

REIT MONTHLY REPORT

リート市場の見通し

米国リート市場

金融引き締め終了観測や業績への期待を背景に、総じて底堅い展開に

米国リート指数の推移

(FTSE NAREIT All Equity REITs TR指数)

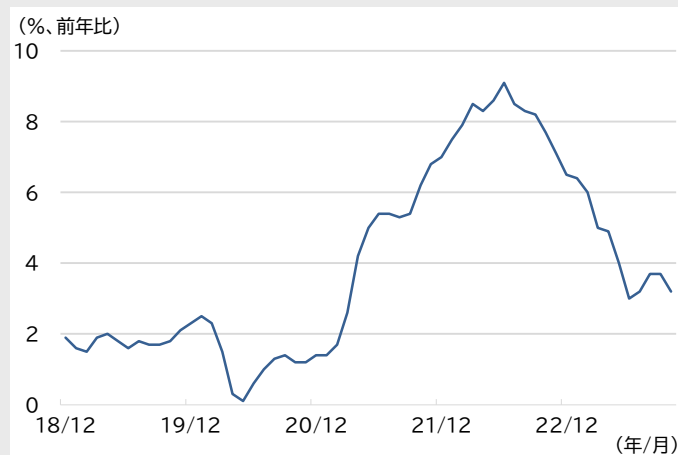
(期間 2022年12月30日～2023年11月30日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

米国消費者物価指数(CPI)の推移

(期間 2018年12月～2023年10月、月次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

11月の市況

月初は、米連邦準備制度理事会(FRB)が2会合連続で政策金利を据え置くとともに金融環境の引き締まりに言及したことや、経済の減速を示唆する指標の発表を受けて、長期金利が低下する中、リートの資金借入れコスト増加への懸念が和らぎ上昇した。その後は、ヘルスケア系大手リートの公募増資発表で短期的な需給悪化が懸念され、上値が抑えられる場面もあったが、物価指標がインフレの鈍化を示したことで利上げ局面が終了したとの見方が広がり、続伸した。月後半に入ると、長期金利が低下基調で推移する一方、相場上昇に伴う利益確定目的と見られる売りが入るなど、高値圏でもみ合う展開となった。月末にかけては、FRB高官が利下げの可能性に触れたことを受けて、来年の利下げへの転換が意識され、上値を試す展開となった。

今後の見通し

底堅い展開が予想される。短期的には景気の先行きや金融政策を巡る不透明感から変動性が高まる局面も想定されるが、物価上昇率の鈍化や逼迫していた労働需給の正常化を示す統計が増えており、金融引き締め終了観測や長期金利低下に対する期待が相場を下支えする要因になると考えられる。今後、景気は利上げ効果の顕在化などで緩やかに減速すると見ているが、足元の個人消費や労働市場の底堅さを踏まえると、深刻な景気後退に陥る可能性は低いと考えている。こうした中、バリュエーション面での割安感に加え、中長期契約に基づく安定した賃料収入を支えにリートの業績は拡大基調での推移が見込まれ、業績への期待も支援材料になると考えられる。

アジアリート市場

シンガポールは景気回復期待から底堅く推移、香港は不透明感が残り不安定な展開に

シンガポールリート指数の推移

(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trusts Index)

(期間 2022年12月30日～2023年11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 2022年12月30日～2023年11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

11月の市況

シンガポールでは、月前半は、長期金利が低下したことを受けて、産業施設やデータセンターに投資するリート中心に買い戻す動きが見られたほか、10月の製造業購買担当者指数(PMI)が前月から改善したことなどが好感され、上昇する展開となった。月後半は、7-9月期の実質国内総生産(GDP)成長率や10月の鉱工業生産が市場予想を上回る結果となり、景気後退懸念が和らぐ一方、10月の消費者物価指数(CPI)の伸びが前月から加速したことなどが嫌気され、方向感なく推移する展開となった。

香港では、月前半は、中国で10月末に開催された中央金融工作会議において、地方政府債務のリスク抑制や不動産開発会社に対する資金管理の強化等の方針が決定されたことを受けて、上昇した。月後半は、中国当局による不動産デベロッパーに対する融資適格リストの発表を受けて、不動産市場への懸念が和らぎ、強含む場面もあったが、月末にかけては、利益を確定する動きなどから反落した。

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。米欧の金融引き締めの影響や中国景気回復の遅れなどの懸念材料が残るものの、市場予想を上回る国内経済指標が散見されるなど、景気回復は緩やかながらも順調に進んでおり、リートの業績を下支えすると予想される。経済活動の再開を背景とする観光業を中心とした回復や限定的な供給が追い風となる商業施設に投資するリートや、Eコマースの普及拡大や供給網の見直しに伴い物流や倉庫への需要増が期待される産業施設に投資するリートが選好されやすいと考えられる。

香港では、中国経済の低迷や不動産市場への懸念から見通しに不透明感が残り、不安定な展開が予想される。特にオフィス系のリートは今後の供給増加により回復に時間がかかると考えられる。ただ、商業施設系のリートは、中国本土との往来再開を受けて賃料が持ち直しつつあるほか、テナントの継続的な売上高の回復が見込まれる。また、中国当局の不動産会社への支援策強化やバリュエーション面での割安感も相場を下支えすると考えられる。

Jリート市場

金融政策正常化懸念が当面の上値を抑えるものの、事業環境は改善の兆し

Jリート指数の推移

(東証REIT指数)

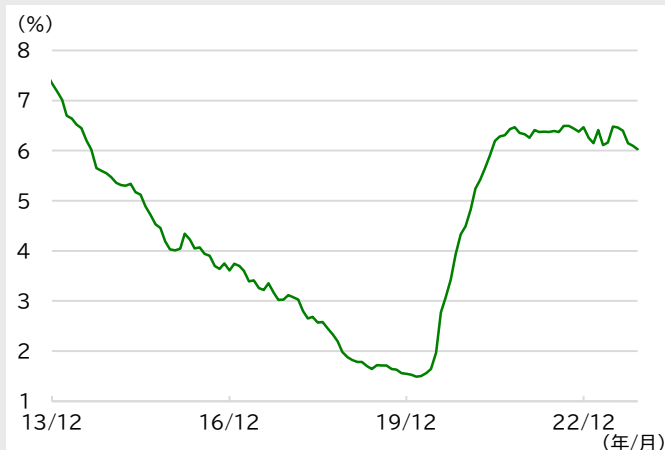
(期間 2022年12月30日～2023年11月30日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

東京都心5区※オフィスビル平均空室率

(期間 2013年12月～2023年11月、月次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

11月の市況

上旬は、日銀による金融緩和政策の修正懸念などから下落する場面が見られたものの、国内外の長期金利が低下したことや水準面での割安感から買い戻され、月間では上昇した。月内に発表されたJリーートの決算で堅調な業績が示されたことは相場の下支え要因となったが、金利上昇懸念が頭を抑え、国内株式市場や米国のリート市場と比較すると、Jリートの上昇は小幅に留まった。

セクター別の動きでは、月中に複数の銘柄が自己投資口取得を発表したことなどが好感された物流が上昇した一方で、割安感に乏しく、個別銘柄において公募増資が発表された住宅セクターは下落した。

今後の見通し

国内の金融政策正常化懸念を背景に上値の重い展開を予想する。国内長期金利は一旦低下したものの、金融政策正常化懸念は根強い。国内の金融政策の先行きは物価上昇などを考慮すると、緩和的になることは見込みにくく、当面金利上昇圧力がかかると見られることがJリーートの重石になると考える。

ただJリーートの事業環境には改善傾向も見られる。東京のオフィス空室率は6%台半ば程度で推移してきたが、足元で若干低下する動きもでてきた。また今年度は過去平均を上回るオフィスの新規供給があったが、来年の供給は過去平均を下回ると見られ、需給面での改善も期待される。

そのため当面は上値の重い動きとなるものの、金融政策の先行き不透明感が和らぐにつれて事業環境を反映し、中期的には底堅く推移すると考える。

※東京都心5区:千代田、中央、港、新宿、渋谷

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。

(2023年11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)