

REIT MONTHLY REPORT

リート市場の見通し

米国リート市場

インフレが気かりだが、利下げ期待を反映して底堅い展開を予想

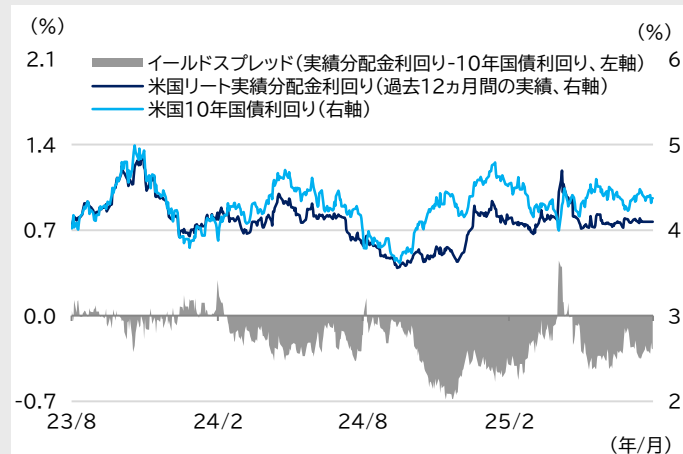
米国リート指数の推移
(FTSE NAREIT All Equity REITs指数)
(期間 2024年8月1日～2025年7月31日、日次)



(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8月1日～2025年7月31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

7月の米国リート市場は小幅安となった。他国のリート市場が軒並み堅調に推移する中、米国リートの出遅れ感が目立つ1ヵ月であった。

前半は、6月の雇用統計で非農業部門就業者数が市場予想を上回ったことなどから、景気への懸念が後退した。減税・歳出法案が成立したことによる財政悪化懸念なども影響し、長期金利は上昇した。一方で、トランプ米大統領による新たな関税通知を受け、米関税政策を巡る不透明感が重石となったことが影響し、リート市場はもみ合いが続くことになった。

後半に入ると、主要リートによる2025年4-6月期の決算発表が始まった。内容が概ね良好であったことから、リート市場は小幅に上昇した。

しかし、月末にかけては反落を余儀なくされた。米連邦公開市場委員会(FOMC)では政策金利が据え置かれたが、パウエル米連邦準備制度理事会(FRB)議長が早期利下げに対して慎重な姿勢を示したことから、金融緩和への期待が後退したことなどが影響した。

今後の見通し

今後の米国リート市場は、底堅い展開を予想する。関税引き上げにともなうインフレ上振れへの警戒感から、相場が不安定となる可能性も考えられる。ただ、足元では景気減速を示唆する経済指標が増えてきたことから、今後は利下げ期待の高まりを背景として、リートの利回り面での投資妙味が意識されやすいと予想する。

業績面では、前述の通り、主要リートの4-6月期決算は概ね市場予想を上回る内容であった。今後も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続く見通しである。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に、米国リート全体としては業績が底堅く推移すると予想する。

米国リートの中では、長期契約により業績が安定しているネットリース系リートが属する専門セクターや、景気動向の影響を受けづらい個人の収納ニーズを捉え、特に都市部を中心に安定した収益が見込まれるトランクルームセクターなどが選好されやすいと考える。

※米国リ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、香港ともに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8月1日～2025年7月31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8月1日～2025年7月31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

7月のシンガポールのリート市場は上昇した。月初はシンガポールドルが米ドルに対して強含んだため、インフレ抑制への期待から金融緩和観測が強まり、リート市場は上昇した。トランプ米大統領が貿易相手国に新たな関税率を発表したことで、米関税政策を巡る不透明感が投資家心理を冷やすことになり、一時的に反落したが、中旬以降は反発した。シンガポール政府が米関税政策の影響を受ける企業に補助金を支給する意向を示したことが好感された。また、2025年4-6月期の実質GDP成長率が市場予想を上回ったことを受けて、景気の底堅さが評価されたことも影響した。月末にシンガポール金融通貨庁(MAS)は金融政策を据え置くと発表した。相場への影響は限定的であった。

7月の香港のリート市場も上昇した。上旬は5月の小売売上高が前年比で増加したことを受け、商業施設に投資するリートの事業環境が改善しているとの見方が好材料となった。その後も中国政府による追加的な景気刺激策への期待に加え、米中の関税交渉が進展するとの期待が高まったことを受けて、24年後半に付けた高値を上回った。

今後の見通し

今後のシンガポールのリート市場は、底堅い展開を予想する。米国がシンガポールに課す相互関税の税率は10%の最低水準に据え置かれたが、同国の主な輸出品である半導体や医薬品に対する関税が引き上げられる可能性があるため、相場変動が大きくなる局面もあり得よう。しかし、デフインフレ傾向が続いていることから、金融引き締め姿勢がもう一段後退すると見る。セクター別では、オフィスは東南アジアのビジネス拠点としての堅調な需要に加え、新規供給が限定的であることから、需給環境は改善すると予想する。商業施設はオフィス勤務者による来店が増加に加え、国際的な自動車レースなどの大型イベントの開催が追い風となり、外国人来訪者数の回復が続く見通しである。

今後の香港リート市場も、底堅い値動きを予想する。8月初旬に公表された香港のGDP成長率は1-3月期の前年比+3.0%から4-6月期は同+3.1%に加速した。個人消費の回復に加えて、堅調な民間設備投資に支えられた結果である。米中貿易交渉を巡る不透明感が残るものの、中国による追加景気刺激策への期待感に加えて、香港と金融政策の連動性が高い米国の利下げ見通しも相場を下支えるだろう。

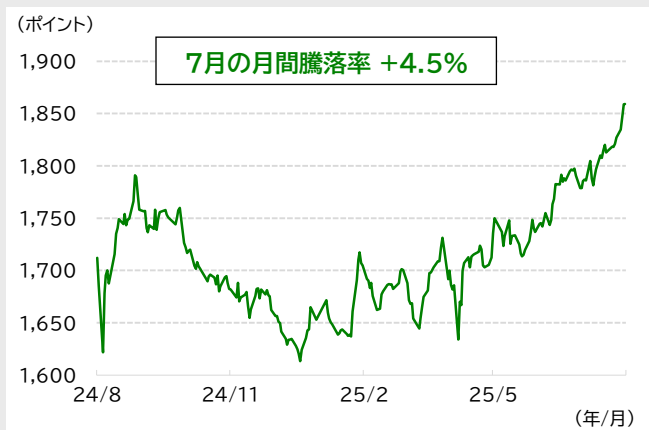
Jリート市場

過熱感も意識されやすいことから、方向感に乏しい展開を予想

Jリート指数の推移

(東証REIT指数)

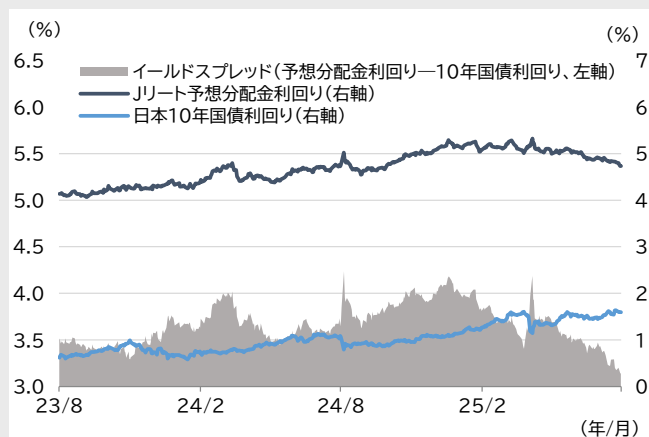
(期間 2024年8月1日～2025年7月31日、日次)



(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
イールドスプレッドの推移

(期間 2023年8月1日～2025年7月31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

7月のJリート市場は続伸し、2年ぶりの高値水準にまで上昇した。

上旬は高値警戒感から一進一退の展開となったが、中旬に発表された東京都心5区のオフィス市況で、空室率の低下と賃料の上昇が確認されたことから、Jリート市場は上昇に転じた。また、Jリート各社が資本効率の改善を意識した戦略を打ち出したことも上昇要因となった。

国内長期金利は参議院選挙前に上昇が目立ったものの、選挙後には上昇が一服した。それを受けて、下旬のJリート市場は一段と騰勢を強める結果となった。

セクター別には、賃料の増額期待の強さを反映して、オフィス向けが他セクターを上回る展開が続いた。

今後の見通し

今後のJリート市場は、方向感に乏しい展開を予想する。Jリート市場の上昇を受けて、利回りは一段と低下し、バリュエーションの割安感はほぼ解消した。長期金利との対比で見た割安感は過去5年で最低水準にある。4月安値からの上昇ペースや上昇幅を念頭に置くと、当面は過熱感が意識されやすく、上値の重い展開になると予想する。

ただ、8月のオフィス市況は、空室率の低下、賃料の上昇が継続している。オフィスや物流を中心とした賃貸市場や不動産売買市場が堅調に推移することで、Jリートは高い成長を示す見通しである。良好なファンダメンタルズが支援材料になると期待できることから、仮に市場が高値波乱に見舞われた場合でも、下値は限定的なものにとどまると考える。

セクター別には、賃料増額による収益改善期待の高いオフィス向け、ホテル向けが、相対的に堅調に推移していくと予想する。

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ある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。■購入の申込みに当たっては、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7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)