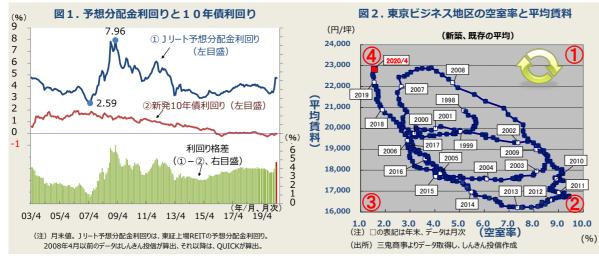
しんきんアセットマネジメント投信株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第338号 Shinkin Asset Management Co., Ltd 加入協会/一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会 〒104-0031東京都中央区京橋3丁目8番1号 URL: http://www.skam.co.jp

Jリート市場の現状と見通し : 2020年5月

4月の J リート市場は、一旦大きく下落しましたが、その後は下げ幅を縮小する動きになりました。月初は、新型コロナウイルスによる経済への影響が長期化するとの懸念が高まり、大きく反落して始まりましたが、米国リートの上昇に加え、大型の経済対策への期待や緊急事態宣言を受けた悪材料出尽くしによる買い戻しが強まりました。中旬以降は、米経済指標の悪化などは重しになったものの、割安感などから底堅い動きが継続しました。日銀が国債を積極的に買い入れる姿勢を示し、長期金利が低下したことを受け、相対的な J リートの分配金利回りの高さに着目した買いが入る一方、東証REIT指数が1,600ポイントに迫ると利益確定売りも広がり、一進一退の動きが続きました。

今後は、不安定な動きの中、底堅い展開を予想します。緊急事態宣言の延長は織り込み済みで、米国などで経済活動が順調に再開されると、安心感が広がることも想定されます。東京都心のオフィス空室率は低い水準を維持しています。国内景気の下振れによる賃料の伸び悩みは懸念材料ですが、各国政府による新型コロナウイルスの感染拡大防止に向けた措置や大型の経済対策、また日銀が3月に J リートの買入れ額を倍増したことは安心材料です。予想分配金利回りが下振れする可能性はあるものの、日銀が金融緩和姿勢を強める中、相対的に高い水準を維持するとみられます。引き続き、内外の新型コロナウイルスの感染動向などを確認しながら、上昇余地を探ることになりそうです。

Jリート関連指標



●主 要 指 標 (2020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		
12兆3,096億円	63	4.724 %	-0.040 %		

(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	1,576.43	-1.2 %	1,531.44	-6.8 %	2,826.81	+2.7 %	1,857.28	+4.7 %	配当なし	1,464.03	+4.3 %
配当込み	3,313.25	-0.9 %							配当込み	2,261.88	+4.3 %

(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

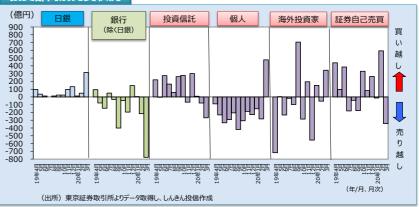
- ◆日銀は4月1、2、3、8、9、10、21、22、24、28日に Jリートを各20億円、合計200億円買い入れ
- ◆9日、三鬼商事が発表した3月末の東京都心のオフィス空室率は1.50%と、前月と比べ0.01ポイント上昇。オフィス平均 賃料は2万2,594円と、75か月連続で上昇
- ◆10日、東証が発表した3月のJリートの投資主体別売買動向では、銀行(除く日銀)は大幅な売り越し、投信も売り越し、海外投資家は買い越し
- ◆27日、日銀は金融政策決定会合で、金融機関や企業等の資金調達を支援するとともに、年間約80兆円としていた国債の保有残高の増加額のめどを撤廃し、積極的な国債買入れを表明
- ◆5月7日、三鬼商事が発表した4月末の東京都心のオフィス空室率は1.56%と、前月と比べ0.06ポイント上昇。オフィス 平均賃料は2万2,820円と、76か月連続で上昇

今月の決算発表予定の投資法人

15日: ジャパンリアルエステイト、18日: ケネディクス商業リート、19日: グローバル・ワン不動産、20日: 大和証券リビング、21日: 森トラスト総合リート



投資部門別売買状況



(2020.5.7 シニアストラテジスト 鈴木 和仁)



しんきんアセットマネジメント投信株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第338号 Shinkin Asset Management Co., Ltd 加入協会/一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会 〒104-0031東京都中央区京橋3丁月8番1号 URL: http://www.skam.co.ip

<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すので、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。