情報提供用資料　2025年9月

REIT MONTHLY REPORT

リート市場の見通し

SBI岡三アセットマネジメント

SBI岡三アセットマネジメント

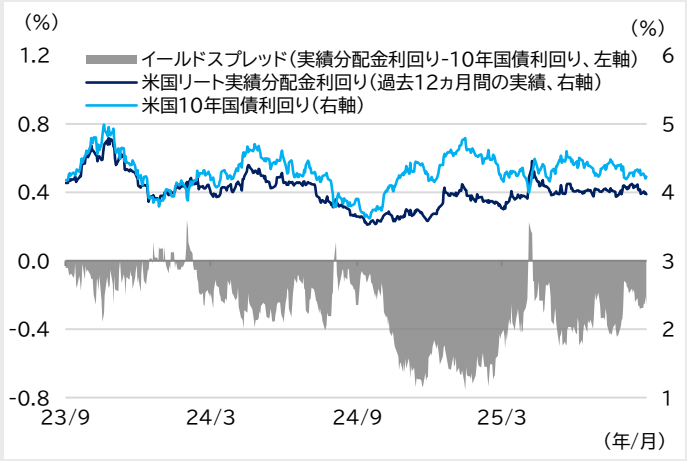
米国リート市場

長期金利の下げ渋りで、方向感の乏しい展開か

米国リート指数の推移
（FTSE NAREIT All Equity REITs指数）
（期間　2024年9月3日～2025年8月29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9月1日～2025年8月29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

8月の米国リート市場は上昇した。

上旬は、米雇用統計で過去分の非農業部門就業者数が大幅に下方修正されたことを受けて、利下げ観測が強まった。一方で、米生産者物価指数（PPI）の発表を受けてインフレ懸念が高まったことから、リート市場は方向感の乏しい展開となった。

下旬には、ジャクソンホール会議での講演でパウエル米連邦準備制度理事会（FRB）議長が「政策金利が引き続き景気抑制的な水準にある中で、雇用と物価のリスクバランスが変化したため、政策姿勢の調整は正当化されるだろう」と述べた。この発言は、市場では利下げ再開を示唆する内容と受け止められ、リート市場の上昇につながった。

今後の見通し

今後の米国リート市場は、やや方向感を欠く展開を予想する。業績面では、多くのセクターで底堅い需要が見込まれる。AIの普及によりデータセンター需要は拡大し、高齢化の進行に伴い高齢者向け住宅の需要も増加することが見込まれる。住宅用では価格の高止まりによる賃貸需要の増加、オフィスでは出社率の回復、工業用ではネット通販の拡大などが予想される。建設費の高騰による新規供給の抑制は需給改善につながる可能性がある。

一方、金融市場では利下げ期待が既に強いため、利下げ再開が必ずしも利回り低下要因とはならない可能性を念頭に置きたい。財政悪化への懸念は長期金利の上昇圧力となり得る。また、国際緊急経済権限法（IEEPA）を通じたトランプ関税の是非が司法で議論されていることも、リスク要因である。

セクター別では、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は堅調に推移すると見込まれる。

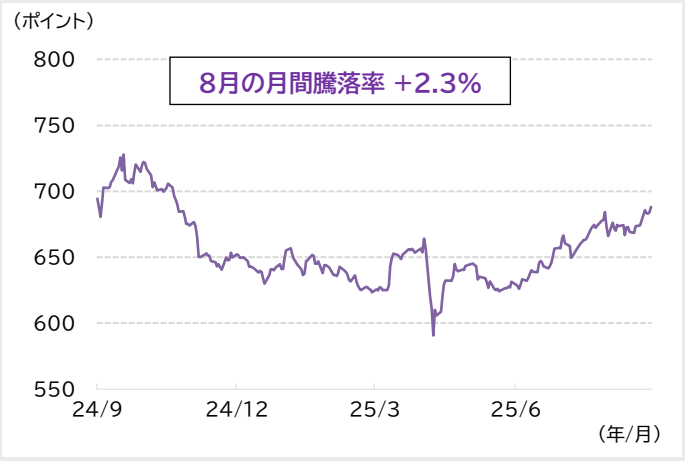
※イールドスプレッドは複数の金融資産の利回り差を示し、各々の投資魅力を比較する際に有効な指標です。

アジアリート市場

香港は反発、シンガポールは堅調な値動きを予想

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9月2日～2025年8月29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9月2日～2025年8月29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

シンガポール

8月のシンガポールリート市場は上昇した。上旬は、シンガポール国債の利回り低下を受けて、利払い負担軽減への期待が高まった。一方で、米国による関税議論の進展を受けて、産業施設などに投資するリートへの悪影響が懸念され、一進一退の展開となった。下旬に入ると、ジャクソンホール会議でのパウエル米連邦準備制度理事会(FRB)議長の講演内容が利下げ再開を示唆したとの見方が広がったことで、国債利回りは一段と低下し、リート市場は上昇した。

香港

8月の香港リート市場は下落した。上旬は、トランプ米大統領が中国との貿易協定の締結や首脳会談の実施を示唆したことが好感され、リート市場は上昇した。しかし、中旬から下旬にかけては反落に転じた。中国の7月の主要経済指標は総じて弱く、中国景気の減速懸念が強まった。また、6月以降の香港ドルは対ドル相場で許容変動幅の下限に貼りついて推移していたが、香港金融管理局(HKMA)は資金供給を引き締めた。香港ドルは上昇したが、香港銀行間取引金利(HIBOR)の急上昇が資金調達環境を悪化させた。

今後の見通し

シンガポール

今後のシンガポールリート市場は、底堅く推移すると予想する。シンガポール政府が2025年の経済成長率見通しを上方修正するなど、景気は底堅く推移している。インフレ鈍化を背景に、シンガポール金融管理局(MAS)は金融緩和を継続する見通しである。

また、米国がシンガポールに賦課する関税率は10%と、周辺諸国よりも低い。周辺諸国からシンガポールに生産拠点などの移転が進む可能性を念頭に置くと、工業や物流など産業施設に投資するリートは恩恵を受ける可能性があると考えられる。

香港

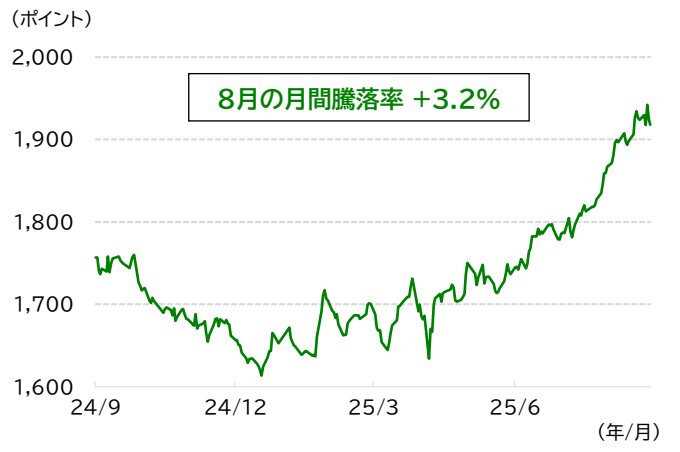
今後の香港リート市場は、反発を予想する。流動性逼迫への懸念がリート市場の下落につながっていたが、香港金融管理局(HKMA)による断固とした行動を受けて香港ドルへの投機的な動きはしばらく戻りづらいと見ており、警戒感はもう一段後退しよう。米国が利下げ局面に入ることもあり、香港銀行間取引金利(HIBOR)が上振れる可能性は低い。また、中国政府による景気刺激策への期待やバリュエーション面での割安感も相場の下支え要因となろう。

Jリート市場

良好なファンダメンタルズが下支えとなる一方、上値余地も限定的か

Jリート指数の推移
（東証REIT指数）

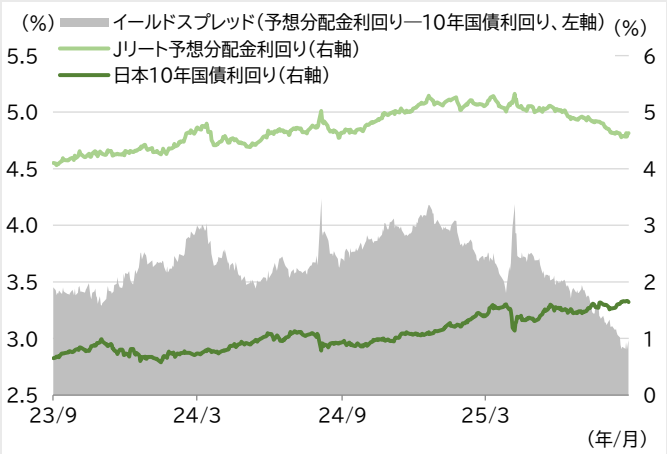
（期間　2024年9月2日～2025年8月29日、日次）



（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9月1日～2025年8月29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

8月のJリート市場は続伸した。

米雇用統計で過去分の非農業部門就業者数が大幅に下方修正されたことから、米国債利回りが低下し、日本国債利回りもその影響を受けた。上旬に発表された東京都心5区のオフィス市況では空室率の低下と賃料の上昇が確認されたことも影響し、Jリート市場は上昇した。

中旬には、決算を発表した投資法人がオフィス市場の先行きに対して強気な見通しを示したことが好感され、Jリート市場は一段高となった。4年ぶりとなる新規Jリートの上場も投資家の関心の強さを示す材料として注目を集めた。

しかし、ベッセント米財務長官による発言をきっかけに、再び日銀利上げへの警戒感が台頭した。これまでの上昇ペースが速かったこともあり、下旬にかけてのJリート市場は、横ばい圏の値動きに転じた。

セクター別では、賃料の増額期待の強さを反映して、オフィス向けが他の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。

自己投資口の取得などの需給要因も価格の押し上げ要因ではあるものの、ファンダメンタルズの観点からは賃料増額による収益改善期待が最も重要との見方に変わりはない。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リートの分配金は高い成長を示す見通しである。8月のオフィス市況でも、空室率の低下と賃料の上昇が継続しており、良好なファンダメンタルズが下値支えになるとみられる。

ただし、好調な価格推移を反映して、リートの平均利回りは低下傾向にあり、国債利回りが上昇していることから、イールドスプレッドは縮小している。国債利回りと比較した割安感は薄れつつあり上値余地は限定的となろう。

なお、次期政権の財政政策に関する思惑次第では、国債利回りが大きく変動する可能性がある点には留意が必要である。

セクター別では、賃料増額による収益改善期待の高いオフィス向けやホテル向けが、引き続き堅調に推移する見通し。

※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。

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します。

（2025年8月末現在）

＜本資料に関するお問合わせ先＞
電話番号　03-3516-1300（9:00～17:00　土・日・祝祭日・当社休業日を除く）