

REIT MONTHLY REPORT

グローバルリート市場の見通し



岡三アセットマネジメント

運用本部

米国リート市場

変動性が高まる局面も想定されるが、業績回復期待を背景に底堅い展開

米国リート指数の推移

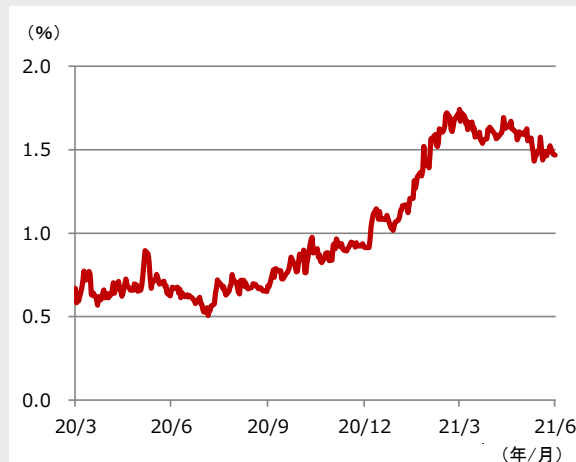
(Dow Jones U.S. Select REIT指数、2020/3/31～2021/6/30)



(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10年国債利回りの推移

(日次：2020年3月31日～2021年6月30日)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

6月の市況

長期金利の低下が好感されたほか、投資会社がデータセンター系リートの買収合意を発表したことなどを受けて、業界再編期待が高まり、中旬にかけて上昇した。その後は、米連邦準備制度理事会(FRB)が市場予想よりも早く2023年中に利上げを実施するとの見通しを示したことが嫌気され、反落した。下旬に入ると、大手小売り系リートが増配を発表したことや、バイデン大統領が1.2兆ドル規模のインフラ投資計画を巡って超党派上院議員グループと暫定的な合意に達したことなどが好材料となり、持ち直す動きとなった。月末にかけては、新型コロナウイルス変異株の感染が世界的に拡大していることなどが投資家心理の悪化に繋がり、弱含む展開となった。

今後の見通し

世界的な新型コロナウイルス変異株の感染拡大や金融緩和政策縮小への警戒感から、リート市場の変動性が高まる局面も想定される。一方、主要リートの2021年4-6月期決算では、ワクチン普及に伴う経済活動正常化への進展を背景として、保有物件からの賃料収入などによるキャッシュフローの伸び率が前期よりも高まると予想されている。また、コロナ禍の影響が大きかった小売り系リートなどを中心に経営陣が総じて年後半にかけて業績の回復ペースが加速すると見込んでいることから、7月下旬以降、決算発表が本格化するにつれて、リートの業績に対する期待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。



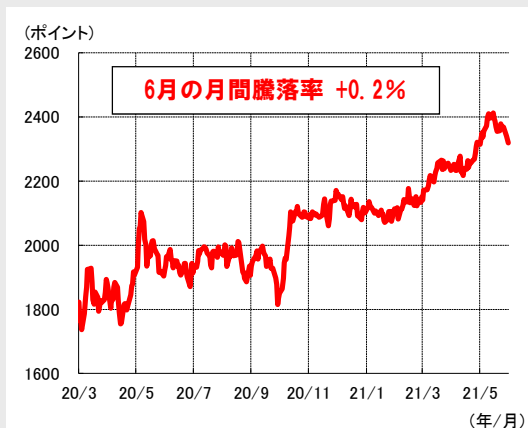
■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきます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

欧州リート市場

コロナ変異株の感染拡大が懸念もECBの緩和策に下支えされ、底堅く推移

欧州リート指数の推移

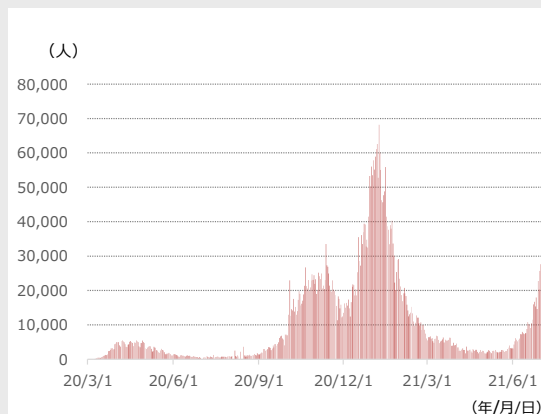
(FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe指数)
(2020/3/31～2021/6/30)



(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新規感染者数の推移

(日次：2020年3月1日～2021年7月8日)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

6月の市況

5月のユーロ圏製造業購買担当者景気指数(PMI)改定値が高水準となったほか、欧州中央銀行(ECB)理事会では、市場予想通りパンデミック緊急購入プログラム(PEPP)を通じた資産買入れペースを維持する方針が決定されたことや、長期金利の低下などに下支えされ、中旬にかけて上昇した。しかし、中旬から下旬にかけては、英国で新型コロナウイルス変異株の感染が拡大したことを受けて、政府が制限措置の全面解除を延期すると発表したことから、投資家のリスク許容度が低下し、反落する展開となった。月末は、ワクチンの接種状況にかかわらず、ドイツが英国旅行者の入国禁止を求めているとの報道により、景気回復が遅れるとの見方が強まったことから、さらに下落した。

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背景に、ドイツなどの景況感が改善する一方、英国における変異株の感染拡大を受けて、欧州の景気回復ペースの遅れが意識されている。また、アナリストが英国の大手リートの投資見通しを引き下げたことも投資家心理の悪化につながると見られる。ただ、欧州中央銀行(ECB)は強力な金融緩和政策を維持する姿勢を示していることから、長期金利は当面低位で推移すると予想され、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当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡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

感染拡大懸念と事業環境の改善期待が交錯し、もみ合う展開へ

オーストラリアリート指数の推移

(S&P/ASX 200 A-REIT指数、2020/3/31～2021/6/30)



(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の推移

(四半期：2017年1-3月期～2021年1-3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

6月の市況

上旬は、2021年1-3月期の実質国内総生産(GDP)が前期比で市場予想を上回ったことなどを受けて、経済が順調に回復しているとの見方が広がり、上昇した。中旬は、高値圏での利益確定と見られる売りが出たことや、長期金利が上昇したことなどが嫌気され、上値が抑えられた。下旬に入ると、アナリストが商業施設に投資する大手リートの目標価格を引き上げたことなどが好材料となり、上昇した。しかし、月末にかけては、新型コロナウイルス変異株の感染拡大を受けて、一部地域での都市封鎖(ロックダウン)が実施されたことから、リートの事業環境への影響が懸念され、弱含む展開となった。

今後の見通し

高値圏でもみ合う展開になると予想される。新型コロナウイルス変異株の感染拡大への懸念が相場の上値を抑える要因になると考えられる。一方、豪州では2021年1-3月期の実質GDPがコロナ禍前(2019年10-12月期)の水準を上回るなど経済が順調に回復している。今後もワクチン接種の進展による経済活動正常化や、減税などの財政出動を背景として、景気回復やリートの事業環境の改善が続くとの期待が相場を下支えする要因になると考えられる。金融政策面では、オーストラリア準備銀行(中央銀行、RBA)が量的金融緩和政策の縮小を決定したものの、低金利政策を長期に亘り維持する姿勢を示したことから、リートの相対的な利回り面での魅力を背景にリート市場への資金流入が期待される。



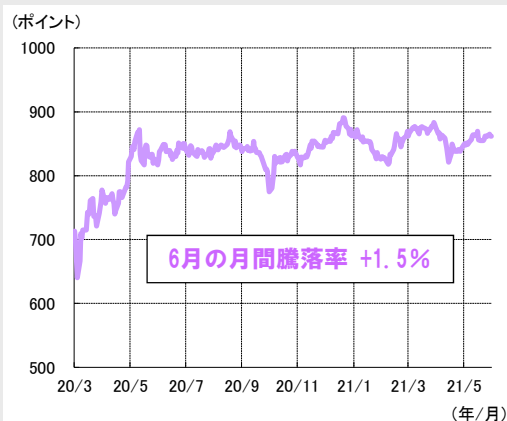
■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきます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

アジアリート市場

経済活動正常化が期待されるがコロナ動向が懸念され、一進一退の動きに

シンガポールリート指数の推移

(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trusts Index)
(2020/3/31~2021/6/30)



(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 2020/3/31~2021/6/30)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

6月の市況

シンガポールでは、月前半は、コロナ対策の規制緩和やワクチン接種の進展による経済活動正常化への期待が高まる中、長期金利の低下も好感され、上昇基調を辿る展開となった。月後半は、店内飲食が解禁されたものの、当初予定されていた人数制限の緩和が縮小されるなど、本格的な経済活動再開には時間がかかるとの見方から、もみ合う展開となった。また、インドネシアなどでコロナ感染が再拡大したことも投資家心理の悪化につながり、上値を抑制した。

香港では、世界的な長期金利低下や、商業施設に投資する大手リートの決算発表により事業環境の改善が確認されたことから、中旬にかけて上昇した。下旬はもみ合う展開となったが、月末は中国の購買担当者景気指数(PMI)の低下が嫌気され、下落した。

今後の見通し

シンガポールでは、一進一退の展開が予想される。新型コロナウイルスのワクチン接種の普及が進展する中、政府は経済・社会活動の制限を段階的に緩和する方針を示していることから、商業施設への客足の回復が見込まれるなど、リートの業績回復が期待される。一方、インドネシアなど東南アジア諸国の一部の国で新規感染者数が急増していることが懸念材料となり、上値は抑制されると見ている。

香港では、底堅く推移する展開が予想される。域内感染の抑制や、政府の景気支援策としての電子消費券配布への期待から、商業施設に投資するリートの事業環境の改善が続くと見込まれる。また、長期金利低下によりリートの負債コストの低減が意識されることも材料視されると見ている。



■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。

Jリート市場

稼働率への懸念が残る一方、割安さは後退し、当面上値の重い展開に

Jリート指数の推移

(東証REIT指数、2020/3/31～2021/6/30)



(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区オフィスビル平均空室率

(月次：2000年12月～2021年6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

6月の市況

上旬は、FTSE グローバル株式指数シリーズへのJリートの組入れを見越した先回り買いや、長期金利の低下などから大きく上昇した。しかし中旬には、指数組入れ後の需給悪化懸念や速いペースでの上昇を受けた利益確定と見られる売りなどから上げ幅を縮小した。その後月末にかけては、長期金利の動きが穏やかになったことや短期的な過熱感が後退したことから、分配金利回りに着目したと見られる買いが入り再び上昇した。セクター別では、公募増資を伴う物件取得を発表した銘柄の小売りや、相対的に利回りが高い中小型銘柄が牽引した産業施設セクターの上昇が目立った。一方、業績予想で稼働率の低下が続くことが示されたオフィスセクターの上値は重かった。

今後の見通し

当面は上値の重い展開になると予想する。不動産賃貸市場では東京のオフィス空室率の上昇が続くなど、事業環境が大きく改善する兆しはまだ見えていない。一方で足元の東証リート指数はコロナショック前の水準に接近してきており、当時と現在の不動産市況を考慮すると十分回復したと見ている。また、需給面ではFTSE グローバル株式指数シリーズへの段階的なJリートの組入れが6月で完了し、大口の資金流入が和らぐほか、個人や投資信託の売越し基調が続いている。そのため、積極的に上値を迫りにくい展開になると考える。ただ、相場下落時には国内金融機関等から分配金利回りに着目した資金が流入すると見られることから、下値余地も限定的と考える。(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。

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）