

REIT MONTHLY REPORT

グローバルリート市場の見通し

米国リート市場

利回り面での魅力や堅調な業績推移を背景に、底堅い展開に

米国リート指数の推移

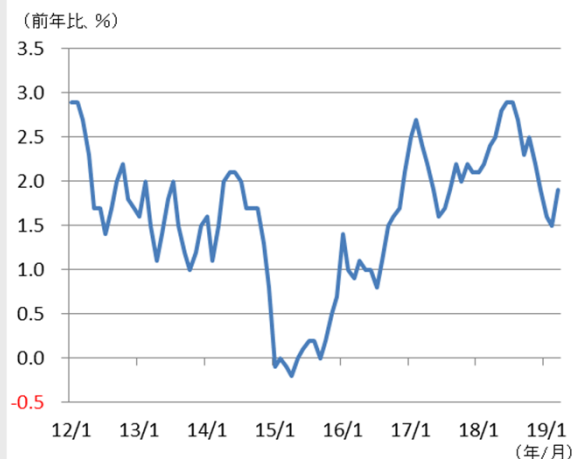
(Dow Jones U.S. Select REIT指数、2017/12/29～2019/3/29)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国の消費者物価指数(CPI)の推移

(月次：2012年1月～2019年3月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

3月の市況

2月のISM非製造業景況指数や1月の小売売上高などの良好な経済指標を受けて、景気拡大が続き、不動産需要の増加に繋がるとの見方が広がり、中旬にかけて堅調な展開となった。また、2月の消費者物価指数(CPI)が前年比で市場予想を下回り、インフレ圧力の弱さから利上げ停止観測が改めて高まったことも好材料となった。その後は、米連邦公開市場委員会(FOMC)を控え、短期的な高値警戒感が強まったことなどから反落した。下旬以降は、米連邦準備制度理事会(FRB)が、FOMC後に年内の利上げを見送る方針を発表したことなどを受けて、長期金利が低下してリーートの利回り面での投資魅力が高まり、反発する展開となった。

今後の見通し

米国リート市場は、リーートの利回り面での魅力や業績拡大が相場を下支えする要因となり、底堅い展開になると予想する。米国では、金融当局が「ハト派」姿勢を強めていることなどから、長期金利の上昇余地は限られ、低金利環境の長期化がリーートの利回り面での投資魅力を高めると考えられる。また、景気拡大を背景に不動産需要が旺盛なことから、賃料の増額改定などによって、リーートの業績拡大が続くと考えられる。そのため、多くのリートが堅調な業績を背景に、分配金(株式の配当に相当)を増やしていくと見込まれ、リート相場が上昇する中でも、比較的高い利回りを維持できると考えられる。世界経済の先行きへの不安が残る中、安定した利回りが期待できるリート市場への投資家の注目が高まろう。



■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として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。■投資信託の取得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。

欧州リート市場

景気鈍化懸念や政治的不透明感から上値の重い展開へ

欧州リート指数の推移

(FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe指数)

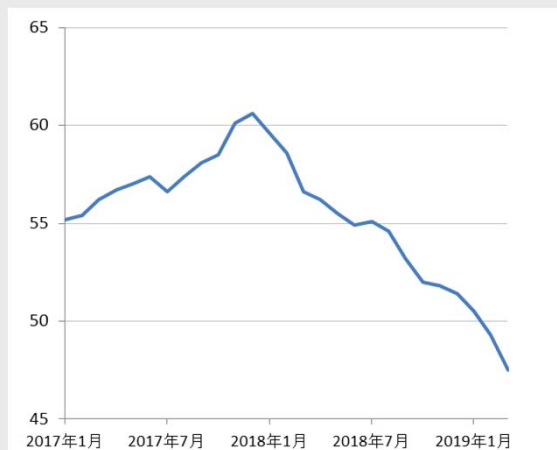
(2017/12/29～2019/3/29)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

マークイットユーロ圏製造業PMIの推移

(2017年1月～2019年3月)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

3月の市況

上旬は、欧州中央銀行(ECB)が2019年のユーロ圏の経済成長率見通しを下方修正し、現在の金利水準を年内は維持する姿勢を示したことなどを受けて長期金利が低下し、リートの利回り面での投資魅力が高まったことから上昇した。中旬にかけても、英国が欧州連合(EU)から合意なき離脱となる可能性が後退したとの見方から、投資家のリスク回避姿勢が後退し、堅調に推移した。下旬には、ドイツの製造業の減速などからユーロ圏総合購買担当者指数(PMI)が市場予想を下回り、景気減速懸念が高まったものの、ドラギECB総裁が更なるハト派的な姿勢を見せたことなどから、リートの資金調達環境の改善などが期待されて、欧州リート市場は堅調に推移した。

今後の見通し

欧州リート市場は、ECBの緩和的な金融政策が好材料となるものの、今後の景気の鈍化懸念や英国のEU離脱を巡る政治的な不透明感などから、投資家のリスク回避姿勢の強まりを受けて、上値の重い展開になると考える。ユーロ圏では、雇用や所得環境の改善を背景に個人消費が底堅いものの、政治的な不確実性の高まりや景気に対する先行き不透明感などから不動産需要の鈍化が懸念される。しかし、都市部の立地条件の良いオフィスビルなどを運営するリートにおいては、供給が限定的であることなどから賃料の増加が期待される。英国においては、EU離脱問題に加え、住宅価格の下落が続いていることなどから投資家のセンチメントの悪化が懸念され、軟調な展開を予想する。



■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として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。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はおお客様自身で行っていただきますようお願いいたします。

オーストラリアリート市場

政治不安は残るが、良好なファンダメンタルズから、底堅い展開に

オーストラリアリート指数の推移

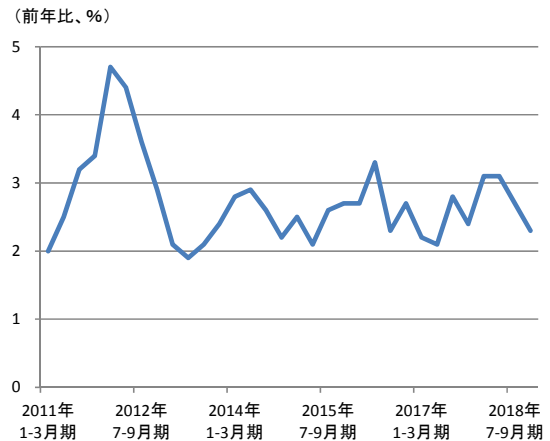
(S&P/ASX 200 A-REIT指数、2017/12/29～2019/3/29)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

オーストラリアの実質GDP成長率の推移

(四半期：2011年1-3月期～2018年10-12月期)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

3月の市況

上旬は、2018年10-12月期の実質国内総生産(GDP)や1月の小売売上高などの経済指標が低調な内容となったことを受けて、利下げ観測が広がり、長期金利が低下してリートの資金調達環境の改善期待が高まったことから、堅調な展開となった。中旬も、原油などの資源価格が上昇基調で推移したことなどから、資源関連企業の業績改善を通じて経済に好影響を与えるとの見方が広がり続伸した。下旬以降も、2月の雇用統計で雇用者数が、前月比で市場予想を下回ったことなどを受けて、長期金利が低下基調で推移したことが相場の支援材料となり、上値を試す展開となった。

今後の見通し

オーストラリアリート市場は、5月に総選挙を控え、政局を巡る不透明感が上値を抑える要因となるものの、ファンダメンタルズが良好なため、底堅い展開になると予想する。中国の景気刺激策への期待や鉄鉱石など資源価格の上昇が、企業や消費者のマインド改善を通じて、個人消費や企業の設備投資に好影響を与えると見込まれ、商業施設やオフィスなどの不動産賃貸需要は底堅く推移すると考えられる。また、供給面では、オフィスを中心に足元の供給量は少ないことから、良好な需給環境を背景に賃料の底堅い動きが続き、リートの業績は堅調に推移すると考えられる。金融政策面では、豪中央銀行(RBA)が緩和的な金融政策を維持する姿勢を示しており、リートの良好な資金調達環境が続くと考えられる。



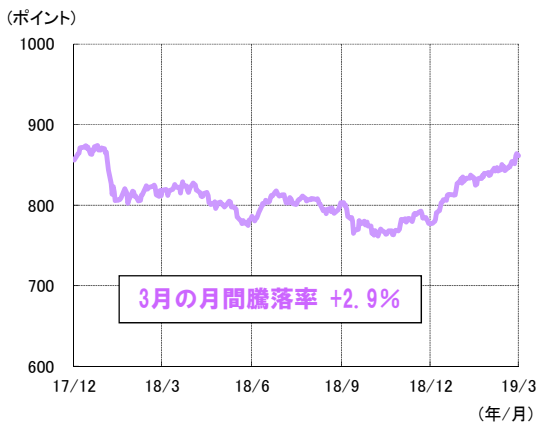
■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はおお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

アジアリート市場

業績拡大期待を背景に、底堅い展開に

シンガポールリート指数の推移

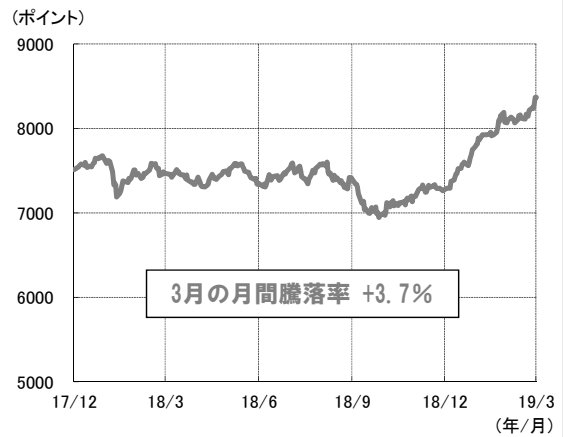
(FTSE Straits Times Real Estate Investment Trust Index)
(2017/12/29~2019/3/29)



(出所) Bloombergデータを基に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 2017/12/29~2019/3/29)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

3月の市況

シンガポールでは、1月の小売売上高や2月の輸出額(除く石油)が市場予想を上回ったことなどをを受けて、景気の先行き不透明感が後退し、リート市場は堅調な展開となった。また、当局が都市再開発案を発表したことなどをを受けて、不動産市場の活性化期待が高まったことも好材料となった。香港では、2月の輸出額が市場予想を下回るなど、中国の経済指標が総じて低調な内容となった一方、全国人民代表会議(全人代)で想定以上に大規模な減税策が発表されたことなどから、中旬までは方向感を欠く展開となった。下旬以降は、米連邦公開市場委員会(FOMC)の結果を受けて、アジア地域からの資金流出懸念が後退し、上昇する展開となった。

今後の見通し

アジアリート市場は、リートの業績拡大期待が高まると見込まれることから、底堅い展開になると予想する。シンガポールでは、テクノロジー関連企業を中心に同国に進出、事業拡大を進める動きが続いており、好調なオフィス需要が見込まれる。一方、新規の供給量は限定されており、需給改善により賃料上昇が継続すると見込まれ、オフィスビルに投資するリートの業績拡大期待が高まると考えられる。香港では、失業率が低位で推移し、所得も増加していることから、香港リートが主に投資する郊外型商業施設では、地域住民の旺盛な消費が続くと見込まれ、店舗売上高は底堅く推移すると考えられる。好調なテナント需要を背景とした改定賃料の増額などによりリートの業績拡大が継続すると考えられる。



■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社で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。■投資信託の取得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。

Jリート市場

リート業績の拡大や投資魅力の高まりから堅調な相場展開に

Jリート指数の推移

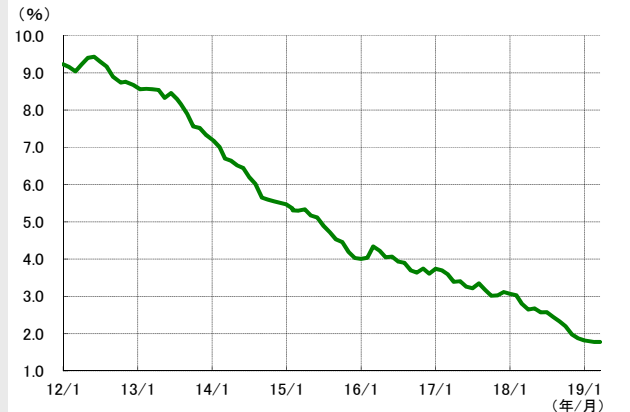
(東証REIT指数、2017/12/29～2019/3/29)



(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

東京都心5区オフィスビル平均空室率

(月次：2012年1月～2019年3月)



(注) 東京都心5区：千代田、中央、港、新宿、渋谷

(出所) 三鬼商事データを基に岡三アセットマネジメント作成

3月の市況

3月のJリート市場は、昨年12月下旬以降の相場上昇を受けて利益確定と見られる売り圧力が強まったことなどから、軟調な動きで始まった。

しかし、中旬以降は、株式市場に対する先行き不透明感から投資家のリスク回避姿勢が強まったことや、国内長期金利が低下したことなどを背景に、Jリートの相対的な投資魅力が高まったことから、海外投資家をはじめとした持続的な買いが下値を支えた。

こうしたJリート市場への資金流入を受けて、東証REIT指数は約2年9ヵ月ぶりに1900ptを超え、月末には一時1940pt台まで上昇した。

今後の見通し

今後のJリート市場は、堅調に推移すると予想する。

足元では、3月末にかけての相場上昇を受けて利益確定と見られる売り圧力が強まったことや、新年度入りした地域金融機関などの期初リバランス(運用資産の再配分)の影響などから、東証REIT指数が1800pt台まで押し戻されている。

しかし、これは一過性要因による短期的な下落と考えられ、内部成長を軸とした持続的な業績の拡大や、国内長期金利の低下を背景としたJリートの相対的な投資魅力の高まりなどが相場の支援材料となり、今後も堅調な相場展開が続くと予想する。

(作成：運用本部)



■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として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。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお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。

皆様の投資判断に関する留意事項（2019年3月末現在）

【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、すべて投資者の皆様へ帰属します。

【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。
- 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過し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率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：購入価額×購入口数×上限3.78%（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1.991088%（税抜1.8436%）
- ※ 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0.01296%（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。

【岡三アセットマネジメント】

商号：岡三アセットマネジメント株式会社
事業内容：投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業
登録：金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第370号
加入協会：一般社団法人 投資信託協会／一般社団法人 日本投資顧問業協会

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）