

REIT MONTHLY REPORT

グローバルリート市場の見通し

米国リート市場

金利上昇懸念が残るが、事業環境や業績の回復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、2020/3/31~2021/5/31)



(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CPIの推移

(月次：2016年12月~2021年4月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

5月の市況

イエレン財務長官が金利は上昇する可能性が高いとの見解を示したほか、4月の消費者物価指数(CPI)が市場予想を上回る大幅な伸びを示し、物価上昇への懸念から、長期金利が上昇したことが投資家心理の悪化につながり、中旬にかけて下落した。しかしその後は、一部の商品価格が下落したことなどを受けて、長期金利の上昇が一服したことや、5月の総合購買担当者景気指数(PMI)速報値が過去最高値を更新し、景気への楽観的な見方が広がったことなどから、反発した。月末にかけては、新型コロナウイルスのワクチン接種が進展する中、経済正常化によるリートの事業環境改善への期待が高まったことなどから、米国リート市場は上値を試す展開となった。

今後の見通し

底堅い展開になると予想される。当面は物価上昇懸念等を背景とした長期金利の急上昇に対する警戒感が残ると見られるものの、米国では、大規模な財政出動や金融緩和政策による景気の下支え効果に加え、新型コロナウイルスのワクチン接種の進展を背景に経済活動を再開する動きが広がっており、ホテル・レジャーなどコロナ禍の影響を大きく受けたセクターを中心に事業環境の改善が進むと見込まれる。また、2021年1-3月期の決算発表では、2021年通期の業績見通しを主要リートの約6割が上方修正しており、リートの経営陣が事業環境について、総じて強気に見ていることから、リートの業績回復期待が相場を下支えす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

ワクチン接種の加速や経済活動再開への期待から、底堅く推移

欧州リート指数の推移

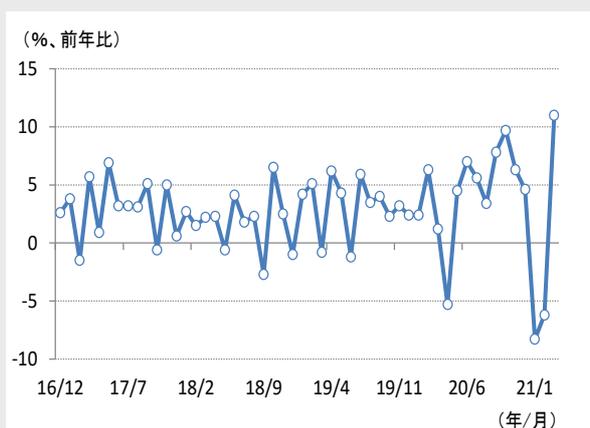
(FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe指数)
(2020/3/31~2021/5/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

ドイツ小売売上高の推移

(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

5月の市況

上旬は、4月のユーロ圏製造業購買担当者景気指数(PMI)改定値やドイツの3月の小売売上高が好結果となったほか、アナリストが商業施設に投資するリートの投資見通しを引き上げたことが好感され、上昇した。しかしその後は、物価上昇への懸念から投資家心理が悪化し、反落する動きとなった。中旬以降は、新型コロナウイルスのワクチン接種が加速したことを受けて、感染拡大防止のための行動制限措置を解除する動きが見られたことから、経済活動再開への期待が高まり、上昇基調を辿る展開となった。また、欧州不動産業界で過去最大の取引規模となる、ドイツの住宅不動産会社の買収報道により、業界再編期待が高まったことも支援材料になった。

今後の見通し

底堅く推移する展開が予想される。新型コロナウイルスのワクチン接種の進展を受けて、新規感染者数が減少傾向にあることや、ドイツやフランスで景況感が改善していることなどから、欧州の景気見通しに楽観的な見方が広がっている。欧州連合(EU)が夏の観光シーズンを前に、ワクチン接種者を対象に域外からの渡航制限を緩和する見通しとなったことから、店舗への客足の増加が見込まれ、商業施設に投資するリートの業績回復が期待される。欧州中央銀行(ECB)のテーパリング(量的金融緩和政策の段階的縮小)観測や物価上昇懸念などは残るものの、足元では長期金利の上昇が一服していることも、相場の下支え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。

オーストラリアリート市場

経済正常化や政策対応による業績回復期待を背景に、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、2020/3/31~2021/5/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

オーストラリア住宅価格の推移

(月次：2016年12月~2021年4月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

5月の市況

上旬は、4月の住宅価格が前月比で7ヵ月連続の上昇となったことや、3月の住宅建設許可件数が前月比で市場予想を上回ったことなどを受けて、住宅市場の回復が続いており、住宅開発を行うリートの業績に好影響を与えるとの見方が広がり、上昇した。しかし中旬に入ると、米長期金利上昇の影響などで豪州の長期金利が上昇したことを受けて、リートの資金調達費用の増加が懸念され、反落した。その後は、長期金利が落ち着いた動きとなる中、20日に発表された4月の雇用統計で失業率が前月比で横ばいの市場予想に対して改善したことなどから、景気回復期待が高まり、反発した。月末にかけては、大手リートが2021年の配当予想を上方修正したことなどが好感され、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。オーストラリア準備銀行(中央銀行、RBA)が緩和的な金融政策を継続する姿勢を示していることに加え、連邦政府の新年度予算案に盛り込まれた企業や個人に対する減税、インフラ投資計画の増額、および新型コロナウイルスのワクチン接種の促進などの政策を通じた景気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、シドニーでは、新型コロナウイルス感染症の沈静化を受けて、在宅勤務からオフィス勤務に復帰する従業員の増加が続いており、オフィス出社率の改善がオフィス市況や都市型商業施設の店舗販売に好影響を与えると見込まれ、こうした物件に投資するリートの業績回復期待が高まると予想される。



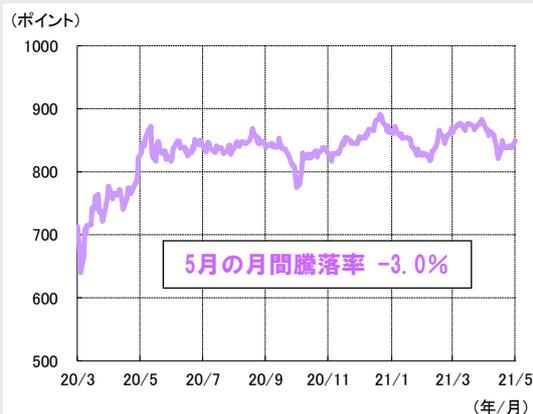
■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきます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

アジアリート市場

経済正常化への期待やワクチン接種の進展を背景に、堅調な展開へ

シンガポールリート指数の推移

(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trusts Index)
(2020/3/31~2021/5/31)



(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 2020/3/31~2021/5/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

5月の市況

シンガポールでは、上旬は、政府が感染拡大防止策としての規制を再強化したことや、複数のリートが増資による資金調達を公表したことも一因となり、軟調に推移した。中旬は、外食禁止や原則在宅勤務など一段と厳しい規制強化策が発表されたことから、経済正常化への遅れが意識され一時下落したが、その後反発した。下旬は、長期金利の低下や1-3月期のGDP成長率の上方修正が好感される一方、ホテルやオフィスに投資するリートは業績への悪影響が懸念され軟調に推移するなど、一進一退の動きとなった。香港では、上旬に中国の堅調な貿易統計が好感され上昇したが、物価上昇への懸念から反落した。中旬以降は、金利低下やコロナ感染者数の抑制を受けた経済正常化への期待から上昇する展開となった。

今後の見通し

シンガポールでは、経済正常化への期待やワクチン接種の進展を背景に、堅調に推移する展開が予想される。政府はコロナ感染状況の改善が続けば規制を緩和する見通しやワクチンの接種体制を強化する方針も示しており、経済活動再開への期待が高まっている。中国など主要な貿易相手国で経済回復が見られることも好材料視されている。一方、外国からの入国制限措置が長期化しており、ホテルに投資するリートの業績動向には注意が必要であろう。

香港では、世界経済の回復期待を背景に、底堅く推移する展開が予想される。郊外型商業施設に投資するリートは、政府の景気支援策としての電子消費券配布の効果もあり、地域住民の消費活動に下支えされると見ている。



■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で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。

Jリート市場

事業環境に大きな変化は見られないが、好需給で上振れする場面も

Jリート指数の推移

(東証REIT指数、2020/3/31～2021/5/31)



(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4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

5月の市況

上旬から中旬にかけては、米国の消費者物価指数(CPI)が市場予想を上回る大幅な伸びとなったことなどを背景に、長期金利上昇とともにリスク資産が下落した影響を受け、Jリートも下落した。その後は、分配金利回りに着目したと見られる買いから持ち直す展開となったが、オフィス系リーートの決算で空室率の上昇傾向が示されたことなどから積極的に上値を追う動きも見られず、東証REIT指数は2000ptから2100pt程度のレンジ内での推移となった。セクター別では、新型コロナウイルスのワクチン接種が開始され、経済活動正常化期待などを背景に小売りやホテルセクターの上昇が目立った。一方、相対的にバリュエーションの高い産業施設や住宅セクターの上値は重かった。

今後の見通し

短期的に上振れる場面も想定されるものの、レンジ内での推移が続くと予想される。今月はFTSEグローバル株式指数シリーズへのJリート組入れに伴う資金流入が見込まれるなど、良好な需給環境から短期的に上昇する場面もあると想定される。一方、オフィスを中心に不動産賃貸市況は空室率の上昇が続いていることや、テナント退去部分の埋め戻しに通常よりも時間がかかると見込まれている。そのため、大幅な業績改善は見込みにくく、積極的に上値を追いにくいと思われる。ただ、下落時には国内機関投資家などからの分配金利回りに着目した資金流入が相場を下支えすると見られ、レンジ内での動きが続くと考えられる。

(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。

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：購入金額（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）