



投資環境

2022年1月20日

米長期金利上昇、コロナ感染拡大がJリート市場の重し

▣ 米長期金利上昇を受け、投資家心理が悪化

米長期金利が大きく上昇していることを受け、投資家心理が悪化し、1月19日には株式市場とともにJリート市場も大きく売られ、東証REIT指数は1,900ポイントを割り込み、昨年3月以来の水準まで下落しました(図表1)。

昨年末には1.51%だった米長期金利は、米金融引締めの前倒し観測に加え、原油高を受けたインフレ懸念を背景に、今月18日には1.88%と2020年1月以来、2年ぶりの高さに、19日にも一時1.90%まで上昇しました。

▣ FRBの積極的な金融引締め姿勢を受け、市場は利上げ観測を上方修正

米連邦準備制度理事会(FRB)のパウエル議長やブレイナード理事が、議会証言でインフレ抑制を強調するなど、FRBはインフレとの戦いに軸足を移しています。今年3月に利上げを開始する可能性が高くなっているだけでなく、0.25%の利上げではなく0.5%の大幅利上げを見込む声も出てきています。

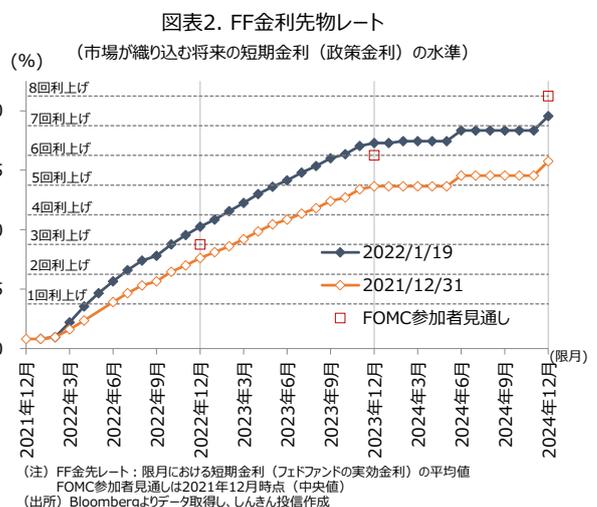
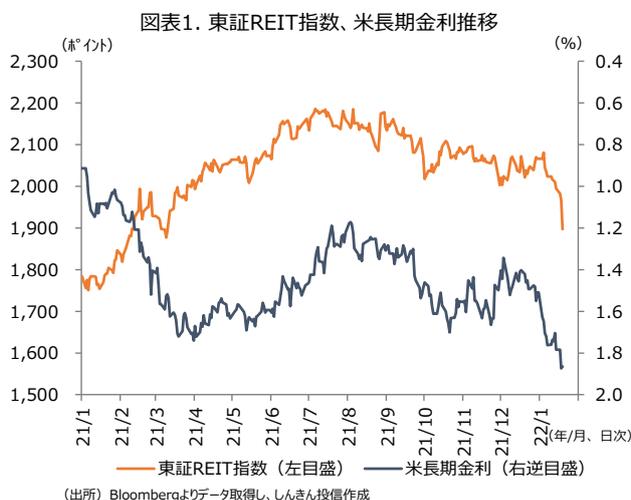
これまで、米短期金融市場が織り込む将来の政策金利の水準は、昨年12月の米連邦公開市場委員会(FOMC)参加者の政策金利見通しを下回り、より緩やかな利上げを予想していました。ただ、FRB高官から金融引締めに関する積極的な発言が相次いだことを受け、緩やかな利上げという予想を大きく修正させられた格好です。

▣ 市場はすでに今年4回の利上げを織り込み

米金融市場は、すでに2022年の4回の利上げ、2023年の3回の利上げをほぼ織り込み、昨年12月のFOMC参加者の政策金利見通しを上回ってきていることから、もう一段の米金利上昇は限定的となる可能性があります(図表2)。

とはいえ、3月の0.5%の利上げ、また米国債などの保有資産の縮小開始時期をめぐる思わくなどから、米長期金利は不安定な動きが続くことも想定されます。

来週のFOMC(25、26日)で米金融政策をめぐる不透明感が後退すると、一旦安心感が広がることも想定されます。





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: https:// www.skam.co.jp

▣ 新型コロナの感染拡大も懸念材料

米長期金利の上昇のほか、国内で新型コロナウイルスのオミクロン株の感染が急拡大していることも、Jリート市場の重しになっているとみられます(図表3、4)。

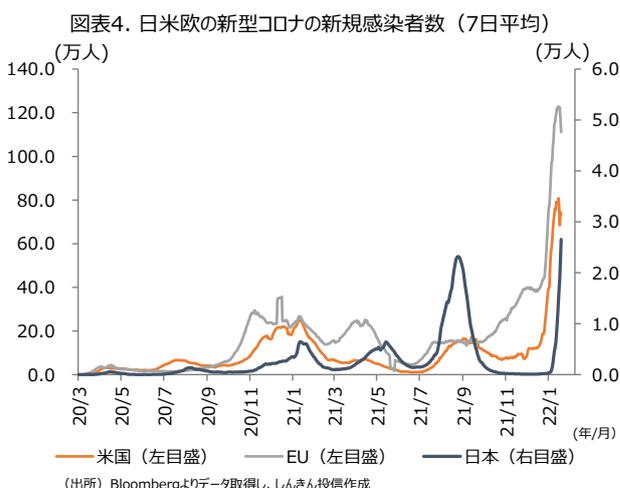
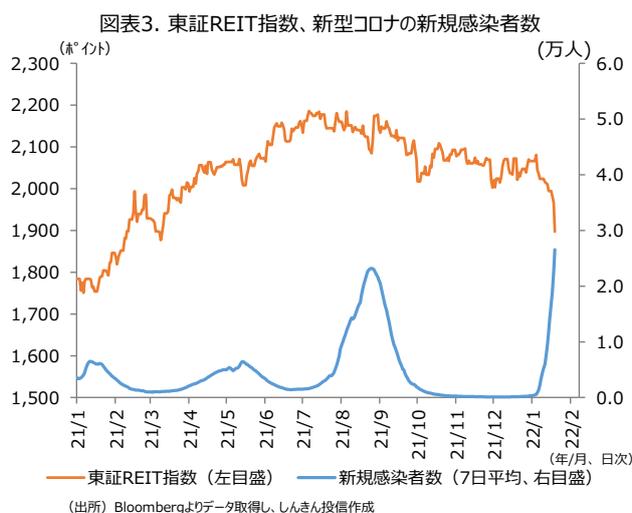
オミクロン株は従来株より感染力は強いものの、重症化リスクは低いとされていますが、感染急拡大を受け、政府は21日から東京、神奈川、愛知など13都県に「まん延防止等重点措置」を適用することを決定しました。経済活動再開やGoToトラベルなどへの期待が後退していることも、市場の下押し材料とみられます。

▣ 不安定な動きの中、押し目を探る展開か

国内の長期金利が上昇しているとはいえ0.1%台と低水準で推移する一方、Jリークの予想分配金利回りは3.84%(19日)と、2013年以降の平均値を上回り、利回り面からの妙味は増えています(図表5)。また、東京都心のオフィス空室率が昨年12月には2か月連続で改善したことも、下支え材料です。

新型コロナの感染については、日本に先んじて急拡大した米国で鈍化の動きが出てきています。経口薬への期待も支えです。また、予断は許さないものの、拡大も早い収束も早い可能性はあります。ただ、緊急事態宣言が再び発令されることには注意が必要です。

しばらくは、米長期金利やコロナの動向をにらみながら、押し目を探ることになりそうです。



(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。

【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。

- ※「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。