が抑制されていることなどを背景に、政府は近場のホテルで休暇を楽しむステイケーションを推奨するなど経済活動の活性化を推進しており、国内景気を下支えすると考えられる。香港では、主要リートが投資する郊外型商業施設は食料品や日用品等の生活必需品を数多く取り扱っており、リートの業績は良好であるものの、旅行者数減少の影響を受ける高級商業施設や、需要が鈍化傾向にある中心部オフィスは懸念材料になると見ている。



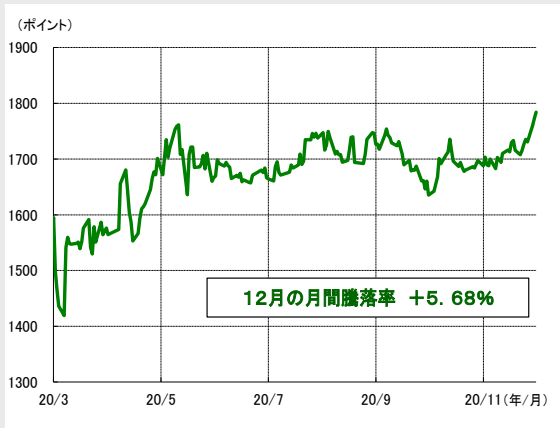
■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社を作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきます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

Jリート市場

緊急事態宣言による影響が上値を抑えるが、割安さが下支えに

Jリート指数の推移

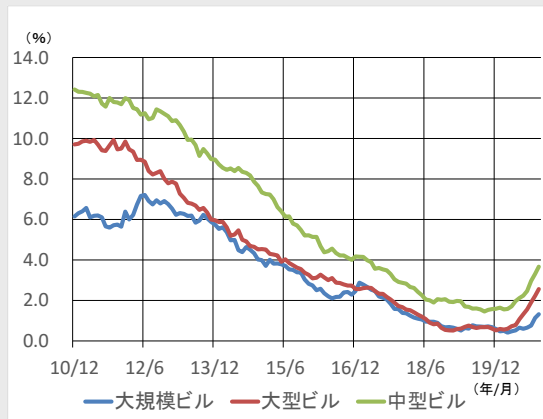
(東証REIT指数、2020/3/31~2020/12/30)



(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区オフィスビル規模別空室率

(月次：2010年12月~2020年11月)



(注) 東京都心5区：千代田、中央、港、新宿、渋谷

(出所) 三幸エステートデータを基に岡三アセットマネジメント作成

12月の市況

上旬から中旬にかけては、米国の追加経済対策への期待を背景とする投資家のリスク志向の強まりや、世界的な株価指数によるJリート構成比率の引き上げに先回りする買い需要などから堅調に推移した。その後、指数の引き上げ基準日通過後には反落する場面も見られたが、月末にかけては日本株対比での割安さや分配金利回りに着目したと見られる投資資金の流入などから上昇幅を拡大した。

セクター別では、投資家のリスク志向が強まる中で、前月に引き続き相対的に分配金利回りの高い小売りセクターや、割安感のあるオフィスセクターの上昇が目立った。

今後の見通し

レンジ内での推移が続くと予想される。国内一部地域への緊急事態宣言再発令による休業・時短要請や、GoToキャンペーンの一時停止などが小売り系や、ホテル系リートの上値を抑える要因になると考える。ただ、今回の緊急事態宣言では対象業種が絞られており、前回と比較して経済への影響は限定的と見られ、Jリート全体の業績への影響もそれ程大きくないと思われる。

また、Jリートのバリュエーション面では、足元の指数水準は長期平均より割安に位置していることや、日経平均が約30年ぶりの高値を更新している日本株との比較でも出遅れ感が見られるため、下落時には割安さを意識した投資資金の流入などが見込まれ、相場の下支えになると考える。

(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）