

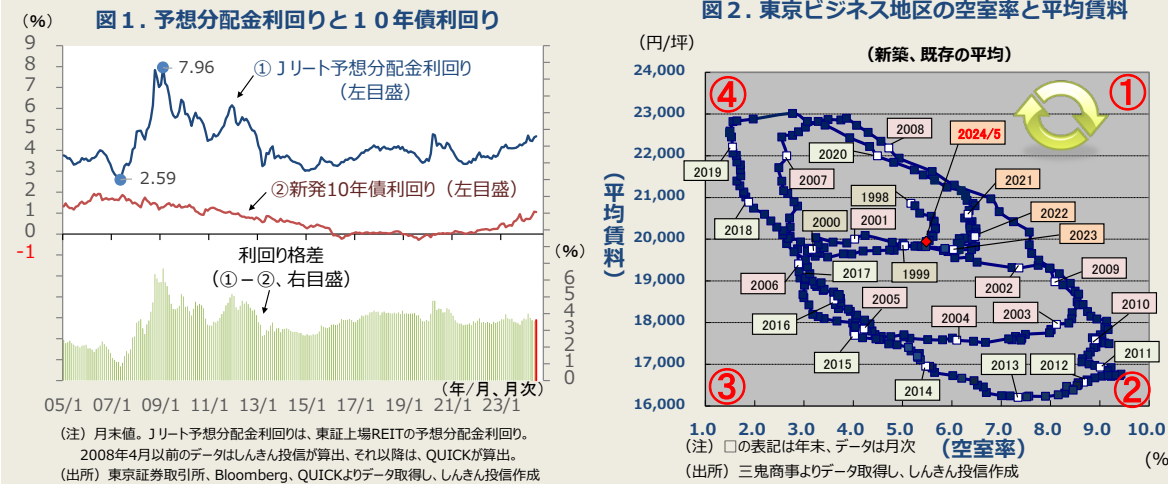


Jリート市場の現状と見通し : 2024年7月

6月のJリート市場は、米国の個人消費やインフレの鈍化を示す経済指標を受け、日米長期金利が低下に転じる中、6月の日銀金融政策決定会合において、国債買い入れオペの減額が決定されるのではとの警戒感から、月半ばにかけて緩やかな下落基調が継続しました。その後、日銀会合で国債買い入れオペの減額が先送りされるなど、金融政策の正常化を慎重に進める姿勢が示された安心感から、リート市場は緩やかな上昇基調に転じました。18日に植田日銀総裁が7月の日銀金融政策決定会合で追加利上げも十分にあり得るとの見解を示したことで長期金利が上昇に転じる中、リート市場は緩やかな上昇基調が継続したものの、月末にかけてやや値を下げて引けました。

7月のJリート市場は、日米中央銀行の金融政策を受けた国内外の金利動向に左右されながら方向感を探る展開を予想します。足元、米国の長期金利は低下基調で推移しているものの、日銀の金融政策の引き締め方向に変化はなく、米連邦準備理事会(FRB)のタカ派スタンスの長期化や、日銀の金融政策次第で国内金利が上昇する恐れがあり警戒が必要です。東京都心のオフィスファンダメンタルズの改善基調は継続しているほか、日米の金融政策に関する不透明感が後退すれば、資産価格と比べた割安感や4%台半ばの予想分配金利回りに着目した一定の買いも見込めるため、下値についても限定的となることを想定しています。

Jリート関連指標



●主要指標 (2024年6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
14兆7,710億円	58	4.675 %	1.050 %

(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		
配当なし	1,724.02	-1.0 %	1,608.46	-1.3 %	3,020.86	+0.7 %	2,147.39	-1.1 %	配当なし	2,809.63	+1.3 %
配当込み	4,277.59	-0.6 %							配当込み	4,778.56	+1.5 %

(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

- ◆ 東証が発表した5月の投資部門別売買状況では、銀行(除く日銀)は売り越し継続。海外投資家、投信は売り越しに転換。個人投資家は買い越し継続。
- ◆ 三鬼商事が発表した5月の東京都心のオフィス空室率は、5.48%と0.10ポイント上昇。賃料は1万9,944円/坪と、前月比0.60%(119円)上昇。上昇は4か月連続。
- ◆ 24日、ジャパン・ホテル・リートが公募増資(P.O.)を発表。
- ◆ 25日、グローバル・ワン不動産が自己投資口の取得を発表。

今月の決算発表予定の投資法人

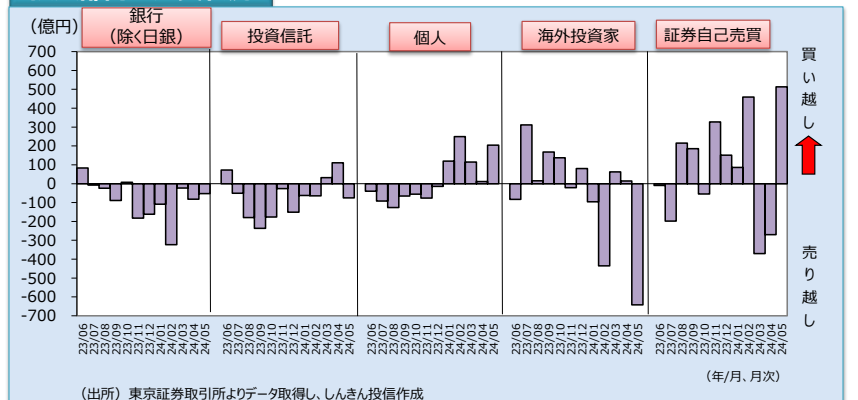
- 17日: 平和不動産リート、SOSiLA物流リート
- 18日: アクティブ・プロパティーズ、日本プロロジスリート
- 19日: 阪急阪神リート、ユナイテッド・アーバン、大和証券オフィス
- 22日: 日本ホテル&レジデンス

東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2024年7月~2025年6月)
【予想レンジ】東証REIT指数: 1,650~2,050



投資部門別売買状況





＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

※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。