

REIT MONTHLY REPORT

リート市場の見通し

米国リート市場

当面は横ばい圏の推移を予想するも、新NY市長の家賃凍結政策が懸念材料

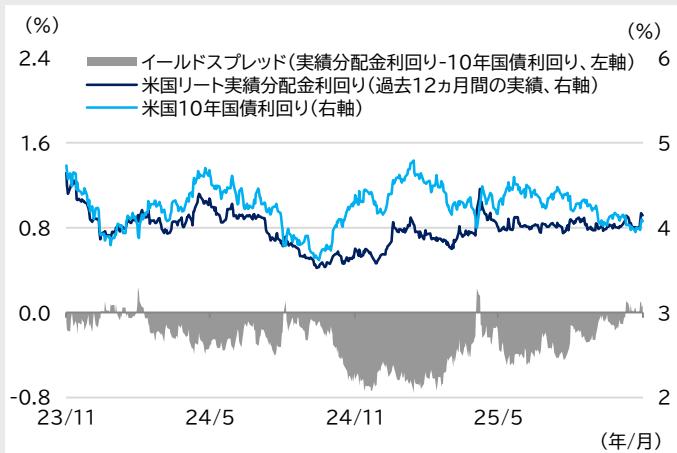
米国リート指数の推移
(FTSE NAREIT All Equity REITs指数)
(期間 2024年11月1日～2025年10月31日、日次)



(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11月1日～2025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

前月の市況

10月の米国リート市場は方向感に欠ける値動きとなつた。

上旬は、政府機関の一部閉鎖や、トランプ大統領による対中関税の大幅引き上げの示唆、米地方銀行株の急落を受けた信用懸念の浮上などから、投資家心理が悪化し、リート市場は下落した。

中旬以降は、信用懸念が一服したこと、パウエル米連邦準備制度理事会(FRB)議長が量的引き締め(QT)の早期終了を示唆したこと、主要リートの7-9月期決算が好感されたことなどから、反発した。

しかし、月末にかけては、米連邦公開市場委員会(FOMC)において追加利下げが決定されたものの、パウエルFRB議長が12月会合での利下げに慎重な姿勢を示したとの見方が広がったことから、長期金利が上昇し、リート市場は反落した。

今後の見通し

今後の米国リート市場は、横ばい圏での推移にとどまる予想する。

AI導入による業務効率化の進展などに伴い、複数の米国企業が人員削減を進めている。利下げ期待が強まれば、長期金利の低下につながる可能性があるだろう。また、堅調な業績に対する期待感も、リート市場を下支えしよう。雇用は軟調であるが、実体経済は底堅い。建設費用の高騰で新規供給が抑えられているため、商業用不動産市場では良好な需給環境が続く見通しである。

セクター別には、競争力に優れた娯楽施設や専門セクターの上昇を予想する。一方、需要閑散期の冬場を迎えていくことに加え、一部地域で供給過剰感が残る集合住宅用セクターや一戸建て住宅用セクターなどは劣後する可能性が高い。11月4日のニューヨーク市長選では急進左派と言われるマムダニ氏が勝利した。現地ではアフォーダビリティに対する関心が高まっているが、ニューヨークでアパートを所有・運営するリートなどにとって、同氏の家賃凍結政策を巡る懸念は重石となろう。

※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、シンガポールとともに底堅い推移を予想

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11月1日～2025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 2024年11月1日～2025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

前月の市況

シンガポール

10月のシンガポールのリート市場は続伸した。月初は、8月の小売売上高が好調であったことから、商業施設に投資するリートの事業環境も順調との見方が広がり、リート市場は上昇した。その後、シンガポール金融管理局(MAS)が金融政策を据え置いたことなどがやや重石となった。後半は、9月の非石油地場輸出額、鉱工業生産などの好調な指標が好感され、経済見通しが上方修正されるという期待感から、一段高となった。月末にかけては、パウエルFRB議長が12月会合での追加利下げに慎重な姿勢を示したとの見方が広がったことから、反落した。

香港

10月の香港のリート市場は小動きの展開となった。上旬から中旬にかけては、中国本土が大型連休である国慶節に入っていたことに加え、米中貿易協議を巡る不透明感が続いたことなどから、投資家の売買が手控えられ、方向感に欠ける展開となった。下旬に入ると、米中首脳会談の実現に向けた期待感から上昇したものの、米国での利下げ期待の後退を受けて反落した。

今後の見通し

シンガポール

今後のシンガポールのリート市場は、底堅く推移すると予想する。インフレが落ち着いていることから、MASによる金融緩和期待が、引き続き支援材料になろう。

セクター別では、オフィスは金融機関を中心に堅調な需要が続いていることに加えて、新規供給量も限定的と見込まれることから、空室率の低下や賃料上昇が業績の押し上げ要因になると見える。大型イベントの開催を通じた外国人来訪者数の回復も、事業環境を下支えする要因になろう。

香港

今後の香港のリート市場も、底堅く推移すると予想する。7-9月期の実質GDP成長率は前期から加速した。外国人来訪者数の回復により消費が底入れしたことが主因であり、9月の小売売上高も好調であった。商業施設に投資するリートにとって事業環境の改善がつながることから、相場を下支えよう。また、中国政府による追加の景気対策への期待も引き続き支援材料になると見える。

Jリート市場

膠着感の中、国内株に連れ高する程度の上昇にとどまる予想

Jリート指数の推移 (東証REIT指数)

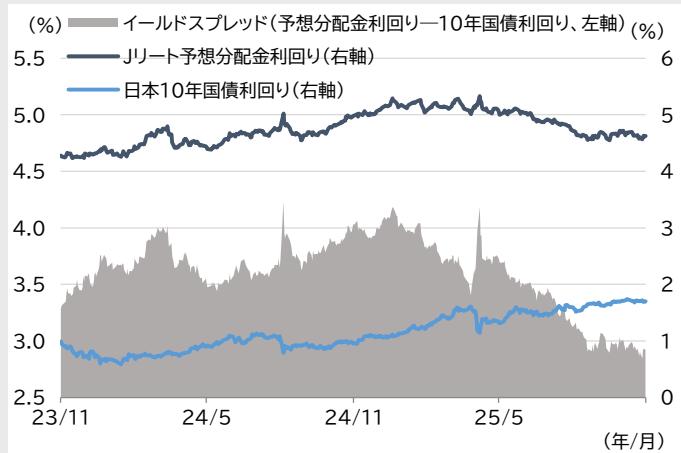
(期間 2024年11月1日～2025年10月31日、日次)



(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

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11月1日～2025年10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

10月のJリート市場は上昇した。

前半は高値警戒感も影響し、横ばい圏での推移が続いた。オフィス仲介大手企業が公表した統計では、新築ビルの供給量が少なく、オフィスの空室率の低下や賃料の増額が継続していることが確認できたが、相場への影響は限定的であり、8月中旬以降のレンジ相場を上抜けるには力不足であった。

しかし、後半にはレンジを切り上げることになり、東証REIT指数は年初来高値を更新した。国内株の上昇が続いたことに加えて、高市新政権が発足したことを受け、日銀の利上げ時期が後ずれするという見方が強まつたことが影響した。

セクター別には、物流・商業向けの上昇が目立つ一方で、オフィス向けも堅調な値動きを示した。

今後の見通し

今後のJリート市場は、国内株に連れ高する程度の上昇にとどまる予想する。

純資産と比較した割安感は相応に残っているものの、国債利回りと比較した割安感は乏しい。さらなる好材料も見当たらないことから、当面は膠着感が強まりやすい展開を想定する。

その中で、国内株の堅調な値動きはJリート市場にも好影響をもたらすと考える。また、オフィスの空室率が低下基調にあることやオフィス賃料の増額が継続していることなど、Jリートを取り巻くファンダメンタルズは引き続き良好であることに変わりはないことから、引き続き下値は支えられる見通しである。

セクター別には、収益改善期待の高いオフィス向けが堅調に推移する一方、これまで上昇が目立っていたホテル向けはやや頭打ちとなる展開を予想する。

※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。

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んに帰属します。

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き、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10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)