

REIT MONTHLY REPORT

リート市場の見通し

米国リート市場

業績への期待が支えとなるが、長期金利の不安定な動きが想定され、一進一退の展開に

米国リート指数の推移

(FTSE NAREIT All Equity REITs TR指数)

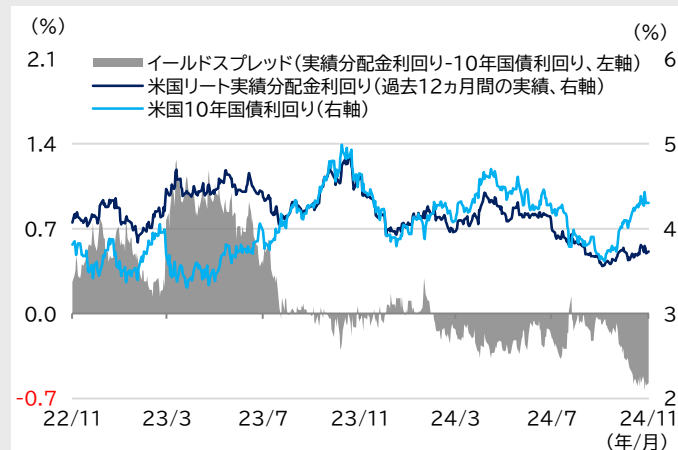
(期間 2023年10月31日～2024年10月31日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

米国リーートの分配金利回りとイールドスプレッドの推移

(期間 2022年11月11日～2024年11月11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

10月の市況

上旬は9月の雇用統計など雇用指標が労働市場の底堅さを示す結果となったことを受けて長期金利が上昇した。リーートの分配金利回りが長期金利を下回る状態が続いており、長期金利の上昇によってさらにリーートの利回り面での魅力が低下することから、リーートの価格は下落した。中旬に入ると9月のニューヨーク連銀製造業景気指数や輸入物価の下振れ等を背景に長期金利の上昇が一服したことから、リーートの出遅れ感などに着目したとみられる買いが優勢となり、反発を見せた。また、下旬は主要リーートの2024年7-9月期決算発表が始まり、大手リーートの好決算が材料視され上昇する場面もあった。しかし、米大統領選挙で財政拡張的な政策を掲げる共和党候補のトランプ前大統領が優勢との観測を背景に長期金利が再び上昇したことなどが嫌気され、反落した。

今後の見通し

当面、長期金利の不安定な動きが想定され、一進一退の展開が予想される。足元の長期金利上昇により金融市場では米大統領選挙におけるトランプ氏再選の影響の織り込みが進んだとみているが、議会選挙でも共和党が上下両院の多数派を占めてトリプルレッドの達成が確実となり、財政拡張的な政策を実現しやすくなることから、長期金利に対する上昇圧力が強まる可能性があることと想定している。一方、米連邦準備制度理事会(FRB)が利下げを継続する姿勢を示していることは長期金利の低下を促す要因になると考えられる。業績面では主要リーートの2024年7-9月期決算は概ね市場予想を上回る内容となり、2024年通期業績見通しを上方修正するリートも散見される。景気の底堅さを背景に米国リートは全般的に良好なファンダメンタルズを維持しており、業績への期待が相場を下支えする要因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

シンガポールは米政策を巡り不安定な展開、香港は中国の政策期待を支えに、もみ合いへ

シンガポールリート指数の推移

(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trusts Index)

(期間 2023年10月31日～2024年10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 2023年10月31日～2024年10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

10月の市況

シンガポールでは、月初は中国の追加景気刺激策への期待感から株式市場が上昇したことを受けて投資家心理が改善し、上昇した。しかし、その後は米国債利回りの上昇に連れて長期金利が上昇し、分配金利回り面での魅力が低下したほか、中国で追加景気刺激策の発表がなかったことが嫌気され、反落した。中旬に入ると2024年7-9月期の実質国内総生産(GDP)が前年比で市場予想を上回ったことなどが好感され、一旦は下げ止まる動きを見せたものの、下旬には9月のコア消費者物価指数(CPI)上昇率が前年比で市場予想を上回るなどインフレへの懸念が強まったことで、下落基調を強めることとなり、大幅に下落して月末を迎えた。

香港では、月初は中国当局が9月に発表した景気刺激策に続き追加策を打ち出すとの観測が強まり、上昇して始まった。しかし、その後は中国当局の記者会見で追加景気刺激策の発表がなかったことから投資家の失望売りを誘い、中国に物件を保有するリートを中心に反落した。月後半に入ると、中国人民銀行(中央銀行)総裁が年内に追加の金融緩和を行う可能性を示唆したなどが好感され、上昇する場面もあったが、米大統領選挙の投開票を控えて米中関係を巡る不透明感などが意識され、続落する展開となった。

今後の見通し

シンガポールでは、当面は不安定な展開が予想される。米大統領・議会選挙でトリプルレッドの達成が確実になったことから、米国債利回りに追随してシンガポールでも長期金利に対する上昇圧力が強まる可能性があるとしており、シンガポールリートの分配金利回り面での魅力低下に対する懸念が相場の重石になると考えられる。また、米大統領選挙で勝利したトランプ氏が掲げる関税政策が貿易依存型のシンガポール経済に悪影響を及ぼすリスクも懸念される。ただ、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は限定的になると予想されていることが需給環境の改善に寄与すると考えられる。また、ホテルや商業施設では外国人入国者の増加基調が宿泊需要やテナント売上高の支えになると考えられる。

香港では、もみ合う展開が予想される。米大統領選挙で中国製品に対する大幅な関税引き上げを主張するトランプ氏が勝利したことから、対中関係悪化等により香港商業用不動産の需要低迷が継続するとの懸念が相場の上値を抑える要因になると考えられる。一方、中国の追加景気刺激策への期待や金融政策の連動性が高い米国が利下げ局面に入っていることは相場を下支えする要因になると考えられる。

Jリート市場

金利上昇から上値の重い動きが続くが、投資主価値向上策を行う銘柄に期待

Jリート指数の推移
(東証REIT指数)

(期間 2023年10月31日～2024年10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

自己投資口取得を発表した主な銘柄

(期間 2024年9月1日 以降)

発表日	銘柄名	取得価格の 総額 (上限)	発行済投資口の 総口数に対する 割合 (上限)	取得期間
10/15	GLP投資法人	130億円	2.04%	2024/10/16～ 2024/12/30
10/15	ラサールロジポート 投資法人	112.8億円	4.30%	2024/10/16～ 2025/10/14
9/11	日本ロジスティクス ファンド投資法人	60億円	2.45%	2024/9/12～ 2024/12/30
11/1	ユナイテッド・ アーバン投資法人	50億円	1.29%	2024/11/5～ 2024/12/30

(出所) 会社発表データを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

10月の市況

月初は石破新首相が日銀の金融政策について追加利上げをするような環境にない等の見解を示したことを受けて、前月末からの下落に歯止めがかかる動きとなった。しかし、その後は市場予想を上回る米雇用統計など堅調な米国経済を示す経済指標を受けて長期金利が上昇すると、Jリートは再び下落に転じ、月を通して下落基調で推移した。

9月に続いて全セクターがマイナスパフォーマンスとなったが、具体的な分配金成長目標を示した銘柄や自己投資口取得を発表した銘柄には一部堅調な動きも見られた。

セクター別の動きでは、複数の銘柄が自己投資口の取得を発表した物流セクターの下落幅が相対的に小さかった。一方、これまでのパフォーマンスが好調だったことから低利回りとなっていた住宅セクターは相対的に大きな下落となった。

今後の見通し

足元では米国は好調な経済に加え、新大統領のもとでの経済政策でインフレが再拡大する懸念などから金利が上昇に転じている。また、日本でも円安が進行し、早期の利上げ観測が高まっているため、金利上昇の悪影響を受けやすいJリートは上値が抑えられやすい展開が続くと見ている。

ただ、Jリートの業績は、昨年から好調なホテルに加え、オフィス市況の改善や住宅賃料の上昇などを受けて堅調に推移している。また、NAV倍率が1倍を下回るなど割安な状況が2年近く続いていることから、直近では資本コストを意識した姿勢を示し投資主価値向上策を打ち出す銘柄が増えてきている。具体例としては、保有物件を売却し売却益を投資主に還元することや、自己投資口の取得(上場企業の自社株買いに相当)などが挙げられる。このような銘柄は投資家からの評価も上がり、Jリート全体の上値が重い中でも、投資口価格の上昇につながると考えている。

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。

(2024年10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)