

REIT MONTHLY REPORT

リート市場の見通し

米国リート市場

利下げや業績拡大、不動産市況回復への期待が相場の支えに

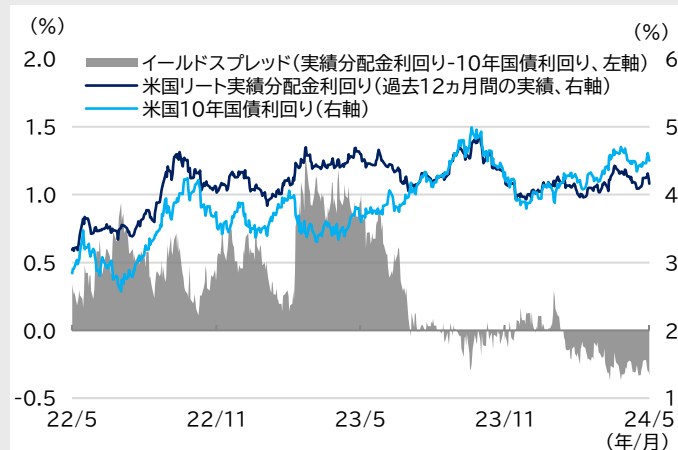
米国リート指数の推移
(FTSE NAREIT All Equity REITs TR指数)
(期間 2023年5月31日～2024年5月31日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

米国リーートの分配金利回りとイールドスプレッドの推移

(期間 2022年5月31日～2024年5月31日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

5月の市況

月初に開催された米連邦公開市場委員会(FOMC)では政策金利が据え置かれた。会合後の記者会見で、パウエル米連邦準備制度理事会(FRB)議長が追加利上げの可能性は現時点では低いことを示唆したほか、4月の雇用統計が事前の市場予想を下回る結果となったことなどから長期金利が低下した。資金借り入れコストへの懸念が後退し、リート指数は月上旬に上昇した。

下旬には、FRBが公表したFOMC議事要旨で参加者によるインフレへの警戒的姿勢や、米経済の底堅さを示す経済指標などもあり、長期金利が上昇、リート指数は上げ幅を縮小した。月末にかけては、4月の個人消費支出の伸びが前月比で鈍化し、リート指数は持ち直す展開となった。

今後の見通し

当面、米長期金利は利下げ開始時期を巡る不透明感から不安定な動きが想定され、米国リート市場の動向も一進一退となることが予想される。一方、労働需給の緩和の兆しが出ており、年後半以降は、景気やインフレは緩やかに減速し、利下げ転換等により長期金利は、低下基調を辿るとみられる。業績面では、利払いなどの費用増加圧力の低下に加え、中長期契約に基づく安定した賃料収入が支えとなり、景気減速局面でもリーートの業績は拡大が続くと考えられる。また、長期金利の低下と業績拡大に伴う分配金の増額を背景にイールドスプレッドが改善する展開も想定されることから、利回り面での魅力が回復し、投資家からの資金流入が期待される。加えて、金利低下により不動産取引が活発になるにつれて、優良物件を中心に不動産市況の回復期待も高まることが想定され、米国リート市場は底堅い推移になると予想している。

※米国リーートの利回りはブルームバーグREIT指数の実績分配金利回りです。
※イールドスプレッドは複数の金融資産の利回り差を示し、各々の投資魅力を比較する際に有効な指標です。

アジアリート市場

シンガポールは米金利動向を巡り一進一退、香港は最悪期を脱し底入れを窺う展開に

シンガポールリート指数の推移

(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trusts Index)

(期間 2023年5月31日～2024年5月31日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI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)

(期間 2023年5月31日～2024年5月31日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI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、上旬から中旬にかけては、3月の小売売上高が事前の市場予想を下回ったことなどが嫌気され、下落する場面があったものの、米金利の低下につれて長期金利が低下したことから、シンガポールリートの利回り面での魅力が高まり上昇した。しかしその後は、長期金利が上昇に転じたほか、4月の輸出額(石油を除く)や鉱工業生産指数の減少幅が前年比で市場予想よりも大きかったことなどを受けて、景気の先行き不透明感が強まり反落した。

香港では、上旬から中旬は、金融政策の連動性が高い米国の金利が低下したことが好材料視されたほか、中国当局が香港との株式相互取引(ストックコネクト)を通じて購入した香港リートや香港株に対する配当課税の免除を検討中との報道を受けて、中国本土投資家の資金流入への期待が高まり上昇した。その後は、米金利が上昇に転じたことや、中国が台湾周辺で軍事演習を開始するなどしたことから投資家心理が悪化し、上げ幅を縮小した。

今後の見通し

シンガポールリートは、一進一退の展開が予想される。米国の金融政策を巡る不透明感等を背景とした長期金利の動向に対する懸念が相場の重石になると考えられる。一方、シンガポールリートの利回りは他の国のリートと比べても相対的に高い水準にあり、良好な事業環境を背景に業績拡大に伴う分配金の増加も見込まれることが、相場の下支え要因になると考えられる。年後半以降は、金融引き締め効果等で米国の景気やインフレは緩やかに減速し、米金融政策が緩和に転じることでシンガポールの長期金利も低下基調を辿ると予想しており、投資家からの資金流入が期待される。

香港では、リート市場の底打ちを窺う展開が予想される。香港商業用不動産市場の低迷や米国の利下げ開始時期を巡る不透明感が相場の重石となるものの、米中対立等を背景に、香港の不動産価値が損なわれるとの懸念は、年初以降のリート価格の大幅な下落により概ね織り込まれたと見ている。また、香港市場の活性化策により、中国本土投資家の資金流入が見込まれることに加え、中国景気に底打ちの兆しが見え始めるなど香港リートを巡る投資環境は最悪期を脱したと考えている。年後半以降は、米国の利下げ転換による金利低下により不動産価値の下落懸念は和らぐことが予想される。

Jリート市場

短期的には下値を探る場面も想定されるが、中長期的には底堅い推移を予想

Jリート指数の推移 (東証REIT指数)

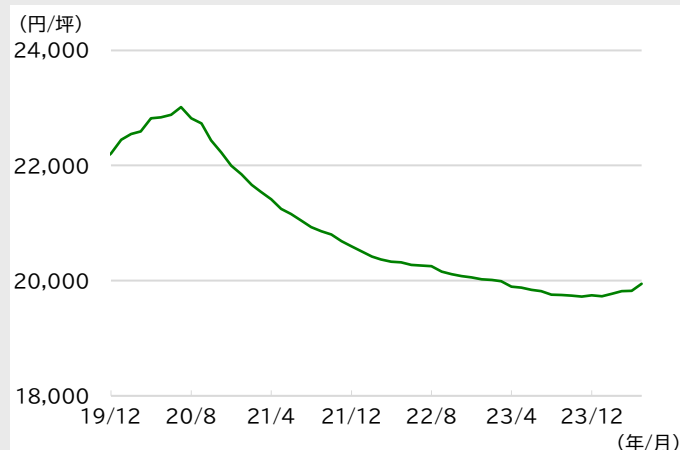
(期間 2023年5月31日～2024年5月31日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

東京都心5区※オフィスビル平均募集賃料

(期間 2019年12月～2024年5月、月次)



※東京都心5区:千代田、中央、港、新宿、渋谷
(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

5月の市況

月初は上昇する場面があったものの、日銀の国債買い入れオペ減額などを受け、国内長期金利が上昇すると、Jリートは下落に転じた。その後も、複数の公募増資が発表され短期的に需給が悪化したことや、金利上昇が続いたことから、Jリートは下落基調で推移し、全58銘柄中プラスリターンは4銘柄のみであった。物件売却による分配金上方修正や増配予想を発表した銘柄は一部堅調だった。

セクター別の動きでは、全セクターが下落する中、公募増資を発表した銘柄が含まれていたホテルセクターに加え住宅セクターなど、前月まで堅調に推移していたセクターの下落が目立った。一方、物流セクターやオフィスセクターの下落幅は限定的だった。ただセクター間のパフォーマンス格差は小さかった。

今後の見通し

短期的には下値を探る場面もあるものの、中長期的には底堅い展開を予想する。足元では、日銀の利上げや国債買い入れ縮小への懸念が国内金利の上昇要因となっており、この動きは金融政策修正へのスタンスが確認できるまでは続くとしている。そのため当面はJリートもこのような金利の動向に影響を受け、調整を余儀なくされる場面が想定される。

しかしJリートの業績は、ホテルセクターや住宅セクターでは安定成長が続いている。そして相対的に回復に時間を要していたオフィスセクターでも空室率の低下に続き、賃料上昇が確認されるなど事業環境が改善しつつあり、Jリート全体では業績への懸念材料は少ないと考える。加えて保有している不動産の価格も依然高値圏で推移していることから、Jリートは中長期的には堅調に推移することが予想される。

留意事項

SBI岡三アセットマネジメントについて

商号：SBI岡三アセットマネジメント株式会社

SBI岡三アセットマネジメント株式会社は、金融商品取引業者として投資運用業、投資助言・代理業および第二種金融商品取引業を営んでいます。登録番号は、関東財務局長(金商)第370号で、一般社団法人投資信託協会および一般社団法人日本投資顧問業協会に加入しています。

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、すべて投資者の皆さまに帰属します。

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。
- ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金申込みの受付が中止となる可能性、換金代金の支払いが遅延する可能性があります。
- 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幅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2.046%(税抜1.86%)
※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。

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

- 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SBI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。
- 本資料は、投資環境に関する情報提供を目的としてSBI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、本資料作成日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。■購入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。

(2024年5月末現在)

<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)