



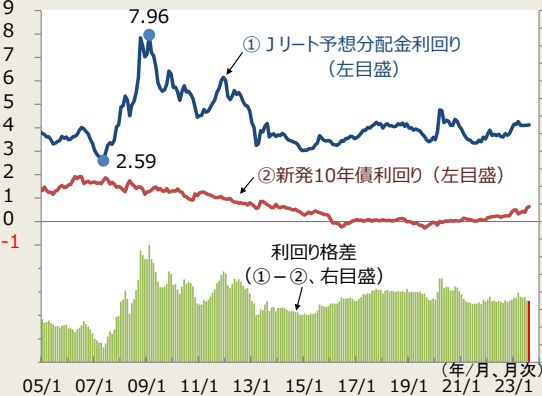
Jリート市場の現状と見通し : 2023年9月

8月のJリート市場は、中旬まで軟調な展開となったものの、下旬には買いが優勢になり上昇しました。日銀が7月末に長短金利操作(イールドカーブ・コントロール)の運用を柔軟化し、長期金利が0.5%を超えることを容認して以降、長期金利の上昇を嫌気し、売りに押される動きが続きました。格付大手のフィッチが、米国の長期外債建て発行体格付けを最上級のトリプルAからダブルAプラスに引き下げたことや、中国の大手不動産会社の経営不安なども投資家心理を悪化させました。しかし、下旬に入ると、長期金利の上昇に服感が出てきたことや値ごろ感などに加え、株式相場も上昇に転じたことから投資家心理も上向き、29日には東証REIT指数は年初来高値を更新しました。

今後は、引き続き底堅い動きの中、上値を探る展開を予想します。7月の東京都心のオフィス空室率が2か月ぶりに低下したことや、中国政府が日本行きの団体旅行を解禁したことは下支え材料です。米長期金利は利上げ継続への警戒などから上昇する可能性があるものの、日銀が金利の急激な上昇は容認しない姿勢を示していることなどから、国内の長期金利の一段の上昇は限定的とみられます。引き続き、資産価格と比べた割安感や相対的に高い利回りに着目した買いなどから底堅い推移が見込まれます。とはいえ、9月の米連邦公開市場委員会(FOMC)で年内の追加利上げや金融引締め長期化が示唆されると、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。注意が必要です。

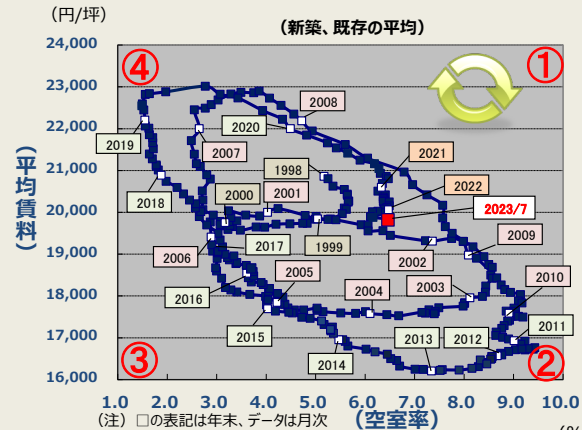
Jリート関連指標

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、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 (2023年8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
16兆635億円	60	4.120%	0.640%

(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	1,892.25 +0.8%	1,808.23 +2.0%	3,220.15 -0.3%	2,313.96 -0.0%	配当なし	2,332.00 +0.4%
配当込み	4,539.20 +1.5%				配当込み	3,878.51 +0.4%

(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8月のJリートの買入れはなし。
- ◆ 4日、コンフォリア・レジデンシャルが、投資口の追加発行(公募増資に相当)を発表。
- ◆ 7日、スターアジア不動産が、投資口の追加発行を発表。
- ◆ 10日、三鬼商事が発表した7月の東京都心のオフィス空室率は、6.46%と前月から0.02ポイント低下。賃料は1万9,819円/坪と、36か月連続で下落。
- ◆ 10日、東証が発表した7月の投資部門別売買状況では、投信、銀行(除く日銀)は売り越し、海外投資家は買い越しに。

今月の決算発表予定の投資法人

12日: アドバンス・レジデンス、13日: 日本ロジスティクスファンド、産業ファンド、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト、イオンリート、スターアジア不動産、14日: 東急リアル・エステート、サムディ・レジデンシャル、いちごホテルリート、三井不動産ロジスティクスパーク、エスコンジャパンリート、15日: 森ヒルズリート、コンフォリア・レジデンシャル、ヘルスケア&メディカル、東海道リート

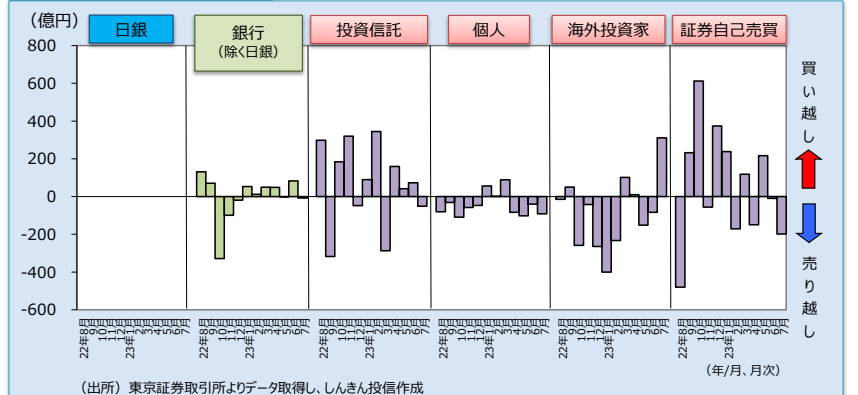
東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2023年9月~2024年9月)
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,800~2,200



(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

(2023.9.4 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、登録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。運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。

※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。

※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。運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。

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、ご投資家の皆様は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。