

Jリート市場の現状と見通し : 2021年 11月

10月は一旦値を崩したものの、その後は持ち直す動きになりました。米国で連邦債務の上限問題やサプライチェーン(供給網)の混乱、またインフレ加速への警戒が広がる中、投資家のリスク回避姿勢が強まり、東証REIT指数は5日には一時2,000ポイントを割り込みました。その後は、押し目買いが入ったことに加え、米連邦債務の上限が短期的に引き上げられる見通しになったことや米長期金利の上昇が一服したなどを好感し、持ち直す動きになりました。相次ぐ公募増資(P.O)発表を受け、需給悪化懸念が広がったことや、米長期金利の上昇への警戒から、一旦売りに押されましたが、値ごろ感からの買いも入り、月末にかけて底堅い動きが続きました。

今後は、引き続き高値圏での底堅い動きを予想します。新型コロナウイルスの新規感染者数が減少する中、経済活動の正常化への期待が市場を支えそうです。経済対策への期待も下支え材料です。他方、米連邦準備制度理事会(F.R.B)は11月の米連邦公開市場委員会(F.O.M.C)で、米国債などを買う入れる量的緩和の縮小(テーパリング)開始を決定するとみられます。金融市場はある程度織り込み済みですが、緩和マネーの供給が鈍化することへの懸念が広がることや、内外の金利が上昇することには注意が必要です。とはいえ、国内金利の上昇は限定的とみられます。東京都心のオフィス空室率は上昇していますが、Jリーートの分配金が安定していることも、市場を支えそうです。

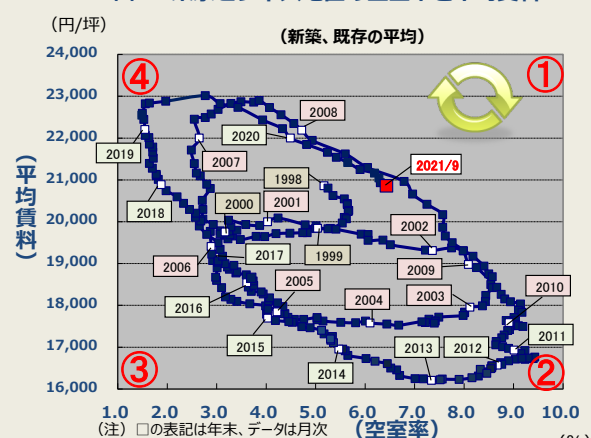
Jリート関連指標

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で、QUICKが算出。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 (空室率) (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 (2021年10月末時点)

時価総額	Jリート上場銘柄数	Jリート予想分配金利回り	新発10年債利回り
17兆3,047億円	62	3.404 %	0.095 %

(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	2,092.94 +1.0 %	1,978.94 +1.1 %	3,283.52 +1.0 %	2,636.88 +1.0 %	配当なし	2,001.18 -1.4 %
配当込み	4,660.54 +1.2 %				配当込み	3,188.28 -1.4 %

(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

- ◆ 日銀による10月のJリーートの買入れはなし。
- ◆ 7日、三鬼商事が発表した9月時点の東京都心のオフィス空室率は、既存ビルの空室率の上昇は小幅にとどまったものの、新築ビル1棟が募面積を残して竣工したことなどから、6.43%と前月比0.12ポイント上昇。賃料は2万858円と、14か月連続で下落。
- ◆ 14日、ヒューリックリートが、投資口の追加発行を発表。
- ◆ 18日、積水ハウス・リートが、投資口の追加発行を発表。
- ◆ 18日、NTT都市開発リートが、投資口の追加発行を発表。

今月の決算発表予定の投資法人

- 15日: ジャパンリアルエステイト、16日: グローバル・ワン不動産、ケネディクス商業リート、
- 17日: 大和証券リビング、18日: 森トラスト総合リート

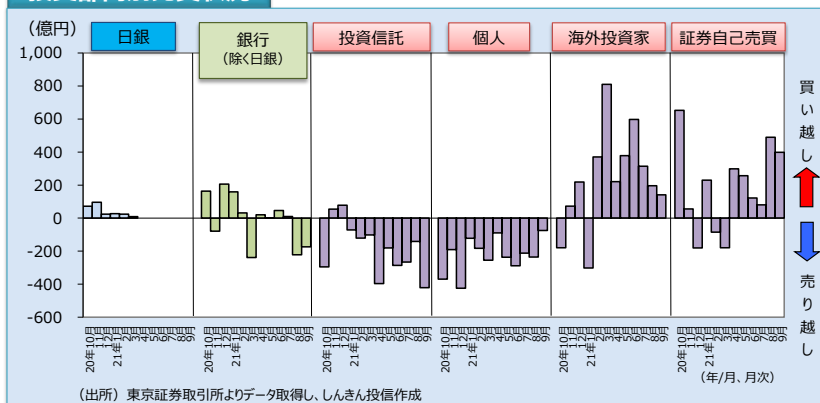
東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2021年11月~2022年9月)
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,950~2,300



(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

投資部門別売買状況



(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

(2021.11.2 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。