



Jリート市場の現状と見通し : 2021年12月

11月は、レンジ内でのみ合いが続きましたが、新型コロナウイルスの新しい変異株への警戒から売りに押される展開になりました。衆院選で自民党が単独過半数を確保し、政治不安が後退したことを受け、株式市場に資金が向かい、月初はやや軟調な動きになりました。その後は新型コロナの新規感染者が減少する中、経済活動の正常化への期待から堅調な動きも見られましたが、中国や米国のインフレ圧力の高まりを警戒し、値を切り下げました。新型コロナの新規感染が抑制される中、経済再開への期待や利回りに着目した買いは押し上げ材料も、月末にかけては新型コロナの変異株への警戒から投資家のリスク回避姿勢が強まり、株式市場とともに大きく値を下げる動きになりました。今後は、米金融政策や新型コロナの動向を確認しながら、上昇余地を探る展開を予想します。10月の東京都心のオフィス空室率の上昇が鈍化したことや、Jリーートの配金金が安定していることは安心材料です。また、経済活動の正常化への期待や、GoToトラベル再開への期待なども市場を支えしそうです。米国で早期利上げ観測が強まると、内外の金利が押し上げられることも想定されますが、日銀の大規模緩和の下、国内金利の上昇は限定的とみられます。相対的に高い配金利回りに着目した買いや新型コロナの治療薬への期待なども市場を支えるとみられますが、新しい変異株(オミクロン株)の動向に加え、感染再拡大(第6波)への警戒が強まることには注意が必要です。

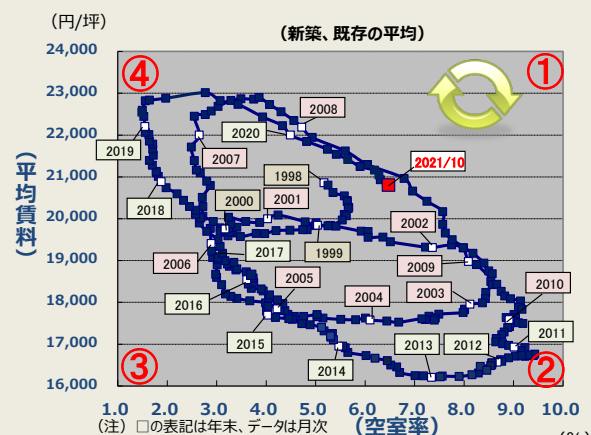
Jリート関連指標

図1. 予想配金利回りと10年債利回り



(注) 月末値。Jリート予想配金利回りは、東証上場REITの予想配金利回り。
 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 (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11月末時点)

時価総額	Jリート上場銘柄数	Jリート予想配金利回り	新発10年債利回り
16兆4,158億円	61	3.598 %	0.050 %

(注) Jリート予想配金利回りは、東証上場REITの予想配金利回り、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	2,002.58 -4.3 %	1,894.07 -4.3 %	3,118.69 -5.0 %	2,526.61 -4.2 %	配当なし	1,928.35 -3.6 %
配当込み	4,470.13 -4.1 %				配当込み	3,073.26 -3.6 %

(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11月のJリーートの買入れはなし。
- ◆ 9日、インベスコ・オフィス・ジェイリートが上場廃止。
- ◆ 10日、星野リゾート・リートが、投資口の追加発行を発表。
- ◆ 11日、三鬼商事が発表した10月時点の東京都心のオフィス空室率は、大型解約の影響があったものの、中小の成約の動きが進んだことから、空室率は6.47%と、前月比0.04ポイントの小幅な上昇。賃料は2万804円と、15か月連続で下落。
- ◆ 16日、SOSILA物流リートが、投資口の追加発行を発表。
- ◆ 29日、日本プロロジスリートが、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

13日：みらい、14日：ケネディクス・オフィス、いちごオフィスリート、15日：NTT都市開発リート、スターツプロシード、星野リゾート・リート、トーセイ・リート、積水ハウス・リート

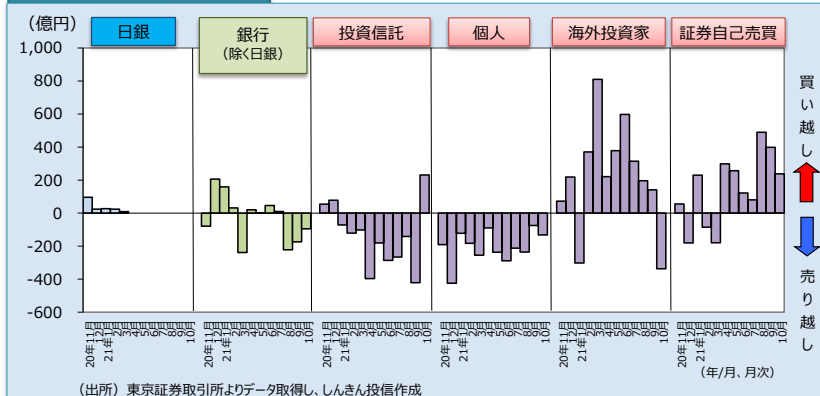
東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2021年12月~2022年12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

(2021.12.2 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。