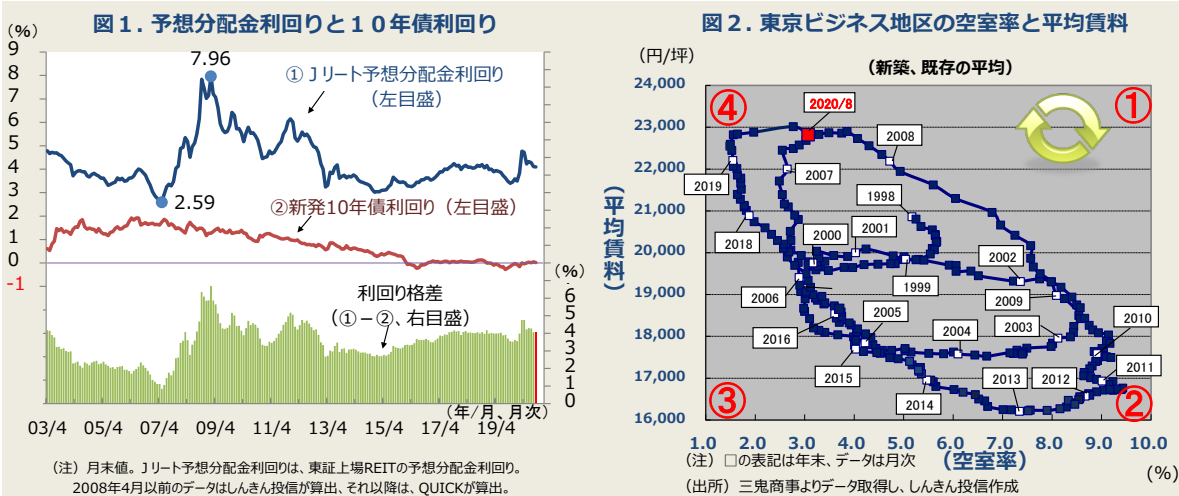


Jリート市場の現状と見通し : 2020年10月

9月のJリート市場は、やや売りに押されました。上旬は、政権交代でも政策が継続されるとの観測は安心材料も、利益確定売りにも押され、一進一退の動きが続きました。その後は、Go To トラベルに東京が追加されるとの期待は買い材料も、オフィス市況の軟化を示すデータが重しになり、売りが優勢になりました。中旬は、決算が市場予想を上回った銘柄に買いが入ったことに加え、香港の投資ファンドが日本の不動産市場へ資金を投入すると伝わったことなどから一旦上昇しましたが、利益確定売りが広がり、上げを消す動きになりました。下旬は、長期金利が低下する中、値ごろ感からの買いなどから堅調な地合いが続きましたが、月末は株安を受けて売りが優勢になりました。今後は、引き続き一進一退の中、方向感を探る展開を予想します。東京都心のオフィス空室率が上昇していることは懸念材料ですが、8月時点で3.07%と依然として低い水準です。また賃料は80か月ぶりに下落しましたが、前年比では上昇が続いています。他方、菅首相がアベノミクスを継承する方針を示していること、また日銀も大規模な金融緩和を継続する姿勢を示していることは安心材料です。超低金利環境が続く中、相対的に高い分配金利回りに着目した買いが市場を支えそうです。Go To トラベルに東京が追加されたことも下支え材料です。利益確定売りに押される場面もありそうですが、海外から不動産市場へ資金が流入する動きが広がると、上値を探ることも想定されます。

Jリート関連指標



●主要指標 (2020年9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
13兆6,608億円	62	4.101 %	0.015 %

(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	1,726.66 -1.2 %	1,599.81 -2.5 %	2,871.79 -2.4 %	2,189.06 +0.4 %	配当なし	1,625.49 +0.5 %
配当込み	3,698.94 -1.0 %				配当込み	2,536.14 +1.3 %

(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9月1、4、7日にJリートを買各12億円、合計36億円買い入れ
- ◆ 10日、三鬼商事が発表した8月時点の東京都心のオフィス空室率は3.07%と、前月比0.30ポイント上昇。新築ビルが一部で募集面積を残して竣工したことに加え、規模縮小などに伴う中小規模の解約の動きが相次いだことが主因。オフィス平均賃料は2万2,822円と、前月比では80か月ぶりに下落
- ◆ 16日、米連邦準備理事会 (FRB) はゼロ金利政策を維持。少なくとも2023年末までゼロ金利を継続する見通し
- ◆ 17日、日銀は大規模な金融緩和の維持を決定。黒田総裁は任期を全うすると明言
- ◆ 29日、国土交通省が発表した2020年の基準地価 (7月1日時点) は、全国の全用途平均で3年ぶりに下落。東京23区の商業地は1.8%上昇に減速したものの、プラスを維持。

今月の決算発表予定の投資法人

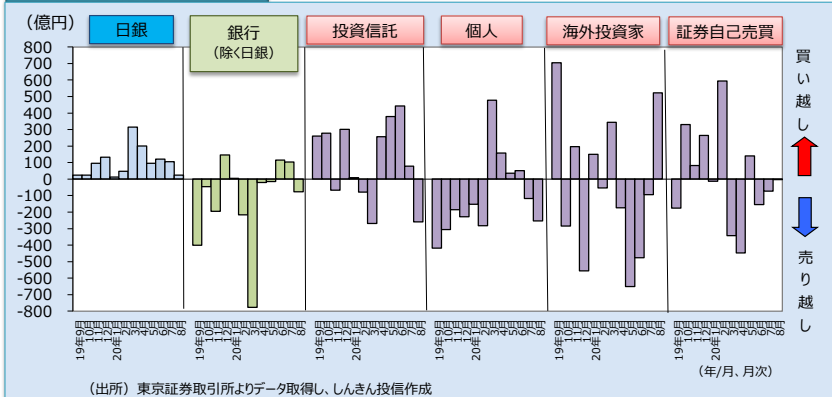
13日: GLP、タカラレーベン不動産、14日: ヒューリックリート、野村不動産マスターファンド、ザイマックス・リート、15日: Oneリート、ラサールロジポート、三菱地所物流リート、サンケイリアルエステート、16日: 日本リテールファンド、福岡リート、大和ハウスリート、19日: オリックス不動産、日本アコモデーションファンド、21日: 森トラスト・ホテルリート

東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2020年10月~2021年9月)
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,500~2,000



投資部門別売買状況



(2020.10.2 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、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3.3%(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。