

REIT MONTHLY REPORT

リート市場の見通し

米国リート市場

利下げ局面入りをもたらす景気下支え効果、業績期待から底堅い展開に

米国リート指数の推移

(FTSE NAREIT All Equity REITs TR指数)

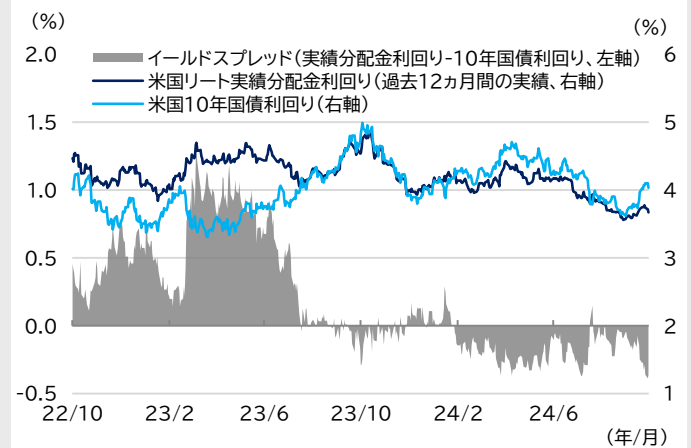
(期間 2023年9月29日～2024年9月30日、日次)



(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10月17日～2024年10月15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

9月の市況

月前半は、8月の雇用統計など労働市場の減速を示す経済指標の発表が相次いだ。これを受けて米連邦準備制度理事会(FRB)が大幅利下げに踏み切るとの観測が強まった。それに伴い長期金利が低下したことから、リーートの利払い負担が軽減するとの見方が拡がり、上昇した。

月後半に入ると、米連邦公開市場委員会(FOMC)で0.5%の大幅利下げが決定されたものの、パウエルFRB議長が利下げを急がない姿勢を示したことで長期金利は低下幅を縮小し、リートの上値は抑えられた。月末にかけては、8月の個人消費支出(PCE)物価指数の伸びが前年比で減速したことなどが好感され、持ち直す動きとなった。

今後の見通し

底堅い展開が予想される。米国大統領選挙を巡る不透明感などで米国リート市場の変動性が高まる局面も想定される一方、雇用や個人消費が底堅さを保つ中でFRBが予防的に利下げを開始したことが経済の下支えとなり、不動産不況に繋がるような景気後退に陥る可能性は低いと予想している。

そのため、今後の利下げは緩やかなペースとなるものの、利下げ局面入りに伴い長期金利は低下基調で推移すると想定している。

足元ではリーートの分配金利回りは長期金利を下回っておりイールドスプレッドはマイナスだが、今後は長期金利の低下を背景にイールドスプレッドが改善し、リーートの利回り面での魅力が回復することも想定されることから、投資家からの資金流入が期待できると見ている。業績面では、主要リーートの2024年7-9月期決算は米国景気の底堅さを背景に良好なファンダメンタルズを裏付ける内容になると予想している。また、長期金利の低下が利払い負担の軽減に繋がることに加え、米国リートはディフェンシブ性の高いセクターの比重が大きいことから、景気減速局面においても底堅い業績が期待できることも支援材料になると考えられる。

※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

シンガポールは底堅い推移、香港は中国の政策動向に左右される展開に

シンガポールリート指数の推移

(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trusts Index)

(期間 2023年9月29日～2024年9月30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9月29日～2024年9月30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

9月の市況

シンガポールでは、上旬から中旬にかけては大手リートによる公募増資の発表を受けた短期的な需給悪化懸念から、下落する場面もあった。しかし、米国の利下げを受けて利回り面でシンガポールリートの投資妙味が増すとの見方が広がったほか、シンガポール金融管理局(MAS)が発表した民間エコノミスト調査で2024年実質国内総生産(GDP)成長率予想の中央値が前回の6月調査から上方修正されたことなどが好感され、上昇した。その後は米金利が低下幅を縮小したこともあり高値警戒感から、上値が抑えられた。

香港では、中国国家统计局が発表した8月の製造業購買担当者指数(PMI)が前月から悪化したことなどから中国景気の先行き不透明感が強まり、上旬は弱含む展開となった。しかし、その後は金融政策の連動性が高い米国の利下げを受けて香港金融管理局(HKMA)が政策金利を引き下げたことや、中国当局が追加金融緩和と不動産・株式市場の支援策をまとめて発表したことなどが好材料視され、中国本土に物件を保有するリートを中心に上昇基調を辿る展開となった。

今後の見通し

シンガポールでは、底堅い展開が予想される。米欧の中央銀行が利下げ方向に政策を転じたことに加え、シンガポールでもインフレが緩和傾向にあることから、金融緩和期待等を背景に長期金利は低下基調で推移すると予想する。シンガポール市場の分配金利回り水準は主要リート市場などと比べても高いことに加え、金利低下に伴う利払い負担の軽減による収益改善が分配金の増額に繋がりがやすいことから、投資家からの資金流入が期待される。また、電子機器の輸出増加を背景として、製造業の産業施設やオフィスビルなど商業用不動産への賃貸需要を高めると考えられる。

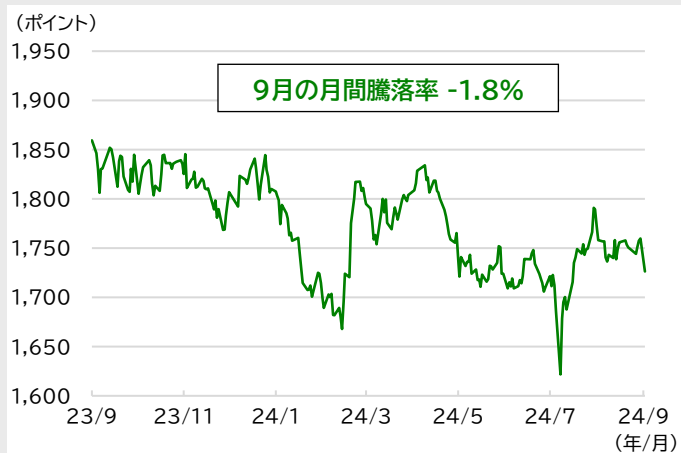
香港では、中国の政策動向に左右される展開が予想される。中国経済の減速感が強まる中、中国当局は9月下旬に追加金融緩和、不動産・株式市場の支援策を発表しており、金融市場では更に大型の財政刺激策への期待が高まっている。また、金融政策面では、米国に追随して香港も利下げ局面に入ったことから、不動産ローン金利の低下等による不動産市況の回復への期待が高まると見込まれ、相場の支援材料になると考えられる。

Jリート市場

短期的には不透明感から神経質な展開が予想されるが、中長期的には底堅い動きに

Jリート指数の推移
(東証REIT指数)

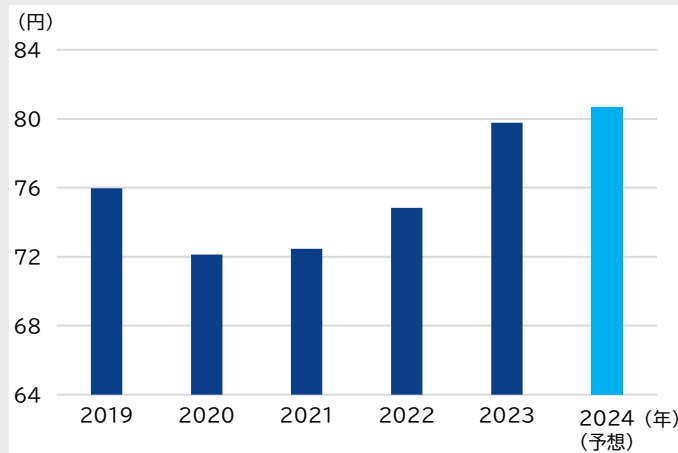
(期間 2023年9月29日～2024年9月30日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

東証REIT指数の1口当たり分配金推移

(期間 2019年～2024年、年次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

9月の市況

9月のJリートは、国内株式が下落したことや、8月の相場変動を受けたポートフォリオの資産配分比率を調整する動きなどから下落して始まった。その後は国内長期金利が安定的に推移したことなどからレンジ内での動きとなった。しかし自民党総裁選で金融政策の正常化を支持する石破新総裁が選出され、金利上昇が連想されたことなどから月末に大きく下落した。

セクター別の動きでは、決算で堅調な業績が確認された銘柄があった住宅セクターは相対的に堅調だった。一方、ホテルセクターはインバウンド(訪日外国人)の増加に伴う宿泊需要の回復期待等を背景とした上昇が一服し、前月に引き続き下落した。

今後の見通し

短期的には調整色の強い展開が想定されるが、徐々に底堅い展開になると予想する。9月の米連邦公開市場委員会(FOMC)では利下げが決定され、国内では日銀が今後の利上げに慎重な考えを示した。しかし国内では金融政策を巡る発言が揺れた石破新首相の下で総選挙が実施されることや、米国でも大統領選挙を控えるなど、政治的な不透明感からJリートも短期的には神経質な動きとなる場面があると見ている。

ただ業績面では、オフィス市況は改善が続き、住宅や物流は賃料上昇、ホテルは宿泊単価上昇の恩恵を受けるなど堅調であり、今年も前年比で分配金が増加する予想となっている。そのため国内外の選挙が終わって政策の方向性が見えてくれば、業績に沿って底堅い推移になると予想する。

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9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)