

REIT MONTHLY REPORT

グローバルリート市場の見通し

米国リート市場

ワクチンの普及と財政出動による収益回復期待を背景に、底堅い展開へ

米国リート指数の推移

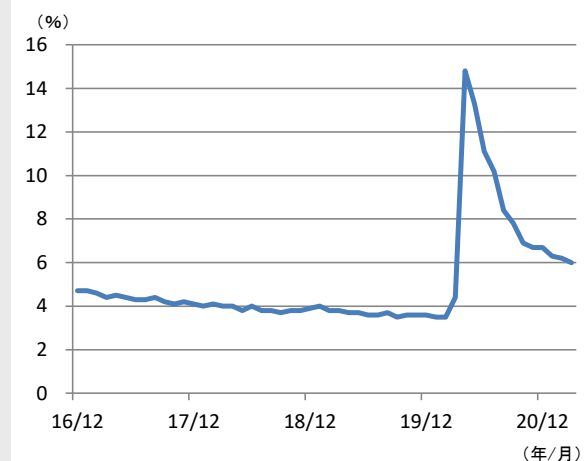
(Dow Jones U.S. Select REIT指数、2020/3/31～2021/3/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国失業率の推移

(月次：2016年12月～2021年3月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

3月の市況

月初は、長期金利が上昇したことを受けて、下落した。その後は、2月の雇用統計が良好な内容となったほか、大規模な追加経済対策が早期に成立する見通しとなり、景気回復やリートの事業環境改善への期待が高まったことから、上昇基調を辿る展開となった。しかし、月後半に入ると、米連邦準備制度理事会 (FRB) が債券市場の動きを静観する姿勢を示したことなどを受けて、長期金利が一段と上昇し、リートの資金調達費用の増加懸念が強まったことから、上げ幅を縮小する展開となった。25日にバイデン大統領が新型コロナウイルスのワクチン接種の目標を引き上げたことなどが好感され、上昇に転じたが、月末にかけては、長期金利上昇への懸念が根強く、反落した。

今後の見通し

底堅い展開になると予想される。米国では、新型コロナウイルスのワクチン接種の進展等を背景に経済活動を再開する動きが広がっている。そのため、人の移動や客足の増加が見込まれ、リートが投資するホテルや商業施設などの収益回復期待がリート価格の上昇要因になると考えられる。また、3月に成立した追加経済対策の給付金などにより、個人消費を中心とした内需の拡大が見込まれ、米国内の物件に投資するリートの事業環境に好影響を与えると見られるほか、インフラ投資が拡大するとの期待が投資家のリートなどリスク資産を選好する動きにつながると思われる。一方、長期金利の急上昇による債務負担増などリートの業績に及ぼす悪影響への警戒感がリート価格の上値を抑える要因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。

欧州リート市場

ECBの資産買入れペース加速や景気回復期待から、底堅く推移

欧州リート指数の推移

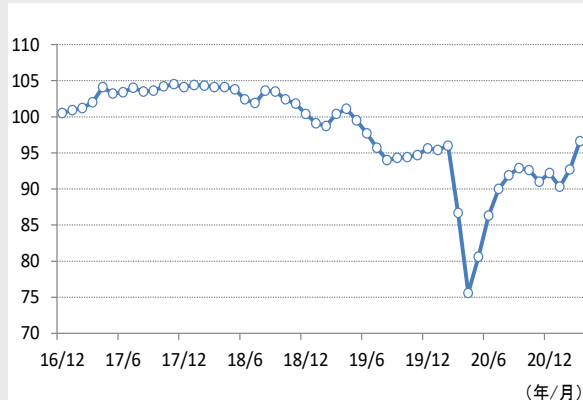
(FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe指数)
(2020/3/31~2021/3/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

ドイツIFO企業景況感指数の推移

(月次：2016年12月~2021年3月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

3月の市況

月前半は、英国のスナク財務相が景気を下支えするため、雇用支援策などの延長を発表したことが好感されたほか、欧州中央銀行（ECB）が長期金利の上昇を抑制するため、資産購入ペースを速める考えを示したことから、上昇基調を辿る展開となった。しかし下旬にかけては、フランスのパリで都市封鎖（ロックダウン）が再導入されるなど、欧州における新型コロナウイルスの感染再拡大が嫌気され、商業施設に投資するリートなどを中心に反落する展開となった。月末にかけては、英国の2月小売売上高が前月比で増加したほか、ドイツIFO企業景況感指数が市場予想を上回り改善したことなどから、欧州景気回復への楽観的な見方が広がり、相場が持ち直す展開となった。

今後の見通し

底堅く推移する展開が予想される。欧州各国で依然として多くの新規感染者が確認されるなど、各国でのロックダウンの長期化が景気に与える悪影響が懸念される。しかし、足元では堅調な経済指標が散見されており、ワクチン接種の進展や、英国での行動制限の段階的な解除などを背景に、景気回復への期待が高まり、相場を下支えすると考えられる。金融政策では、ECBはパンデミック緊急購入プログラム（PEPP）の4-6月期の資産買入れペースを加速する方針を示したことから、長期金利は当面、低位で安定的に推移すると見込まれ、良好な資金調達環境を背景に、リートの業績は底堅く推移すると予想される。



■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

経済活動正常化の進展による収益回復期待を背景に、堅調な展開へ

オーストラリアリート指数の推移

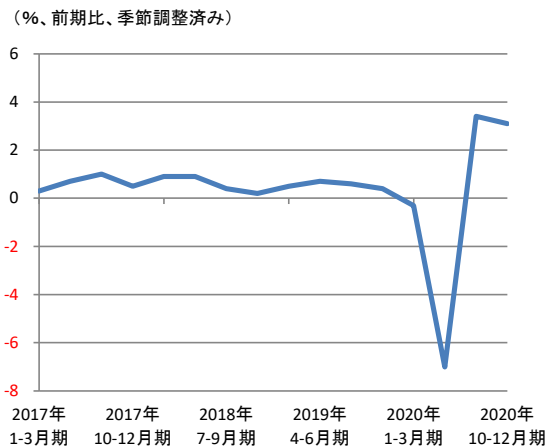
(S&P/ASX 200 A-REIT指数、2020/3/31~2021/3/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

オーストラリア実質GDP成長率の推移

(四半期：2017年1-3月期~2020年10-12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

3月の市況

月初は、オーストラリア準備銀行(中央銀行、RBA)が金利上昇に対応して国債の買い入れを実施したことや、2020年10-12月期の実質国内総生産(GDP、季節調整済み)が前期比で市場予想を上回ったことなどが好材料となり上昇した。しかしその後は、長期金利上昇への警戒感から、上げ幅を縮小した。中旬以降は、長期金利の上昇が嫌気される場面もあったものの、連邦政府が中小企業や航空・観光産業への経済支援策を発表したことが好感されたほか、RBAの政策決定会合の議事要旨で、金融緩和政策を長期間継続する方針が示されたことなどを受けて、低金利環境が続いてリートの利回り面での相対的な魅力が維持されるとの見方が強まり、上値を試す展開となった。

今後の見通し

堅調な展開になると予想される。新型コロナウイルスの感染拡大が抑制されており、経済活動正常化が進んでいることに加え、中国の旺盛な需要を背景に鉄鉱石などの資源輸出が好調なことから、堅調な景気回復になると見込まれることが相場を下支えする要因になると考えられる。こうした中、オフィスセクターでは、在宅勤務からオフィス勤務への復帰が進むと共に、オフィス環境の向上を検討する企業からオフィスの増床・移転等の問い合わせが増加しており、リートが投資するオフィス物件の需要回復期待が高まると考えられる。また、同ウイルスで打撃を受けた商業用不動産に入居する中小企業に対する賃料支払い猶予措置が、複数の州で終了したことがリートの賃料収入の増加要因になると想定される。



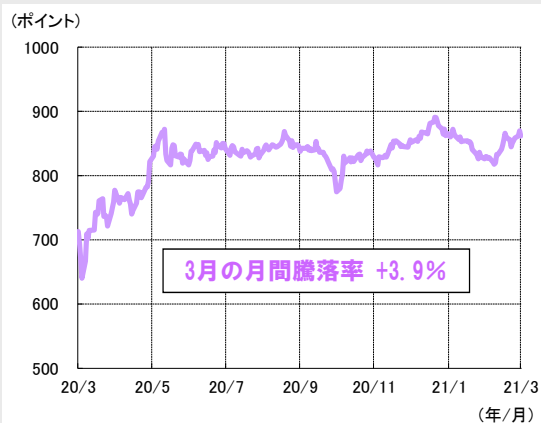
■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきます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

アジアリート市場

経済活動正常化への進展や調整局面の一巡感から、堅調に推移

シンガポールリート指数の推移

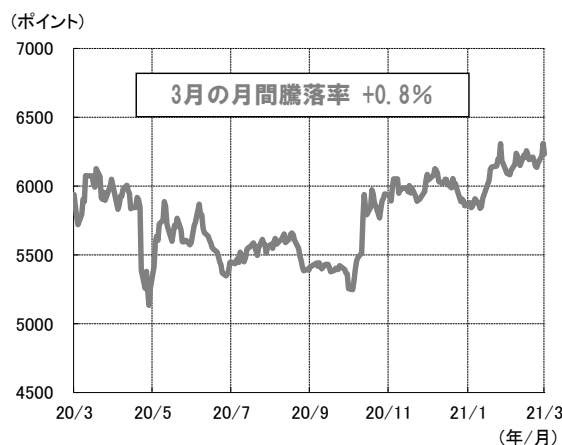
(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trusts Index)
(2020/3/31~2021/3/31)



(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 2020/3/31~2021/3/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

3月の市況

シンガポールでは、上旬は、長期金利の上昇が嫌気され弱含む展開となった。中旬は、産業施設に投資する大手リートが欧州のデータセンターの買収提案を発表したことが好感され、堅調に推移した。下旬は、欧州における新型コロナウイルスの感染再拡大が嫌気され、下落する場面があったが、政府が職場への出勤制限やイベントの人数制限などの緩和を発表したことから、オフィスやホテルに投資するリートを中心に反発した。香港では、世界的に株式市場が上昇し投資家のリスク許容度が改善する一方、ウイグル族の人権問題を巡る米中対立の激化や中国による民主派排除への動きが嫌気され、下旬にかけて一進一退の動きとなった。月末には、同ウイルスの防疫対策の一部が緩和されると発表され、上昇した。

今後の見通し

シンガポールでは、長期金利の動向には留意が必要だが、政府は新型コロナウイルス感染対策としての規制措置の緩和を進めており、経済活動正常化への期待から堅調に推移する展開が予想される。コロナ禍で選好された産業施設に投資するリートの利益を確定する動きが一巡し、同セクターのリートが反発したことも相場を下支えすると見ている。データセンターなどに投資する一部のリートは割高感が残るものの、中長期的に強い需要が見込まれる中、安定的な賃料収入や高い稼働率が継続すると予想され、良好な業績が期待される。香港では、経済活動正常化への動きから投資家の資金流入が期待されるが、米中対立や中国による民主化排除への動きなど不透明感が残ることから、一進一退の展開が予想される。



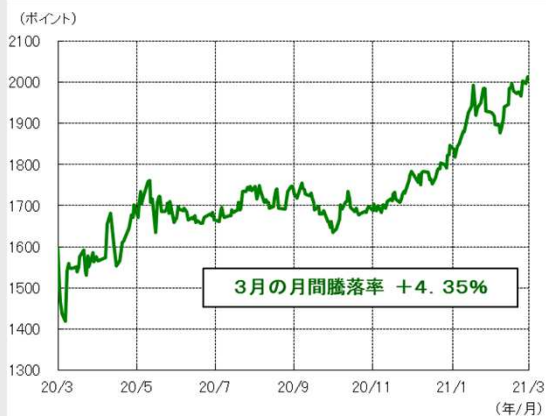
■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきます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

Jリート市場

東京オフィス空室率の上昇は懸念も、分配金利回りが相場を下支え

Jリート指数の推移

(東証REIT指数、2020/3/31～2021/3/31)



(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：2000年12月～2021年3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

3月の市況

上旬は、長期金利の上昇による悪影響が意識されたことや、利益確定と見られる売り圧力が強まり軟調に推移した。しかし中旬には、住宅系リーートの決算発表で示された物件稼働率の回復が好感されたほか、主要指数でのJリート構成比率引き上げなどもプラスとなり上昇に転じた。その後月末にかけて一段高となり、東証リート指数は2000ptを上回った。セクター別では、決算発表で物件稼働率の回復が示された住宅セクターの上昇が目立った一方、前月まで上昇が目立っていたホテルや小売りセクターの上昇は限定的だった。

今後の見通し

当面は、高値圏でもみ合う展開になると考える。足元では、新型コロナウイルスの新規感染者増加による経済への悪影響や、東京のオフィス空室率が供給過剰感の目安とされる5%を上回ったことなどが市場の懸念材料になると見ている。ただ、感染再拡大による時短要請などは、これまでも行われており、新たにリーートの業績を悪化させる要因になりにくいと想定される。また、オフィス系リートなどは、稼働率低下による減収が見込まれる場合でも、内部留保や物件売却益を用いて減配幅を縮めるなど分配金を意識した投資家重視の経営姿勢を示している。そのため、相場下落時には投資家の押し目買いの動きが強まると見込まれ、下値は限定的と考えられる。

(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）