

REIT MONTHLY REPORT

グローバルリート市場の見通し

米国リート市場

財政・金融政策や事業環境改善への期待を背景に、底堅い展開へ

米国リート指数の推移

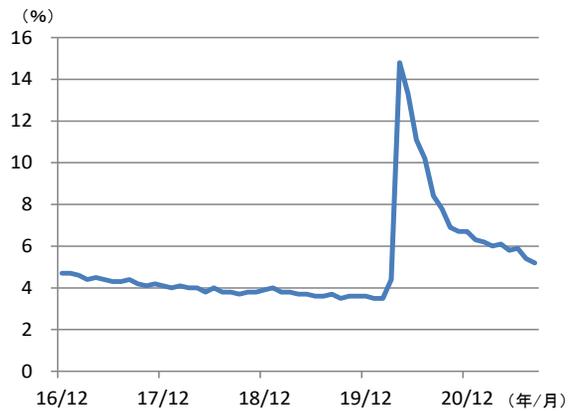
(Dow Jones U.S. Select REIT指数、2020/12/31～2021/8/31)



(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8月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

8月の市況

主要リートによる2021年4-6月期決算発表で好決算が相次ぎ、リーートの業績回復期待が高まった一方、7月の雇用統計の改善などを受けて、量的金融緩和策の縮小への警戒感が強まったことから、中旬にかけて一進一退の展開となった。その後は、7月開催分の米連邦公開市場委員会(FOMC)議事要旨で、大半の参加者が年内の量的金融緩和策の縮小(テーパリング)開始が適当と判断していることが示され、テーパリング観測が強まったものの、米食品医薬品局(FDA)が、米ファイザーが共同開発した新型コロナウイルスワクチンを正式に承認したことを受けて、ワクチン普及への期待が高まり、もみ合いで推移した。月末にかけては、米連邦準備制度理事会(FRB)のパウエル議長がジャクソンホール会議において、利上げを急がない姿勢を示したことなどが好感され、上昇した。

今後の見通し

底堅い展開が予想される。新型コロナウイルス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、ワクチンの正式承認や接種義務化の動きを背景に一段のワクチン普及が見込まれ、感染拡大の悪影響は宿泊需要が鈍化しているホテルなど一部のセクターにとどまり、米国リート全体では、経済活動の正常化を背景に事業環境の改善が続くと考えられる。また、インフラ投資法案や予算決議案に投資家の注目が集まっており、政策への期待が支援材料となろう。金融政策面では、FRBは感染拡大による経済への影響を見極めるため、量的金融緩和策の縮小を急がないと思われる。こうした中、低金利環境が続くと見込まれ、利回り面での投資魅力を背景にリート市場への資金流入が期待される。

物価動向やECBスタンスには留意も、業績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)

(2020/12/31～2021/8/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

ユーロ圏消費者物価指数 (CPI) の推移

(月次: 2016年12月～2021年8月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

8月の市況

月前半は、6月のドイツの小売売上高が市場予想を上回ったほか、リートの業績見通しの改善やアナリストによる投資見通しの引き上げなどが好感され、上昇基調を辿る展開となった。また、ドイツDAX指数が過去最高値を更新したことも、買い材料視された。しかし月後半に入ると、新型コロナウイルス変異株の感染拡大により、景気減速懸念が広がったことから、商業施設やオフィスに投資するリート中心に軟調に推移した。一方、産業施設や貸倉庫に投資するリートは、底堅い動きとなった。その後、欧州中央銀行(ECB)の副総裁がユーロ圏のマクロ経済予測を上方修正する可能性があること発言したことから、過度な景気減速懸念が和らぎ、月末は、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。足元ではユーロ圏の消費者物価指数(CPI)が市場予想を上回る高い伸びとなったほか、ECB高官のタカ派的な発言が相次いだことから、投資家のリスク資産への警戒感の高まりには注意が必要と考えられる。一方、欧州におけるワクチン接種の進展を背景に経済活動が再開されつつあり、商業施設では客足の回復により、業績回復が期待される。6月以降、多くの店舗が営業しており、賃料回収率が改善している。実物不動産価値への下方圧力は残るものの、下落ペースは鈍化している。オフィスは、需給面で需要への不透明感が懸念されるが、一般的にテナントは長期にわたるリース契約を締結しており、当面は安定した賃料収入が見込めよう。

オーストラリアリート市場

都市封鎖の長期化懸念と業績回復期待が交錯し、もみ合う展開へ

オーストラリアリート指数の推移

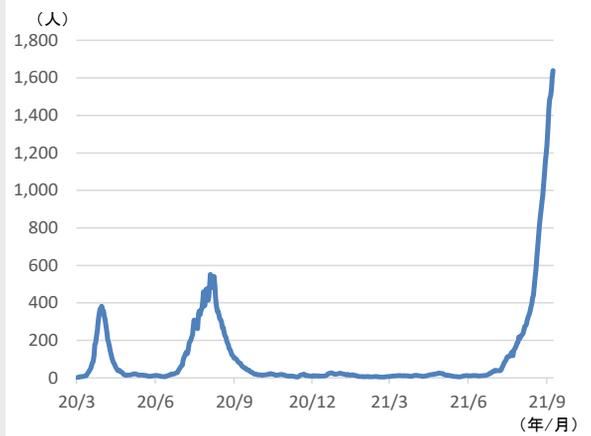
(S&P/ASX 200 A-REIT指数、2020/12/31～2021/8/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

豪州の新型コロナウイルス新規感染者数の推移

(日次：2020/3/1～2021/9/8、過去7日平均)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

8月の市況

上旬は、主要リートの2021年6月期の決算発表を控え、好決算への期待が高まったことに加え、株式市場の上昇が投資家心理の改善に繋がり、上昇した。中旬に入ると、複数のリートが良好な内容の決算を発表したことを受けて、リートの業績回復期待が高まる一方、新型コロナウイルスの感染拡大が続き、6月下旬に再導入されたシドニーを始めとする一部地域における都市封鎖（ロックダウン）の長期化が懸念されたことなどから、もみ合う展開となった。下旬は、商業施設に投資する大手リートが決算を発表し、ロックダウンの影響で前年に低迷した業績が急回復したことや、豪首相が、ワクチン接種率が上昇すればロックダウン措置の緩和を始める方針を示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

高値圏でもみ合う展開になると予想される。豪州では、新型コロナウイルスの新規感染者数が高止まりしており、ロックダウンの長期化による経済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、政府はロックダウンで感染者ゼロを目指してきた従来の姿勢を改め、16歳以上のワクチン接種率が70%～80%程度になればロックダウン措置の緩和を開始する方針に転換した。こうした中、主要リートの2021年6月期決算で、ロックダウンが緩和された時期に経済活動の正常化により業績が急回復したことが明らかになったほか、足元でワクチンの接種ペースが加速していることから、ワクチンの普及による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。

経済活動の再開が業績回復の追い風となり、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)
(2020/12/31~2021/8/31)



(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 2020/12/31~2021/8/31)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

8月の市況

シンガポールでは、上旬は、政府が新型コロナウイルスの感染対策を段階的に緩和する行程表を公表し、経済活動正常化への期待が高まる一方、長期金利の上昇が嫌気され、もみ合う展開となった。中旬は、マレーシアやタイで新規感染者数が過去最高を記録したほか、低調な中国の経済指標を受けて景気回復への期待が後退し、軟調に推移した。下旬は、新規感染者数が急増したことから、商業施設やオフィスに投資するリート中心に弱含む動きとなった。

香港では、月前半は、中国当局によるネット企業への規制強化が警戒されたものの、底堅く推移した。しかし月後半は、政府が米国などから入境する人への検疫を強化すると発表したことが嫌気され、軟調に推移する展開となった。

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。政府はワクチン接種の進展を受けて、コロナ感染対策を段階的に緩和する方針であることから、経済活動の再開が期待される。今後はワクチン接種完了者を対象に、入国規制を徐々に緩和すると見られ、商業施設のテナントの売上高がコロナ前の水準に戻りつつある中、リートの業績回復への追い風になると見ている。

香港では、一進一退の動きが予想される。中国当局の規制強化や中国景気減速への懸念に加えて、政府の厳格なコロナ感染対策も悪材料視されると見ている。一方、政府の景気支援策としての電子消費券の配布により、地元の消費が増加する見込みであることから、リートの業績を下支えすると考えられる。

好悪材料入り交じり、もみ合う展開を想定

Jリート指数の推移

(東証REIT指数、2020/12/30～2021/8/31)



(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8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

8月の市況

8月のJリート市場は、小幅に下落した。上旬から中旬にかけて狭いレンジで推移した後、国内での新型コロナウイルスの感染再拡大が止まらず、景気回復の遅れが意識されたことや、米国の金融緩和政策の見直し時期が従来観測より早まるとの見方が強まり下落した。その後は、分配金利回りに着目したと見られる買いなどから急反発する場面もあったが、長続きせず月間では小幅な下落となった。セクター別では、新型コロナウイルスの感染再拡大による悪影響が意識された小売りや、空室率の上昇が続くオフィスは東証REIT指数を下回った。一方、業績安定感のある産業施設などは同指数を上回って推移した。

今後の見通し

当面は足元程度の水準でもみ合う展開を予想する。業績面では、東京のオフィス空室率が上昇を続けていることや、度重なる緊急事態宣言の延長など受け、業績回復時期が遅れることを表明する銘柄が増えている。また、足元では公募増資が増えており、需給悪化も懸念される。そのため短期的には積極的に上値を追いにくい状況と考える。ただ、菅首相が退陣を表明し、次期政権の経済対策期待の高まりから日本株が上昇するなど、足元で投資家のリスク志向が強まっている。加えて国内の新型コロナウイルス新規感染者数は漸減傾向にあり、今後は経済活動の正常化が進むことが想定される。そのため下値余地も限定的と見られ、もみ合う展開が続くと予想する。

(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に帰属します。

【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かさ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)