

Jリート市場の現状と見通し : 2019年1月

12月のJリート市場は、内外の金融市場が荒れた動きになる中、売りに押される展開になりました。上旬は、前月に大きく上昇していたことから、利益確定売りが優勢になりました。その後は、米中の通商交渉の先行き不透明感や米国の景気減速への懸念を背景に株式市場が下落する中、Jリートは東京都心のオフィス空室率の低下や賃料の上昇を受け、安定した分配金利回りへの期待が広がったことや長期金利の低下を好感し、一旦持ち直しました。ただ、米金融政策への警戒や、米政府機関の一部閉鎖などを受け、25日には東証REIT指数は一時1,709ポイントまで下落しました。その後は、相対的に高い分配金利回りに着目した買いなどから下げ幅を縮小する動きになりました。

今後は、底堅い展開を予想します。米利上げ観測が後退していることに加え、国内でも来年度の国債発行額が減額される方針であることなどから、長期金利は低位で推移することが見込まれます。一方、Jリーートの予想分配金利回りは4.0%を上回り、相対的に高い水準で推移しています。Jリートが上昇する場面では、利益確定売りに押されることも想定されますが、オフィスなど良好な賃貸市場を背景にした賃料の上昇や安定した分配金利回りに着目した買いなどが、Jリート市場を支えそうです。とはいえ、米中の対立が激化することや、本格化する日米の通商交渉への警戒感が広がり、内外の金融市場が不安定になることには注意が必要です。

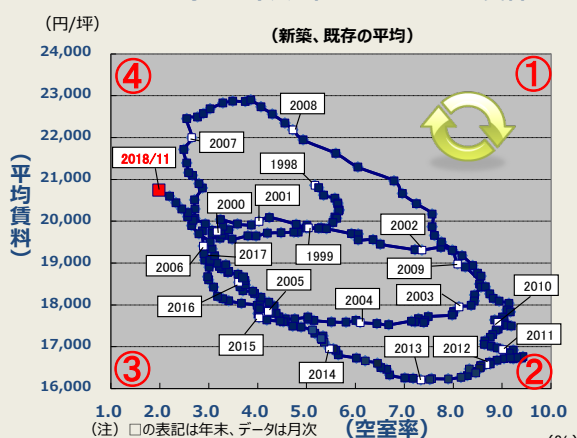
Jリート関連指標

図1. 予想分配金利回りと10年債利回り



(注) 月末値。Jリート予想分配金利回りは、東証上場REITの予想分配金利回り。
 2008年4月以前のデータはしんきん投信が算出、それ以降は、QUICKが算出。

図2. 東京ビジネス地区の空室率と平均賃料



(注) □の表記は年末、データは月次
 (出所) 三鬼商事よりデータ取得し、しんきん投信作成

●主要指標 (2018年12月末時点)

時価総額	Jリート上場銘柄数	Jリート予想分配金利回り	新発10年債利回り
12兆9,703億円	61	4.163 %	-0.010 %

(注) Jリート予想分配金利回りは、東証上場REITの予想分配金利回りで、QUICKが算出

東証REIT指数	東証REIT指数 (用途別指数)				TOPIX	
	前月末比	オフィス 前月末比	住宅 前月末比	商業・物流等 前月末比	前月末比	前月末比
配当なし	1,774.06 -2.4 %	1,816.37 -2.7 %	2,668.82 -2.2 %	2,085.89 -2.0 %	配当なし	1,494.09 -10.4 %
配当込み	3,543.83 -1.8 %				配当込み	2,223.11 -10.2 %

(出所) Bloomberg、QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

前月の主なイベント

- ◆日銀は12月にJリートを、10、18、19、20、21、25日にそれぞれ12億円、合計72億円買入れ
- ◆12日、インヴィンシブル投資法人が自己投資口の取得を発表 (18日に取得完了)
- ◆12日、東証が発表した11月のJリーートの投資主体別売買動向では、海外投資家が3か月連続買い越し、投資信託は売り越し
- ◆13日、三鬼商事が発表した11月末の東京都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)のオフィス空室率は前月比0.22ポイント低い1.98%。低下は4か月連続。オフィス平均賃料は、59か月連続で上昇
- ◆25日、東証がエスコンジャパリート投資法人の上場を承認 (2019年2月13日上場予定)

今月の決算発表予定の投資法人

17日: アクティビア・プロパティーズ、18日: ユナイテッド・アーバン、日本プロロジスリート、21日: 大和証券オフィス、22日: 平和不動産リート、大江戸温泉リート、24日: 阪急阪神リート

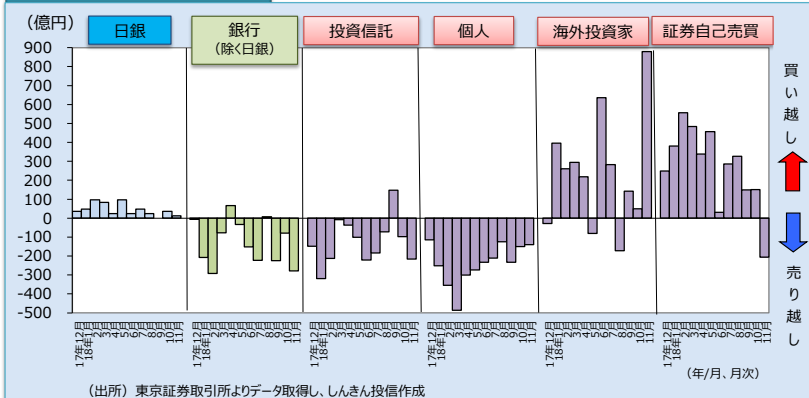
東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2019年1月~2019年12月)
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,650~2,000



(注) 点線矢印は予測イメージ
 (出所) 実績はBloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成。予想はしんきん投信

投資主体別売買動向



(出所) 東京証券取引所よりデータ取得し、しんきん投信作成

(2019.1.7 シニアストラテジスト 鈴木 和仁)



＜本資料に関してご留意していただきたい事項＞

※本資料は、ご投資家の皆様に投資判断の参考となる情報の提供を目的として、しんきんアセットマネジメント投信株式会社が作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。

※本資料は、信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。また、いかなるデータも過去のものであり、将来の投資成果を保証・示唆するものではありません。

※本資料の内容は、当社の見解を示しているに過ぎず、将来の投資成果を保証・示唆するものではありません。記載内容は作成時点のものであり、予告なく変更する場合があります。

※投資信託は、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の補償の対象ではありません。また、金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。

※投資信託は、値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、預金と異なり投資元本が保証されているものではありません。運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。

※特定ファンドの取得のお申込みに当たっては、販売会社より当該ファンドの投資信託説明書(交付目論見書)をあらかじめ又は同時にお渡しいたしますので、必ず内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。また、請求目論見書については、販売会社にご請求いただければ、当該販売会社を通じて交付いたします。

※「日経平均株価」(日経平均)に関する著作権、知的所有権その他一切の権利は日本経済新聞社に帰属します。日本経済新聞社は日経平均株価を継続的に公表する義務を負うものではなく、その誤謬、遅延又は中断に関して責任を負いません。

※東証株価指数(TOPIX)は、東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、数値の公表、利用など株価指数に関するすべての権利は東京証券取引所が有しています。東京証券取引所は、TOPIXの算出若しくは公表の方法の変更、TOPIXの算出若しくは公表の停止又はTOPIXの商標の変更若しくは使用の停止を行う権利を有しています。

※東証REIT指数は、東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、数値の公表、利用など、東証REIT指数に関するすべての権利は、東京証券取引所が有しています。

【お申込みに際しての留意事項】

■投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式や債券等の値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、預金と異なり投資元本が保証されているものではありません。運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。

また、投資信託は、個別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、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面をよくご覧ください。

■投資信託に係る費用について

(お客様に直接ご負担いただく費用)

◆ご購入時の費用…購入時手数料 上限3.24%(税抜3.0%)

◆ご換金時の費用…信託財産留保額 上限0.3%

(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)…純資産総額に対して、上限年率1.5984%(税抜年率1.48%)

◆その他の費用…監査費用、信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、有価証券売買時の売買手数料等および外貨建資産の保管等に要する費用は、ファンドより実費として間接的にご負担いただきます。また、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。

投資信託に係る上記費用(手数料等)の合計額については、ご投資家の皆様がファンドを保有される期間等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、しんきんアセットマネジメント投信が運用する全ての投資信託のうち、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。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資される際には、事前に投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面をよくお読みください。