

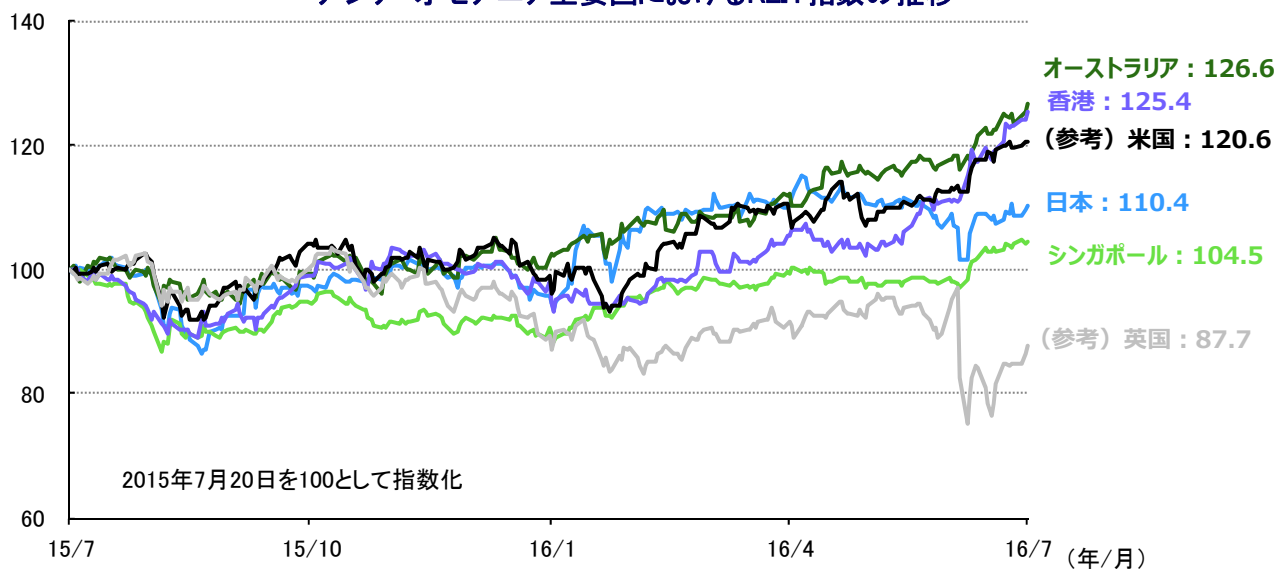


J-REIT市場とアジア・オセアニア REIT 市場の現状・今後の見通し

◆2016年4～7月の動向

J-REIT市場およびアジア・オセアニア REIT市場は、4月にはシンガポール、5月には豪州で金融緩和が実施されたことが支援材料となったものの、一時的に米国の利上げ観測が高まったことや英国における国民投票を控え様子見姿勢が強まったことなどを背景に、6月中旬にかけてもみ合う展開となりました。その後6月下旬に英国の国民投票でEU離脱支持が過半数を占めたことから世界経済の先行き不透明感が高まり、一時的に各国 REIT市場は下落しました。特に、J-REIT市場は、一時1米ドル=100円割れまで急速に円高が進んだことも嫌気され、大きな調整を余儀なくされました。しかし、日本銀行による追加金融緩和期待が高まったことや、米国利上げ観測が後退したことなどから、各国 REIT市場は上昇する展開となりました。各国 REITの良好な決算が改めて評価されたことに加え、不動産賃貸事業を収益の源泉とする業績安定性や高水準の配当利回りに注目が集まったことなどが市場の上昇要因になったと考えられます。

アジア・オセアニア主要国におけるREIT指数の推移



上記グラフは過去の実績を示したものであり、将来の経済、市況、その他の投資環境にかかる動向などを示唆あるいは保証するものではありません。





Market Report

2016年7月22日













Shinko Asset Management Co., Ltd.

◆今後の見通し

昨年来、中国政府は安定した経済成長への構造転換を目指す難しい舵取りを余儀なくされています。しかし、世界の金融市場が混乱した昨年8月から概ね1年が経過したこともあり、中国経済指標や人民元の動向に対する市場の反応は徐々にこなれてきたように思われます。英国のEU離脱に関しては、少なくとも通告後2年間を要するとみられ、今後も英国とEUの動向を注視する必要がありそうです。また、米国における金融政策や大統領選挙の動向などに一喜一憂する局面も想定されます。

しかしながら、賃料の上昇や資金調達コストの削減などを背景に各国REITの業績は概ね好調であり、良好な決算を確認するにつれて、J-REIT市場およびアジア・オセアニアREIT市場は、徐々に上値を切り上げる展開を見込んでいます。6月に発表された香港の時価総額最大銘柄であるLINK REITの2016年3月通期決算を例に挙げると、積極的な物件取得や増改築投資による賃料上昇などから前年比12.8%の増配を達成し、上場来続く2桁増配を維持したことが評価され、株価は上昇しました。

アジア・オセアニア主要国 REIT 市場の見通し

国・地域	不動産市況	金融政策	REIT	ポイント	リスク
 日本	 堅調なオフィス市況や、訪日外国人の増加などの恩恵を受け、良好な不動産ファンダメンタルズが継続。	量的・質的金融緩和に加え、マイナス金利の導入など緩和スタンスが継続。REITの買入れも継続。		・オフィス賃料の上昇 ・インバウンド需要拡大 ・日本銀行の動向	・円高の進展 ・企業業績の悪化 ・地震の影響
 オーストラリア	 シドニー、メルボルンを中心に概ね良好。実物不動産取引の活性化を受けて、REITのM&Aの動きも散見される。	2015年の2度の利下げに続き、2016年5月には再び利下げを実施しており緩和スタンスが継続。		・業界再編、自社株買いの動き ・インバウンド需要拡大 ・個人消費の拡大	・大型オフィス供給の影響 ・商品市況の下落 ・中国経済悪化
 シンガポール	 オフィス賃料、住宅価格は下落傾向。一方、小売売上高や来訪客数にボトムアウトの兆しも。	自国経済を支援するため、自国通貨高を抑制する緩和スタンスに。		・業界再編、自社株買いの動き ・インバウンド需要拡大 ・REITの割安感	・大型オフィス供給の影響 ・賃金上昇による負担増 ・中国経済悪化
 香港	 消費の落ち込みを受け、都市型商業施設は苦戦。一方、オフィス賃料は上昇傾向。	香港ドルが米ドルペッグ制のため、米国の金融政策の影響を受け、2015年12月に利上げ。		・中国系企業などのオフィス需要 ・REITによる物件リニューアル ・REIT分配金の成長性	・中国経済悪化 ・消費のさらなる悪化 ・米国の利上げ

(注) REIT市場見通しを表す矢印は「↻」、「→」、「→」、「→」、「→」の5段階

上記表は過去の実績、過去の時点における予測値を示したものであり、将来の経済、市況、その他の投資環境にかかる動向などを示唆あるいは保証するものではありません。





Market Report

2016年7月22日

Shinko Asset Management Co., Ltd.

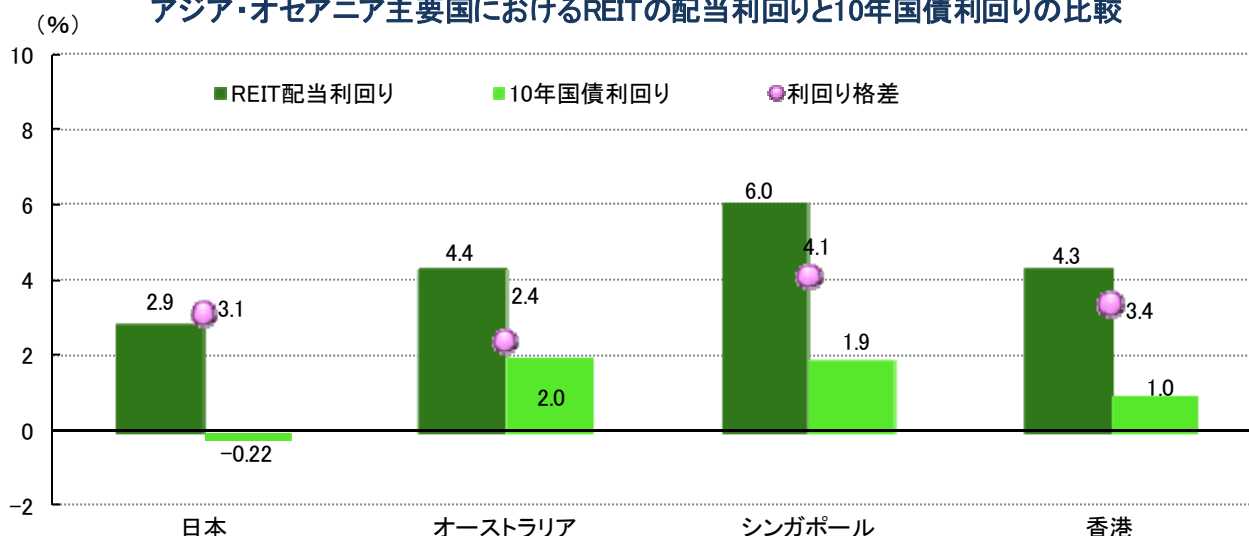
各国の不動産市況を取り巻くファンダメンタルズも概ね良好であるといえます。オーストラリアにおいては小売売上が好調なうえ、日本同様にインバウンド需要が拡大しており、都市型商業施設などはその恩恵を受けています。シンガポール、香港といったアジア諸国においてもインバウンド需要は復調の兆しをみせています。

英国の国民投票の結果を受けて米国の利上げ観測が大きく後退したことに加え、日本およびアジア・オセアニア諸国は金融緩和や公共投資などの景気刺激策を打ち出すことが見込まれ、市場の支援材料になるとみられます。日本とオーストラリアでは選挙が行われ、市場の関心は法人税減税や公共投資など雇用・成長促進策の実施に向かっていきます。

各国で市場活性化の動きがみられていることもポジティブな材料であるといえます。日本では野村不動産マスターファンド投資法人とトップリート投資法人の合併が発表されました。シンガポールでは5月、6月、7月とREITの新規上場が続いており、特に大型上場となった6月のFRASERS LOGISTICS & INDUSTRIAL TRUSTは投資家の人気を集め、市場活性化の好例となりました。オーストラリアでも、豪州全土のガソリンスタンドを投資対象としたVIVA ENERGY REITの上場が予定されています。

このような好材料が積み重なることによって、各国REIT市場に対する評価が今後高まることを想定しています。

アジア・オセアニア主要国におけるREITの配当利回りと10年国債利回りの比較



出所: S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス社、ブルームバーグのデータを基に新光投信作成。データは2016年6月末時点

(注) REITの配当利回りは、S&PグローバルREIT指数の各構成国REIT指数の配当利回り。

上記の各利回りは、日本の10年国債利回りを除き小数第2位を四捨五入して表示しているため、利回り格差の末尾数字が計算上合わない場合もあります。

上記グラフは過去の実績を示したものであり、将来の経済、市況、その他の投資環境にかかる動向などを示唆あるいは保証するものではありません。





投資信託へのご投資に際しての留意事項

【投資信託にかかるリスクについて】

投資信託は、主に国内外の株式や公社債などの値動きのある証券を投資対象としています。投資した当該資産の市場における取引価格の変動や為替相場の変動などの影響により基準価額が変動します。これらの運用による損益は、すべて投資者のみなさまに帰属します。したがって、投資者のみなさまの投資元本は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。なお、投資信託は預貯金とは異なります。

【投資信託にかかる費用について】

新光投信が運用する投資信託については、ご投資いただくお客さまに以下の費用をご負担いただきます。

■ 購入時に直接ご負担いただく費用

- ・ 購入時手数料：上限 4.104%(税抜 3.8%)

■ 換金時に直接ご負担いただく費用

- ・ 信託財産留保額：上限 0.5%
- ・ 公社債投信およびグリーン公社債投信の換金時手数料
：取得年月日により、1万口につき上限 108円(税抜 100円)
- ・ その他の投資信託の換金時手数料：ありません。

■ 投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用

- ・ 運用管理費用（信託報酬）：年率で上限 2.484%(税抜 2.4%)

■ その他の費用・手数料

- ・ 監査法人に支払うファンドの監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の費用などを、その都度（監査報酬は日々）、投資信託財産が負担します。

※「その他の費用・手数料」については、定率でないもの、定時に見直されるもの、売買条件などに応じて異なるものなどがあるため、当該費用および合計額などを表示することができません。

◎手数料などの合計額については、購入金額や保有期間などに応じて異なりますので、表示することができません。

《ご注意》

上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、新光投信が運用するすべての投資信託（設定前のものを含みます。）のうち、お客さまにご負担いただく、それぞれの費用における最高の料率を記載しております。

投資信託は、それぞれの投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国などが異なることから、リスクの内容や性質が異なり、費用もそれぞれ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、事前によく投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面など（目論見書補完書面を含む）をご覧ください。

商号等：新光投信株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第339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

