

Jリート市場の現状と見通し : 2022年 5月

4月は、中旬までは売りに押されましたが、下旬は下げ幅を縮小しました。月初は続伸して始まったものの、急ピッチな上昇の反動や利益確定売りに加え、米長期金利が上昇したことを嫌気した売りなどから、やや軟調な動きになりました。米連邦準備制度理事会(FRB)理事の量的引締め(QT、米国債など保有資産の圧縮)をめぐるタカ派的な発言や、ロシアへの追加経済制裁に対する懸念などを背景に、東証REIT指数は7日には2,000ポイントを下回りました。その後も、米長期金利が上昇し、利回り面での魅力後退から、売りに押される場面がありましたが、下旬は米長期金利の上昇に一服感が出たことなどから買い戻しが優勢になり、下げ幅を縮小する動きになりました。

今後は、一進一退の中、上値を探る展開を予想します。3月時点の東京都心のオフィス空室率が2か月ぶりに低下し、オフィス市況の悪化に一服感が出てきていることは安心材料です。経済活動の正常化やGoToトラベルへの期待などもJリート市場を下支えしそうです。他方、FRBは5月の会合で、0.5%の大幅利上げや量的引締め開始を決定しました。市場の予想どおりでしたが、米金融引締めが一段と加速するとの警戒から、内外の金融市場が不安定な動きになる可能性があります。ただ、米国のインフレがピークアウトしたとの観測が強まると、安心感が広がる可能性があります。新型コロナウイルスの新規感染者の増加やウクライナ紛争には引き続き注意が必要です。

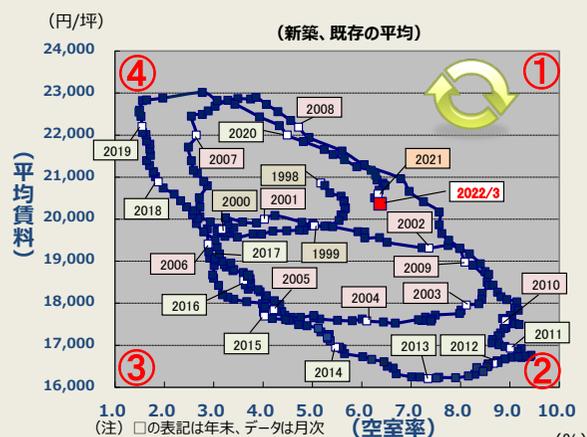
Jリート関連指標

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。
 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 (2022年4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
16兆3,891億円	61	3.718 %	0.215 %

(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	1,975.75 -1.4 %	1,839.19 -2.2 %	3,198.89 +0.5 %	2,508.06 -1.0 %	配当なし	1,899.62 -2.4 %
配当込み	4,483.12 -1.2 %				配当込み	3,066.68 -2.4 %

(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4月のJリートの買入れはなし。
- ◆ 6日、米連邦準備制度理事会(FRB)は3月に開いた米連邦公開市場委員会(FOMC)の議事要旨を公表。月額最大950億ドルの保有資産縮小を示唆。
- ◆ 7日、三鬼商事が発表した3月時点の東京都心のオフィス空室率は6.37%と、前月比0.04ポイント下げ、2か月ぶりに低下。賃料は2万366円と、20か月連続で下落。
- ◆ 12日、3月の投資部門別売買統計では、海外投資家は買い越し、銀行(除く日銀)は売り越し継続。20~28日、日銀は10年債を0.25%で無制限に買入れる指値オペを実施(通知)。
- ◆ 28日、日銀は金融政策決定会合で、強力な金融緩和政策の維持を決定。

今月の決算発表予定の投資法人

16日: ジャパンリアルエステイト、18日: 大和証券リビング、ケネディクス商業リート、19日: グローバル・ワン不動産、23日: 森トラスト総合リート

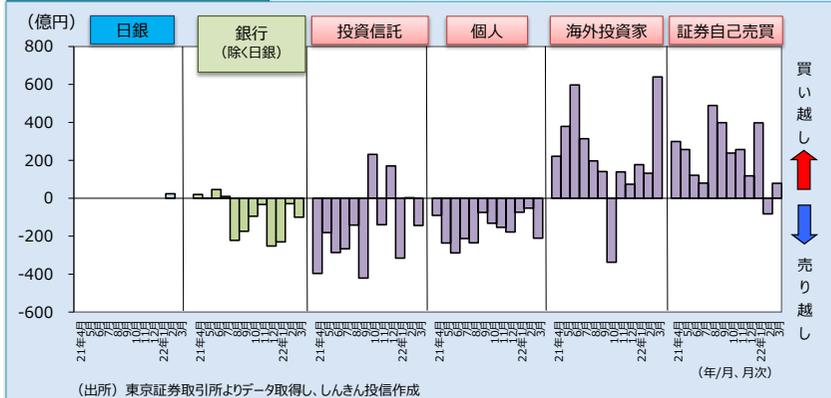
東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2022年5月~2023年3月)
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,850~2,250



(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

(2022.5.6 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。

※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。