

REIT MONTHLY REPORT

リート市場の見通し

米国リート市場

目先は不安定な展開となるも、利下げ期待や堅調な業績から底堅く推移しよう

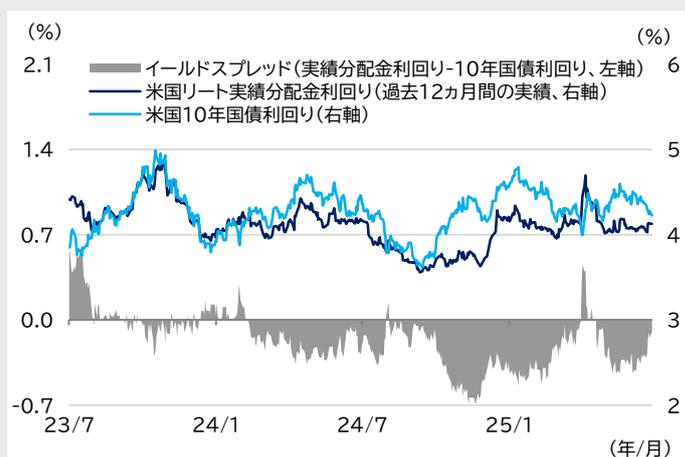
米国リート指数の推移
(FTSE NAREIT All Equity REITs指数)
(期間 2024年7月1日~2025年6月30日、日次)



(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7月3日~2025年6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

前月の市況

6月の米国リート指数は、5月と同様にやや方向感に欠ける展開となった。

上旬は米国企業による出社回帰の動きが強まったことなどを背景に、オフィス需要が底打ちするとの期待が高まり、上昇した。中旬はイスラエルとイランの軍事衝突を受けて原油価格が上昇し、インフレ懸念が再燃したことから、上げ幅を縮小した。

その後、イスラエルとイランの停戦合意や、一部の米連邦準備制度理事会(FRB)高官が早期利下げに前向きな発言をしたことを受けて、長期金利が低下したことなどからリート指数は再び上昇したが、月末にかけてはやや値を下げた。大手のデータセンター・リートが市場予想を下回る収益見通しを示したことが嫌気された。また、ニューヨーク市の市長選挙に向けて、家賃の値上げ凍結を公約に掲げる候補が民主党予備選で勝利したことで、同市のオフィス市況への悪影響も懸念された。

今後の見通し

今後の米国リート指数は、目先は不安定な展開となるが、利回り面での投資魅力や業績のディフェンシブ性を背景として、底堅く推移すると予想する。

トランプ政権の政策運営に対する不透明感が残る中、関税引き上げによるインフレ再燃や減税による財政悪化への懸念から、長期金利には上昇圧力がかかりやすとみられる。短期的には、相場を不安定化させる可能性があるだろう。

一方、景気減速を示唆する経済指標も増えてきたことから、利下げ期待が強まっていくにつれて、リーートの利回り面での投資魅力が再評価されるとみられる。

業績面では、ホテルなど一部のセクターにおいては景気減速による影響が懸念される。ただ、中長期契約に基づく安定した賃料収入や商業用不動産における良好な需給環境が支えとなろう。また、低金利の時期に調達した借入金の借り換えが一巡することなどを背景として、米国リート全体の業績は底堅く推移しよう。

※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

シンガポールは堅調な推移、香港は底堅い値動きを予想

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7月1日～2025年6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7月2日～2025年6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

前月の市況

6月のシンガポールのリート指数は上昇した。月初は米中貿易交渉を巡る先行き不透明感から、下落して始まった。その後、米中の閣僚級協議が貿易問題に関して基本的な枠組みに合意したと伝わったことで、貿易摩擦への警戒感が後退し、反発した。月後半に入るとイスラエルとイランの軍事衝突により投資家心理が悪化し、上値が抑えられる場面も見られた。しかし、両国が停戦に合意したことに加えて、NTTのデータセンター・リートがシンガポール証券取引所への上場を当局に申請したと報じられたことで、市場活性化への期待が高まり、年初来高値に迫る水準まで上昇した。

6月の香港のリート指数も上昇した。こちらも下落でスタートしたが、米中貿易交渉の進展を受けて米中関係の緊張が緩和するとの見方が広がったことや、中国の5月の小売売上高が市場予想を上回ったことを受けて、反発した。下旬に入ると、香港の金利低下から不動産市況の回復への期待感が高まったことで、一段高となった。

今後の見通し

今後のシンガポールのリート指数は、堅調な推移を予想する。足元までデイスインフレ傾向が続いていることから、金融政策面では、シンガポール金融通貨庁(MAS)が金融引き締め姿勢をもう一段後退させ、中立的な姿勢になると見ており、相場の支援材料となるだろう。一方、業績面では、産業施設やオフィスセクターは米国の関税政策の影響を受けやすい。7月上旬に米国が公表した周辺諸国への関税率は高めであることから、実体経済への悪影響も懸念される。他方、シンガポールが高付加価値製造業の生産拠点としての役割を活かすことができれば、同セクターにとって追い風となる可能性もあろう。

今後の香港のリート指数は、底堅い値動きが続くと予想する。このところのパフォーマンスが堅調であったため、24年後半の高値が意識される局面では、一定の利食い売り圧力を受ける可能性もあろう。ただ、中国政府による追加景気刺激策への期待に加え、米国の利下げ期待を背景とした低金利環境の継続から、相場は下支えされよう。香港での新規株式公開(IPO)の活発化が、低迷するオフィス市況の支援材料となる可能性にも期待したい。

Jリート市場

横ばい圏での推移を予想、中長期的にはデータセンター・リートの増加に期待

Jリート指数の推移 (東証REIT指数)

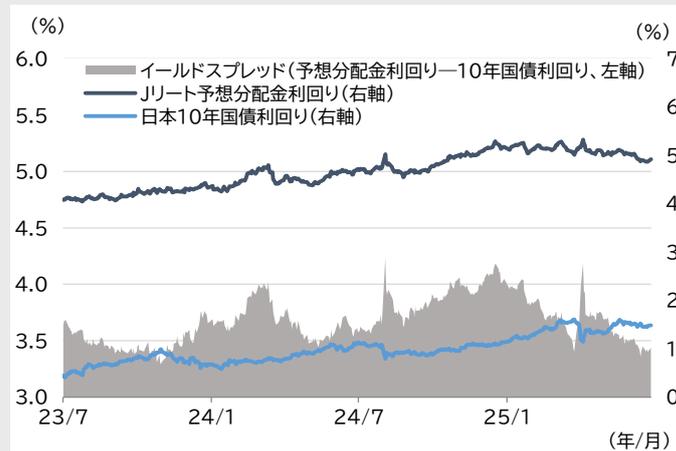
(期間 2024年7月1日～2025年6月30日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

Jリートの予想分配金利回り とイールドスプレッドの推移

(期間 2023年7月3日～2025年6月30日、日次)



(出所) QUICKデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

前月の市況

6月のJリート市場は上昇した。上旬には、超長期債の利回り上昇を受けて、財務省が超長期債の需給動向に配慮する姿勢が報じられた。債券市場の需給が改善するという期待から、国内の長期金利が低下したことなどが好感され、Jリート市場は上昇した。日銀の金融政策決定会合では、政策金利の据え置きに加えて、26年4月から国債買い入れの減額ペースを緩める方針が決定された。また、財務省の国債市場特別参加者会合などでも、7月以降の超長期債の発行を減額するという方針が示された。一連の政府・日銀の姿勢が長期金利の安定につながったことから、Jリート市場は底堅く推移した。

ただ、月後半は、高値警戒感から利益確定の売りも見られるようになった。東証REIT指数は節目の1,800ポイントを睨みながら上値の重い展開となり、月末にはやや軟化した。

今後の見通し

今後のJリート市場は、概ね横ばい圏での推移が続くと予想する。東証REIT指数は昨年後半に付けた高値を更新した。一方、予想分配金利回りはやや低下傾向にある。長期金利と比較した割安感は後退したため、今後のJリートの上昇余地は限定的となろう。日銀は利上げに対して慎重な姿勢を維持しているものの、国内の長期金利には不透明感が強い点も念頭におきたい。

一方、空室率の低下は続いており、賃料は上昇傾向にある。オフィスセクターを中心として賃料増額による収益改善が見込まれることから、下値は限られるだろう。

なお、6月27日に、金融庁はデータセンター関連設備の一部をリートの対象に組み入れることを認めると発表した。これまで投資信託法などでは東証に上場するリートについては投資金額の7割以上を不動産とすることを求めていたため、データセンターは設備の金額が大きく上記の基準を満たせなかったことから、データセンターを専門に扱うリートの組成が進まなかった。今回の措置でデータセンター・リートの組成が中長期的に増加し、市場の活性化につながっていくことが期待される。

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。

(2025年6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)