

REIT MONTHLY REPORT

リート市場の見通し

米国リート市場

一進一退の動きが予想されるが、長期金利の低下や安定的な業績が相場の下支えに

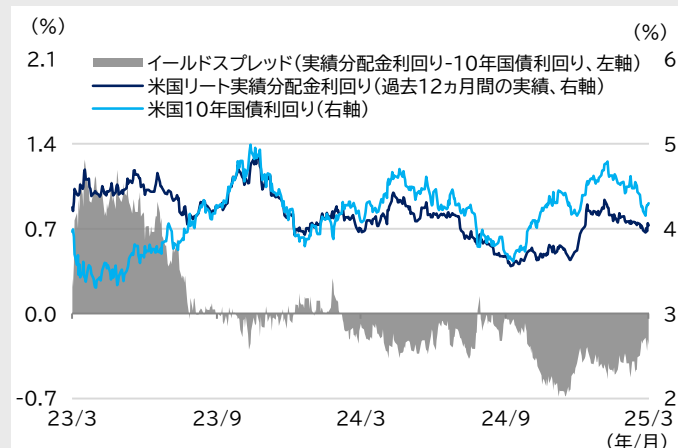
米国リート指数の推移
(FTSE NAREIT All Equity REITs TR指数)
(期間 2024年2月29日～2025年2月28日、日次)



(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3月7日～2025年3月7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

2月の市況

米国リート市場では、景気指標の軟化を受け米国10年国債利回りが大きく低下したことが好感され上昇した。

上旬に公表された1月のISM非製造業景況感指数が市場予想に反して前月から悪化したことを受けて、長期金利が低下したことで、リーートの利払い負担増加への懸念が後退した。中旬には1月の消費者物価指数(CPI)の伸びが市場予想を上回ったことなどで長期金利が上昇に転じる場面も見られたものの、主要リーートの2024年10-12月期決算が概ね良好な内容となったことなどが好感され、じり高で推移した。下旬に入ると2月の購買担当者景気指数(PMI)など低調な景気指標の発表が相次ぎ、追加利下げ観測が強まったことで米国リートは続伸した。

今後の見通し

金融市場はトランプ政権の関税政策や財政支出抑制などによる景気悪化への警戒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。

オフィスリートなどは長期金利の動向に影響を大きく受けることから、米国リート市場は当面長期金利の動向に左右されやすい展開が想定される。

一方、景気への懸念から長期金利には低下余地があると見ており、市場が落ち着くに連れてイールドスプレッドのマイナス幅縮小によるリーートの利回り面での魅力回復や、不動産の中長期契約に基づくリーートの安定的な業績に着目した投資家の資金流入が期待される。

また、商業用不動産市場では、建設費用の上昇等を背景に新規供給量が減少していることが需給環境の支えになると見られ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。

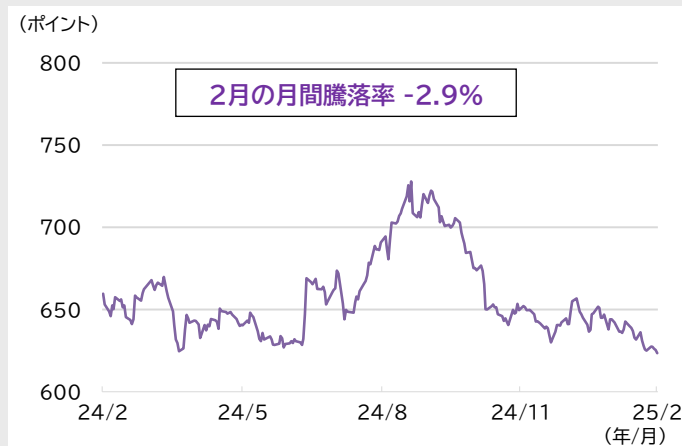
アジアリート市場

貿易摩擦への警戒からシンガポールは不安定な展開に、香港は中国の政策への期待が支えに

シンガポールリート指数の推移

(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trusts Index)

(期間 2024年2月29日～2025年2月28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2月29日～2025年2月28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

2月の市況

シンガポールでは、月前半は長期金利の低下等を受けて上昇する場面もあったものの、トランプ米大統領がメキシコやカナダ、中国に追加関税を課す大統領令に署名したことで貿易立国であるシンガポール経済への影響が懸念された。また、12月の小売売上高が前年比で市場予想に反して減少したことから、消費減速への警戒感が強まり、下落した。月後半は米政権の関税政策に対する懸念が根強い中、トランプ米大統領がメキシコやカナダからの輸入品に対する関税を3月から実施し、中国からの輸入品に対する追加関税も更に引き上げる方針を表明したことなどが嫌気され、シンガポールリート市場は月末にかけて続落した。

香港では、月前半は低コストの中国製生成AIの台頭を背景にAI関連株を中心に株式市場が上昇したことが投資家心理の改善に繋がり、上昇した。月後半は中国の習近平国家主席が大手民営IT・テクノロジー企業のリーダーとの座談会に出席して民間企業の成長支援姿勢を強調したことや、香港政府が不動産関連の減税など市場支援策を発表したことなどが好感され、続伸した。しかし月末は米政権が対中関税強化を表明したことなどをを受けて米中関係悪化への懸念が強まり、香港リート市場は反落した。

今後の見通し

シンガポールでは、不安定な展開が予想される。米国の関税政策に対して相手国が対抗措置を講じるなど貿易摩擦が激化しつつあり、国際貿易への依存度が高いシンガポール経済に及ぼす悪影響に対する警戒感が上値を抑える要因になると考えられる。ただ、政府が2025年度予算案に商品券支給などの家計支援策を盛り込んだことから、消費が促進されることでリートが投資する商業施設はテナント売上高の増加や賃料の上昇などの恩恵を受ける可能性がある。また、インフレ率の鈍化が続いており、シンガポール金融管理局(MAS)による金融緩和への期待も支援材料になると考えられる。

香港では、一進一退の展開が予想される。米国が中国・香港への追加関税を10%から20%に引き上げたのに対し中国が報復関税を発動するなど米中貿易摩擦の悪化により高まる香港商業用不動産市場の低迷懸念が上値を抑える要因になると考えられる。一方、中国政府が米国との貿易戦争に備えて、大規模な景気刺激策を講じるとの期待が相場の下支えになると考えられる。

Jリート市場

金利動向への警戒感が残るが、資本政策など投資主価値向上施策による割安修正に期待

Jリート指数の推移

(東証REIT指数)

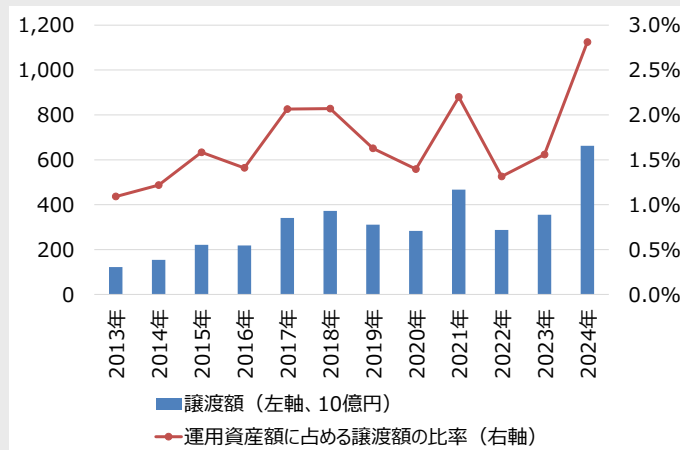
(期間 2024年2月29日～2025年2月28日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

Jリートによる物件譲渡額

(期間 2013年～2024年、年次)



(出所) ARESのデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

2月の市況

Jリート市場は、国内長期金利が上昇基調を強めたことから、上旬は下落した。しかし、1月に続きアクティビストによる2件目の公開買い付け(TOB)発表などがサポート要因となり、中旬にかけて持ち直した。その後も金利上昇に一服感が見られたことなどから底堅く推移し、月間で小幅な下落となった。

セクター別の動きでは、一時的な需給要因で月末の引けにかけて急伸や急落した銘柄の影響を受けた面もあるが、物流や商業セクターの上昇が目立った一方、ホテルセクターは下落した。

今後の見通し

Jリート市場は、バリュエーションの割安さに注目する投資家からの資金流入などを支えに、堅調に推移すると予想する。2月中旬には新発10年物国債利回りが約15年ぶりの高水準となり金利上昇が進んだ。ただし、日銀は長期金利が急上昇するような例外的な状況では機動的に国債買い入れの増額を実施する姿勢を改めて示しているため、金利の過度な変動は起きにくく、金利の影響を受けやすいJリートへの懸念も和らぐと見ている。

一方で、バリュエーションは引き続き割安圏にある。この状況を受けて、リート自身も資本コストを意識した運営方法や投資主価値向上のための施策を進めており、2024年の資産売却額は過去最多となるなど、不動産価格上昇による含み益の投資主還元が進んでいる。また需給面では、1月には外国人投資家が大幅買い越しに転じていることや、アクティビストによるTOB発表によってJリート市場への注目が高まっていることもあり、底堅い推移が期待される。

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2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)