

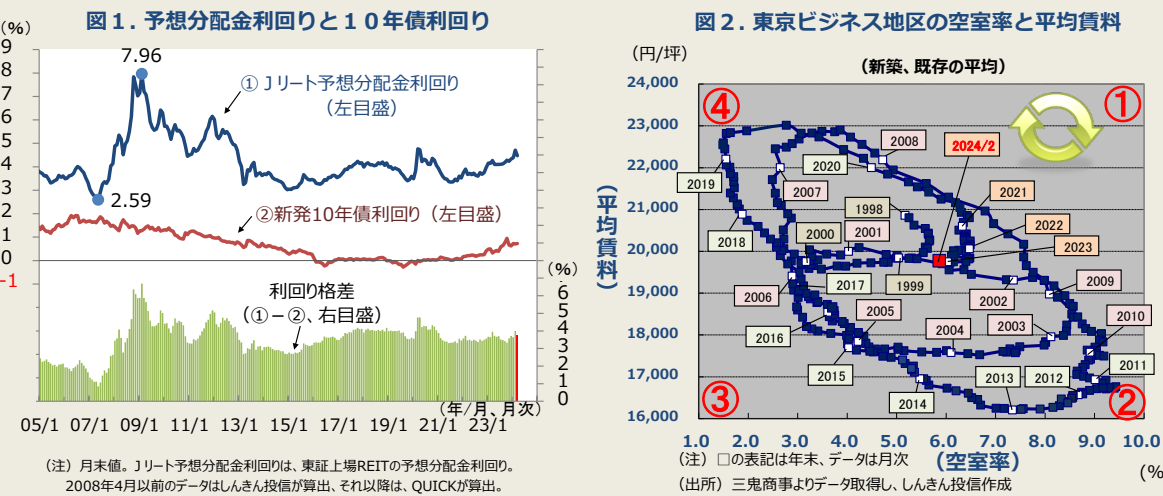


Jリート市場の現状と見通し : 2024年4月

3月は、上旬は売りに押されたものの、その後は大きく反発しました。春闘で昨年を上回る賃上げ回答が相次いだことや、日銀が3月にもマイナス金利を解除するとの報道を受け、長期金利が上昇したことを嫌気し、東証REIT指数は一時1,650ポイント台まで下落しました。しかし、日銀が大規模緩和を終了し、マイナス金利を解除した後も、当面低金利環境が続くとの見方が広がったことや、割安感に着目した買いなどから月半ば以降に急速に上昇し、一時1,800ポイントを回復しました。月末にかけては利食い売りにやや押されました。

今後は、一進一退の中、上値を探る展開を予想します。2月の東京都心のオフィスの平均賃料が2か月ぶりに上昇したことは安心材料です。日銀が金融政策の正常化に動き、Jリーートの買入れも終了しましたが、影響は限定的とみられます。マイナス金利も解除されましたが、低金利がしばらく続くとの観測から、長期金利が落ち着いた動きになっていることも、Jリート市場を支えそうです。Jリーートの予想分配金利回りは4%台半ばと相対的には高い水準で、見直し買いが広がると、上値を探る動きも出てきそうです。とはいえ、米金融政策をめぐる思わくには振られることには注意が必要です。

Jリート関連指標



前月の主なイベント

- ◆ 7日、三鬼商事が発表した2月の東京都心のオフィス空室率は、5.86%と0.03ポイント上昇。賃料は1万9,776円/坪と、前月比0.23% (46円) 上昇。上昇は2か月ぶり。
- ◆ 12日、東証が発表した投資部門別売買状況では、投信、銀行(除く日銀)、海外投資家は売り越し継続。
- ◆ 19日、日銀のマイナス金利政策を含む異次元の金融緩和が終了。
- ◆ 20日、米連邦準備理事会(FRB)は5会合連続で政策金利を据え置き。
- ◆ 22日、KDX不動産が、自己投資口の取得(自社株買いに相当)を発表。

今月の決算発表予定の投資法人

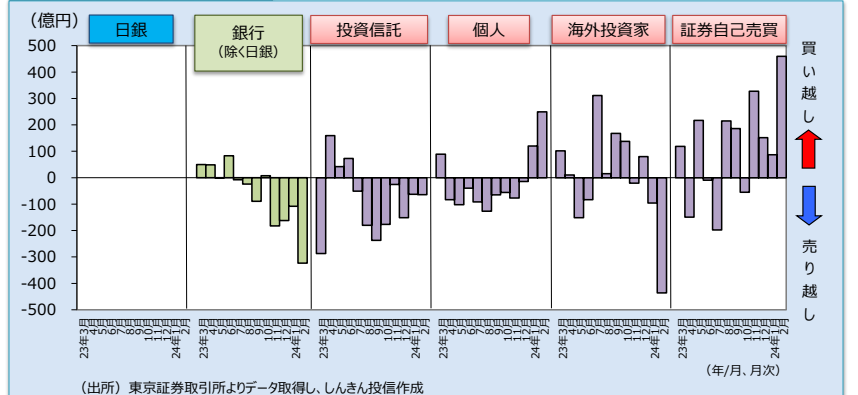
15日: GLP J-REIT、Oneリート、ラサールロジポート、三菱地所物流リート、サンケイリアルエステート、16日: 福岡リート、大和ハウスリート、17日: 日本都市ファンド、日本アコモデーションファンド、野村不動産マスターファンド、アドバンス・ロジスティクス、18日: ヒューリックリート、ザイマックス・リート、19日: オリックス不動産、タカラレーベン不動産、22日: 森トラストリート

東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2024年4月~2025年3月)
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,700~2,100



投資部門別売買状況



●主要指標 (2024年3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	
15兆3,665億円	58	4.471%	0.725%	
(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
配当なし 1,794.97 +5.7%	1,683.18 +3.4%	3,089.24 +9.3%	2,234.04 +7.2%	配当なし 2,768.62 +3.5%
配当込み 4,410.17 +5.8%				配当込み 4,699.20 +4.4%

(出所) Bloomberg、QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

(2024.4.2 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、登録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。運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。

※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。

※本資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

【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。運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。

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3.3%(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1.628%(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、投資信託証券を組み入れる場合には、お客様が間接的に支払う費用として、当該ファンドの資産から支払われる運用管理費用、投資資産の取引費用等が発生します。これらの費用につきましては、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、ご投資家の皆様は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。