

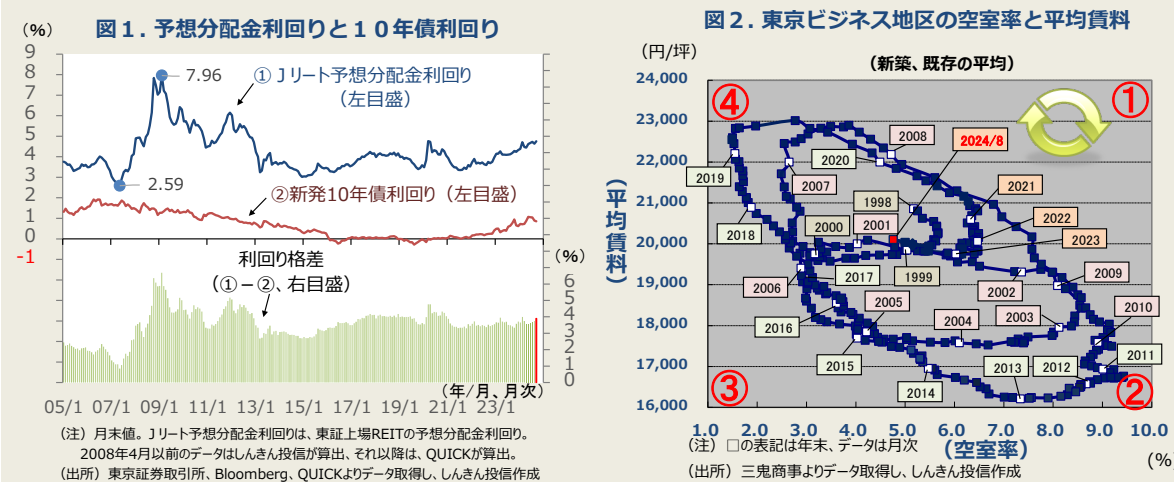


Jリート市場の現状と見通し : 2024年10月

9月のJリート市場は、上旬に発表された米雇用統計で、8月の雇用者数の増加幅が市場予想を下回るなど、米国の景気不安や雇用の減速を示唆する内容だったことを受け、株式市場が大幅に下落する中、日米長期金利の低下などが下支えとなり、株式市場に比べ底堅く推移しました。中旬以降も、米連邦公開市場委員会(FOMC)で0.5%の大幅な利下げが決まり、政策金利の引き下げが米経済を支えるとの期待感や、自民党総裁選で金融緩和継続に積極的な高市氏の選出を織り込む形で、月末にかけて底堅い動きになりました。しかし、月末には、自民党総裁選で石破氏が選出されたことから、月末にかけての上昇が巻き戻され、株式市場とともに下落して引けました。

10月のJリート市場は、日米中央銀行の金融政策や石破新総裁が打ち出す政策の影響を受けつつ、底堅く推移することが想定されます。複数の日銀理事から追加利上げに前向きな発言が聞かれる一方、米国では年内に0.5%の追加利下げの可能性も取り沙汰されるなど、日米長期金利が低下していることは安心材料です。また、8月の東京都心のオフィス空室率は4%台後半まで低下し、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ます。ただし、米国の景気不安の再燃や新政権の政策次第ではリスク回避的な動きが強まり下落する可能性もあります。とはいえ、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まれることから、下値も限定的になると想定されます。

Jリート関連指標



●主要指標 (2024年9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
14兆9,208億円	58	4.757 %	0.855 %

(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
配当なし 1,726.24 -1.8 %	1,660.14 -1.6 %		2,956.88 -3.0 %		2,101.38 -1.6 %	配当なし 2,645.94 -2.5 %
配当込み 4,339.32 -1.6 %						配当込み 4,544.38 -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8月の投資部門別売買状況では、銀行(除く日銀)、投信、個人は売り越し継続。海外投資家は買い越し継続。
- ◆ 三鬼商事が発表した8月の東京都心のオフィス空室率は、4.76%と0.24ポイント低下。賃料は2万103円/坪と、前月比0.34%(69円)上昇。上昇は7か月連続。
- ◆ 11日: 日本ロジスティクスファンド、13日: イオンリート、26日: 日本リートが自己投資口の取得を発表。
- ◆ 25日: 日本都市ファンドが公募増資(P.O.)を発表。

今月の主な決算発表予定の投資法人

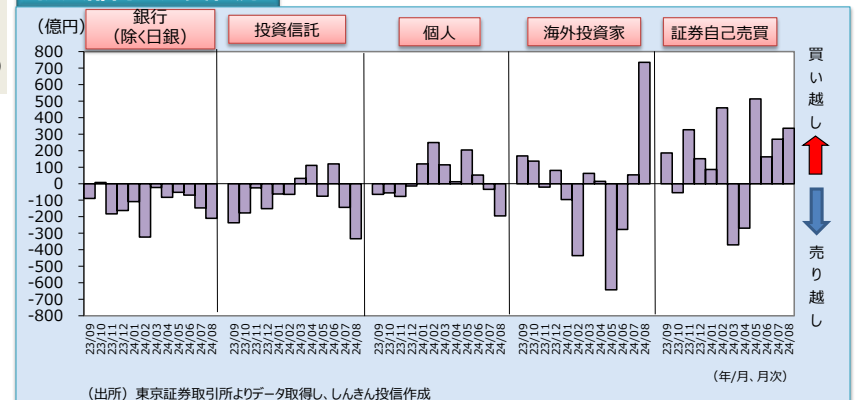
15日: GLP、Oneリート、ラサールロジポート
16日: ヒューリックリート、サンケイリアルエステート
17日: 大和ハウスリート、日本アコモデーションファンド、野村不動産マスターファンド
21日: 日本都市ファンド、オリックス不動産
23日: 森トラストリート、タカラレーベン不動産

東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2024年10月~2025年9月)
【予想レンジ】東証REIT指数: 1,700~2,050



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、ご投資家の皆様へ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。