

REIT MONTHLY REPORT

リート市場の見通し

米国リート市場

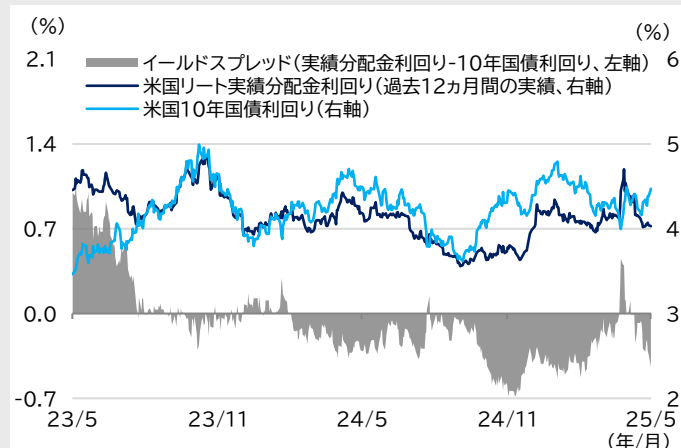
年後半は利下げや業績期待を背景に底堅い展開へ

米国リート指数の推移
(FTSE NAREIT All Equity REITs TR指数)
(期間 2024年4月30日～2025年4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 2023年5月12日～2025年5月12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

4月の市況

4月の米国リート市場は、トランプ政権による関税政策の発表を受けて下落したものの、その後に緩和姿勢が見られたことから持ち直す展開となった。

4月2日に発表された相互関税が事前の予想を上回る厳しい内容であり、中国も報復措置を表明したことから投資家心理が悪化。米国リート市場もこれを受けて下落した。しかし、9日には関税上乘せ分の一部を90日間停止する措置や電子関連製品の対象除外が発表され、貿易摩擦への過度な懸念が後退したことで、市場は反発に転じた。

月後半に入るとトランプ政権が対中関税の引き下げに前向きな姿勢を示したほか、2025年1～3月期決算において産業施設系の大手リートが好決算を発表。これが好感され、米国リート市場は戻りを試す展開となった。

今後の見通し

当面はトランプ政権による政策運営の不確実性を背景に米国景気の先行きに対する懸念から、不安定な値動きが続くと想定される。

もっとも、同政権は金融市場や産業界への配慮も示していることから、通商交渉の進展に伴って過度な懸念は徐々に和らいでいくと見ている。さらに、年後半にかけては関税政策の景気への影響が顕在化し、利下げへの期待が高まることで長期金利には低下余地が生じると見込まれる。こうした環境下では、イールドスプレッドのマイナス幅が縮小することにより、リーートの利回り面における投資魅力の回復が期待される。

業績面では、ホテルやオフィスなど一部のセクターは景気変動の影響を受けやすいものの、長期の賃貸借契約に基づき安定した収益が見込まれるネットリースに加え、ディフェンシブ性が高い電波塔やヘルスケア、住宅、個人向け倉庫などを中心に、米国リート全体としては底堅い業績推移が見込まれる。これらの要因を追い風として、米国リート市場は年後半にかけて底堅い展開へと移行していくと見られる。

※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

シンガポールは政策期待から底堅い展開に、香港は不動産市況の悪化懸念と政策期待が交錯

シンガポールリート指数の推移

(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trusts Index)

(期間 2024年4月30日～2025年4月30日、日次)

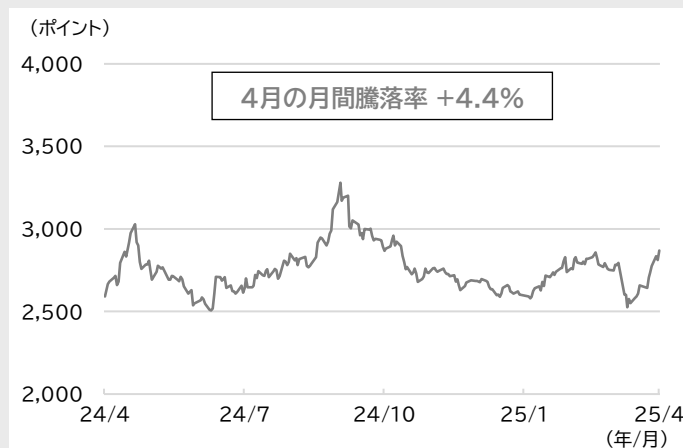


(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

香港リート指数の推移

(Hang Seng REIT Index)

(期間 2024年4月30日～2025年4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

4月の市況

4月のシンガポールリート市場は、上旬に下落したものの、その後は持ち直す動きとなった。米中の相互関税措置を巡る対立激化を受けて、貿易立国であるシンガポール経済への悪影響が意識されたことで、市場は下落した。その後、米国による関税適用の一部延期や、シンガポール金融管理局(MAS)による追加金融緩和の発表を受け、リートの事業環境改善への期待から市場は反発に転じた。下旬には、総選挙を控えた与党による景気刺激策への期待や、3月の消費者物価指数(CPI)が前年比で市場予想を下回ったことを背景に、追加緩和観測が広がり、戻りを試す展開となった。

香港リート市場は、上旬に下落したものの、その後は堅調に推移し、上昇して終わった。上旬は米中の報復関税の応酬などを受けて米中関係悪化への懸念が強まり、下落した。その後は、トランプ政権が電子関連製品を相互関税の対象から外したことなどを受けて貿易摩擦に対する過度な懸念が後退し、中国政府による消費支援など景気刺激策への期待の高まりもあり、反発した。月末にかけては、トランプ政権が対中関税の引き下げに前向きな姿勢を示したことなどが好感され、香港リート市場は続伸した。

今後の見通し

シンガポールでは、米国の関税強化政策を背景とした世界経済の先行き不透明感から、相場の変動性が一時的に高まる局面も想定されるが、総じて底堅い展開が見込まれる。与党の総選挙圧勝を受けた政治的安定や景気刺激策への期待に加え、MASによる追加の金融緩和観測も相場を下支えする要因になると考えられる。業績面では、産業施設やオフィスセクターにおいて関税強化による企業景況感の悪化が需要を下押しする懸念がある。一方、シンガポールは貿易依存度が高いものの、米国の相互関税は基本税率の10%と中国や他のアジア諸国と比べて低水準にあることから、サプライ・チェーン(供給網)の移転先として恩恵を受けやすいと考えられる。

香港では、一進一退の展開が予想される。商業用不動産市場では、米中貿易摩擦の激化を背景に買い手の様子見姿勢が強まっており、不動産市況の悪化懸念が上値を抑える要因となる可能性がある。一方、中国政府による景気刺激策への期待やバリュエーションが大幅に割安な水準にあることが、相場を支える要因になると考えられる。

Jリート市場

業績の着実な成長に加え、金利先高観の後退を背景に底堅い動きを予想

Jリート指数の推移

(東証REIT指数)

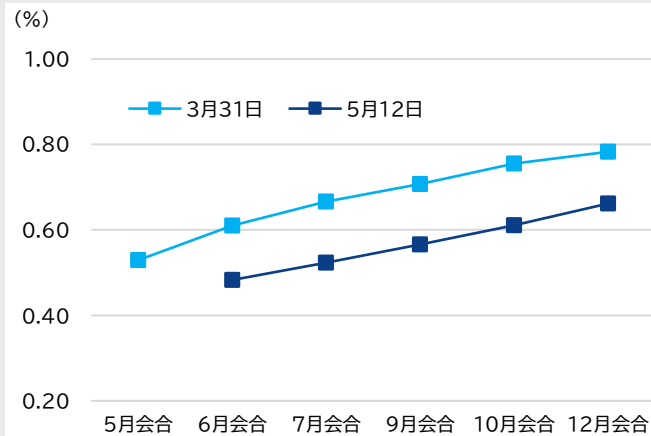
(期間 2024年4月30日～2025年4月30日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

日銀金融政策決定会合ごとの政策金利市場予想

(2025年3月31日時点と2025年5月12日時点の比較)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

4月の市況

4月のJリート市場は、米国の関税強化を受けたりスク回避の動きにより月初に下落したものの、その後は反発する展開となった。

上旬は米国で発表された相互関税が市場予想を上回る厳しい内容であったことを受けて、金融市場では投資家のリスク回避姿勢が強まり、大きく下落した。その後、相互関税の一部適用延期を受けて国内株式市場が反発すると、Jリートも上昇に転じたが、レンジ内での推移となった。

セクター別の動きでは、決算で堅調な業績が示された銘柄が属する住宅セクターや、空室率の低下など市況の改善が続くオフィスセクターの上昇が目立った。一方ドル円が下落したことからインバウンド需要の後退が懸念されたホテルセクターの上昇は限定的となった。

今後の見通し

Jリート市場は、堅調な業績に加え、金利先高観の後退を背景に、底堅い推移が続くと予想する。5月の日銀金融政策決定会合と同時に公表された展望レポートでは、経済・物価見通しが大幅に下方修正され、利上げ時期が後ろ倒しされるとの観測が強まっている。Jリートのバリュエーションは、不動産価格が高水準で推移する中でも依然として割安な水準にあり、利上げの後ずれ観測が進むことで、価格修正のきっかけになる可能性があると考えている。

業績面も堅調であり、近年では成長戦略を具体的に打ち出す銘柄が増加している。その中には資本効率の改善を図る動きも見られており、これにより賃料上昇を上回る分配金の増加も期待される。不透明な米国政策運営などを背景に金融市場全体では変動が大きい展開が続くとみられるが、Jリートは割安感の是正や分配金成長への期待を支えに相対的に底堅い展開が続くと考える。

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。

(2025年4月末現在)

<本資料に関するお問い合わせ先>

電話番号 03-3516-1300 (9:00~17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)