

REIT MONTHLY REPORT

グローバルリート市場の見通し

米国リート市場

感染拡大懸念が残るが、事業環境や業績への期待を背景に底堅い展開

米国リート指数の推移

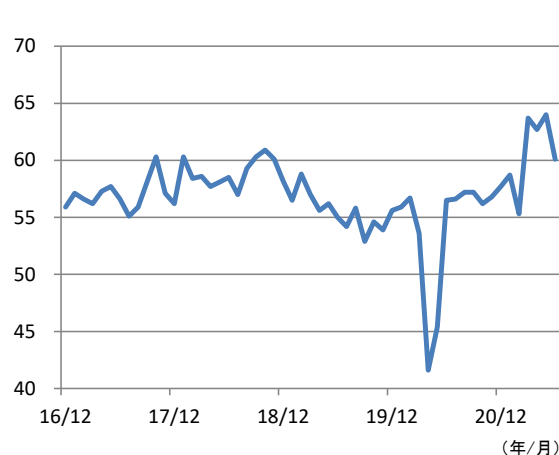
(Dow Jones U.S. Select REIT指数、2020/12/31～2021/7/30)



(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ISM非製造業景況指数の推移

(月次：2016年12月～2021年6月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

7月の市況

6月の雇用統計の悪化や、6月のISM非製造業景況指数が市場予想を下回ったことなどを受けて、米連邦準備制度理事会(FRB)は金融緩和政策の縮小を慎重に進めるとの見方が広がり、長期金利の低下による利回り面でのリートの投資魅力が高まったことから、中旬にかけて上昇した。しかしその後は、世界各国で新型コロナウイルス変異株の感染拡大を受けて、投資家心理が悪化し、上げ幅を縮小した。下旬は、主要リートによる2021年4-6月期決算発表が始まり、好決算が相次いだことなどから、リートの業績回復期待が高まったほか、FRBが米連邦公開市場委員会(FOMC)で金融政策の現状維持を決め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

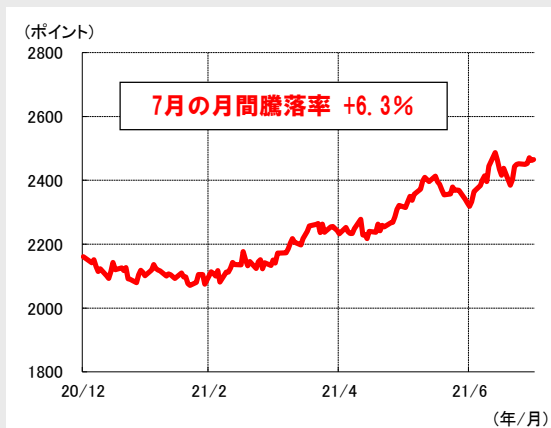
底堅い展開になると予想される。新型コロナウイルス変異株の感染拡大への警戒感から、変動性が高まる局面も想定される。一方、米国ではワクチンの普及により厳格な行動制限措置が導入される可能性は低いと見られ、感染拡大による経済への影響は限定的にとどまると考えられる。また、バイデン政権は財政拡大路線を続ける姿勢を示しており、経済正常化や財政出動によるリートの事業環境改善が継続するとの期待が相場を下支えする要因になると考えられる。業績面では、主要リートの2021年4-6月期決算は概ね市場予想を上回る内容となったことに加え、リートの経営陣が今後の事業環境について総じて強気な見方を維持していることから、リートの業績回復が続くと見込まれることが支援材料となろう。

ワクチン接種の進展やECBの金融緩和政策に下支えされ、堅調に推移

欧州リート指数の推移

(FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe指数)

(2020/12/31～2021/7/30)



(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10年国債利回りの推移

(日次：2020年12月31日～2021年8月5日)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

7月の市況

上旬は、欧州中央銀行(ECB)が新たなインフレ目標を2%に引き上げ、物価の一時的な上振れを容認する可能性を示したことを受けて、強力な金融緩和政策の継続が意識され、長期金利が低下したことなどから堅調に推移する展開となった。しかし中旬は、欧州で新型コロナウイルスの感染者が増加したことから投資家センチメントが悪化し、商業施設に投資するリートを中心に下落した。下旬は、ECBが理事会において、金融政策の先行き指針(フォワードガイダンス)を変更し、一時的な物価上昇を容認して金融緩和政策を長期化する姿勢を示したことから、長期金利が一段と低下する中、リーートの相対的に高い利回りに着目した投資家からの需要に下支えされ、上昇した。

今後の見通し

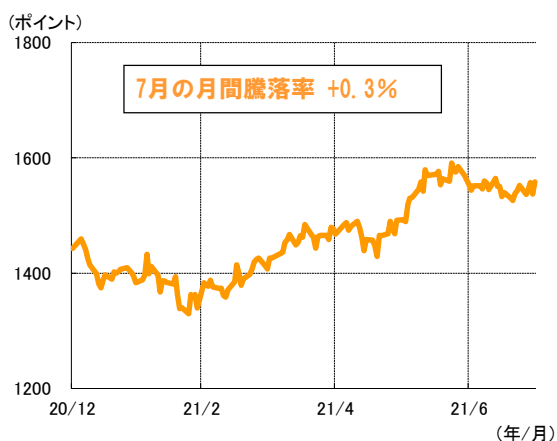
堅調に推移する展開が予想される。欧州では、新型コロナウイルス変異株の感染拡大への懸念が残るものの、ワクチン接種の進展を背景に、英国で感染対策としての規制が全面解除されるなど、経済活動再開への動きが見られている。ドイツにおいても、ワクチン接種完了率(免疫獲得に必要とされる2回以上の接種をした人の割合)は50%を上回る水準まで進展しており、投資家のリスク許容度が改善している。金融政策面では、ECBによる強力な金融緩和政策が長期的に継続する見込みであることから、長期金利は当面低位で推移すると予想され、良好な資金調達環境を背景にリーートの業績は底堅く推移すると考えられる。

オーストラリアリート市場

感染拡大懸念とワクチンや政策期待が交錯し、一進一退の展開へ

オーストラリアリート指数の推移

(S&P/ASX 200 A-REIT指数、2020/12/31～2021/7/30)



(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

7月の市況

オーストラリア準備銀行(中央銀行、RBA)が低金利政策を長期にわたり継続する姿勢を示したことが好感された一方、新型コロナウイルス変異株の感染拡大を受けて、6月下旬に導入されたシドニーにおける都市封鎖(ロックダウン)の期間延長が嫌気されたことなどから、中旬にかけてもみ合う展開となった。その後も、新型コロナウイルス変異株の感染拡大が続いたことから、ロックダウンの長期化による経済への影響が懸念され、下落した。下旬に入ると、大手リートがロックダウンの影響で提示していた業績見通しを取り下げたことなどが嫌気される場面もあったものの、株式市場の上昇が投資家心理の改善に繋がったほか、連邦政府が追加の経済対策を発表したことなどが好材料となり、反発する展開となった。

今後の見通し

高値圏で一進一退の展開になると予想される。主力の小売りセクターでは、シドニーでのロックダウン措置の延長を受けて商業施設の休業が続いており、リートの業績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、豪州の実質国内総生産(GDP)は既にコロナ禍前の水準に回復しているほか、足元でワクチン接種が加速していることに加え、経済対策が講じられており、感染が収束するにつれてリートの事業環境は比較的早期に改善すると見られること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、RBAは近く量的金融緩和の縮小を開始する意向だが、低金利政策は長期にわたり継続する方針であり、低金利環境が続くと見込まれ、利回り面でのリートの投資魅力が支援材料となろう。

アジアリート市場

懸念材料が残るが、業績改善期待から底堅く推移する展開に

シンガポールリート指数の推移

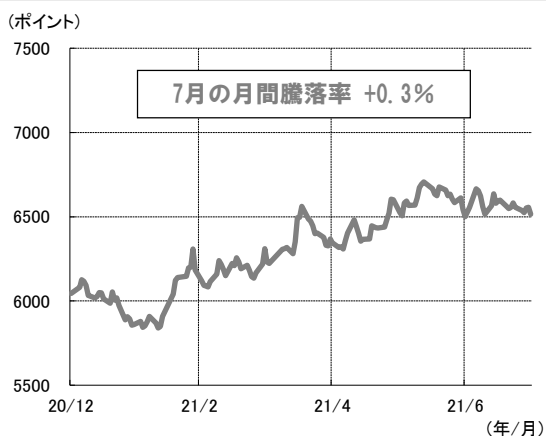
(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trusts Index)
(2020/12/31～2021/7/30)



(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 2020/12/31～2021/7/30)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

7月の市況

シンガポールでは、月前半は、データセンターや産業施設に投資するリートが反発したほか、FTSE EPRA NAREIT指数への採用が期待される一部のリートへの思惑買いなどから上昇した。しかし下旬は、市中感染者の急増を受けて、政府が行動規制を再強化したことが嫌気され、弱含む展開となった。月末は、長期金利が低下する中、リートの相対的に高い利回りに着目した投資家からの需要に下支えされ、上昇した。

香港では、月前半は、米中関係や中国当局による規制強化が警戒される一方、中国人民銀行による預金準備率引き下げが好感され、一進一退の動きとなった。月後半は、世界的な新型コロナウイルス変異株の感染拡大や中国株の急落など悪材料が散見したが、影響は限定的でもみ合う動きとなった。

今後の見通し

シンガポールでは、底堅く推移する展開が予想される。足元では再び行動規制が強化されたほか、東南アジア諸国における新型コロナウイルス変異株の感染拡大が警戒されよう。しかし、産業施設に投資するリートを中心に良好なファンダメンタルズは維持されており、賃料増額改定や買収効果などにより、リートの業績改善が予想される。また、ワクチンの接種が進展する中、経済活動正常化による景気回復が見込まれることも、相場を下支えしよう。

香港では、底堅く推移する展開が予想される。米中関係や中国当局の動向には注意が必要だが、域内感染の抑制や政府の景気支援策を受けて、リートの事業環境の改善が続くと予想される。バリュエーション面での割安感も好材料視されると見ている。

業績改善が遅れる懸念はあるものの、売り控えからもみ合う展開

Jリート指数の推移

(東証REIT指数、2020/12/30～2021/7/30)



(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

7月の市況

7月のJリート市場は、東証REIT指数が2100ptから2200pt程度の範囲内で推移し、高値圏でもみ合いとなった。上旬から中旬にかけては、長期金利が低下に転じる中、分配金利回りに着目したと見られる買いが入り上昇した。しかしその後は、新型コロナウイルスの感染再拡大を受けて投資家心理が悪化したことや、東証REIT指数がコロナショック前の水準に近づいたことで高値警戒感も強まり、軟調に推移した。セクター別では、新型コロナウイルスの感染再拡大や緊急事態宣言の再発令を受けて、業績安定感のある住宅や産業施設セクターは東証REIT指数を上回る上昇となった一方、ホテルセクターなどは同指数の伸びを下回った。

今後の見通し

当面は高値圏でもみ合う展開を予想する。Jリートを取り巻く環境は、東証REIT指数ではコロナショック前の水準に近づき割安感が薄れていることや、事業環境では新型コロナウイルス変異株の感染が拡大し、景気回復ペースが従前予想より鈍化する懸念が浮上している。そのため、オフィスの稼働率改善など新たな好材料が示されるまでは積極的に上値を追にくい状況になると考える。一方、需給面では、足元のJリートの売買高は年前半と比較してやや減少しており、一部の利回りを求める投資家による売り控えが起きていると見られる。また、国内金融機関等からの資金流入も見込まれ、下落時には相場の下支えになることが期待される。

(作成：運用本部)

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）