

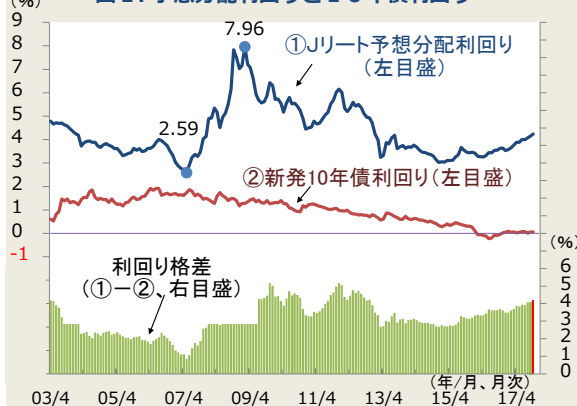
Jリート市場の現状と見通し : 2017年 11月

10月のJリート市場は、上旬は米利上げ観測が強まり、米金利とともに国内の長期金利が一時上昇したことや、北朝鮮情勢への警戒が重しになり、軟調な動きになりました。その後も、堅調な国内株に運用資金を振り向ける動きから、売りが優勢になりました。値ごろ感から一旦持ち直したものの、下旬は堅調な株式市場に比べ値動きが鈍く、やや売りに押される展開になりました。毎月分配型投資信託からの売りのほか、米国の大型減税への期待などから海外長期金利に上昇圧力が加かったことも重しになりました。月末に日銀金融政策決定会合が開かれましたが、現状維持で市場への影響は限定的でした。

今後は、引き続き一進一退の中、戻りを探る展開を予想します。東京都心のオフィス市況は、回復基調が続いています。強力な金融緩和と政策が継続することが見込まれる中、予想分配利回りは4%を上回っており、相対的に高い利回りに着目した買いも期待できます。引き続き需給環境の改善待ちの状況ですが、投資主への還元や価格向上などを目的とした自社株買いの動きが出てきたことに加え、海外投資家が買い越しに転じており、毎月分配型投信からの売りが一巡すると、戻りを探る動きが期待されます。ただ、米利上げ観測が一段と強まることや、米国と北朝鮮をめぐる地政学リスクには警戒が必要です。

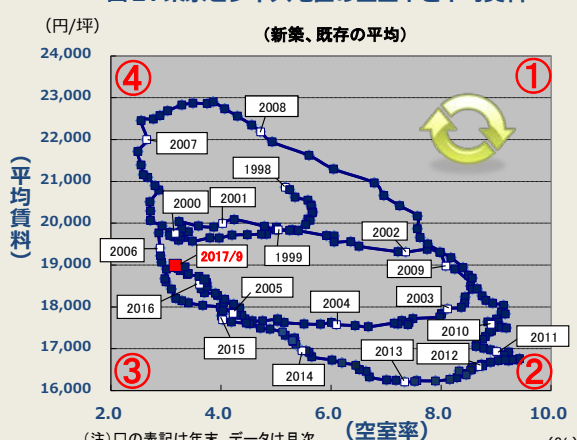
Jリート関連指標

図1. 予想分配利回りと10年債利回り



(注) 月末値。Jリート予想分配利回りは、東証上場REITの予想分配利回り。
 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。
 (出所) 東京証券取引所、Bloomberg、QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

図2. 東京ビジネス地区の空室率と平均賃料



(注) 口の表記は年末、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 (2017年10月末時点)

時価総額	Jリート上場銘柄数	Jリート予想分配利回り	新発10年債利回り
11兆1,714億円	59	4.237%	0.065%

(注) Jリート予想分配利回りは、東証上場REITの予想分配利回りで、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	1,629.26 -1.5%	1,592.56 -2.1%	2,381.63 -1.2%	2,052.43 -0.8%	配当なし	1,765.96 +5.4%
配当込み	3,099.44 -1.3%				配当込み	2,566.81 +5.4%

(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10月にJリートを2日に12億円、13,16,18,20,23,24,25,27,30日に各13億円、合計129億円を購入
- ◆12日、三鬼商事が発表した9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3.17%、2か月ぶりの改善。オフィス平均賃料は45か月連続の上昇
- ◆22日、衆院選で自民党が大勝
- ◆26日、欧州中央銀行(ECB)は来年1月からの量的緩和の延長と規模縮小を決定
- ◆31日、日銀は金融政策の現状維持を決定

今月の決算発表予定の投資法人

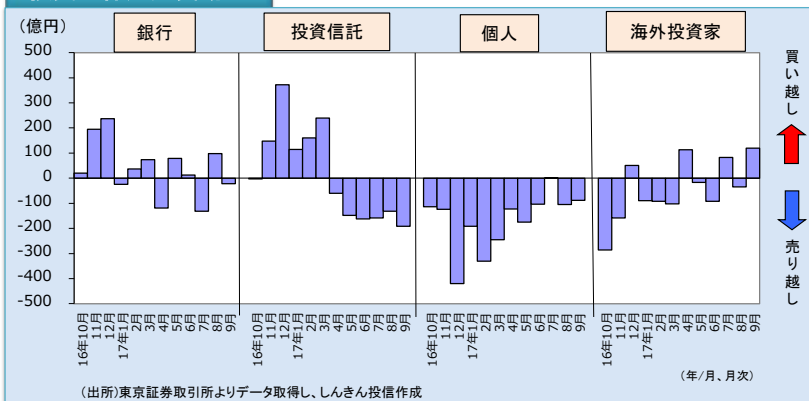
- 14日: 森トラスト総合リート、ケネディクス商業リート
- 15日: ジャパンリアルエステイト、グローバル・ワン不動産、積水ハウス・レジデンシャル、日本賃貸住宅

東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2017年11月~2018年9月)
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,600~2,000



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

(2017. 11. 1 シニストラテジスト 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及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。