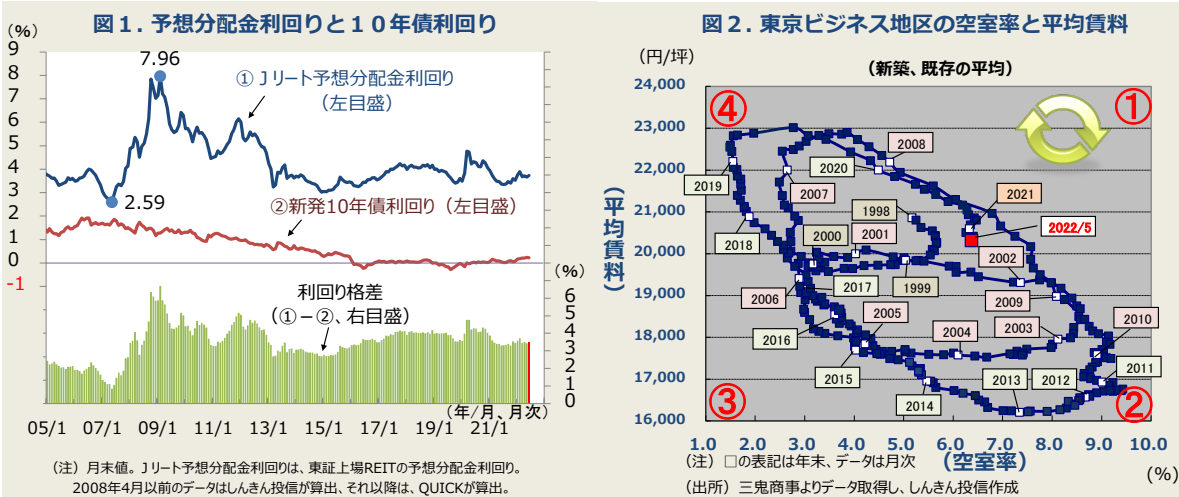


Jリート市場の現状と見通し : 2022年 7月

6月は、月半ばにかけて大きく値を崩しましたが、その後は下げ幅を縮小しました。円安進行などから国内株が上昇したことを受け、Jリート市場は続伸して始まりました。その後も、投資家心理が改善する中、GoToトラベル再開への期待も手伝い、東証REIT指数は9日には約5か月ぶりの高値まで上昇しました。ただ、米消費者物価指数(CPI)が上振れし、米連邦準備制度理事会(FRB)の急激な金融引締めが景気後退を招くとの警戒が強まり、15日には東証REIT指数は1,900ポイントを割り込みました。その後は一進一退の動きが続きましたが、押し目買いが強まったことや株価が上昇し投資家心理が上向いたことから、下げ幅を縮小しました。

今後は、戻りを探る展開を予想します。5月の東京都心のオフィス空室率が僅かに低下するなど、オフィス市況の悪化に一服感が出てきていることは安心材料です。経済活動やGoToトラベルの再開への期待に加え、日銀が強力な金融緩和を堅持していることも下支え材料です。とはいえ、FRBは、6月に続き7月の会合でも0.75%の大幅な利上げを決定する可能性があります。急速な金融引締めが米経済を冷やすとの懸念が一段と強まると、投資家心理が悪化することも想定されます。米インフレがピークアウトしたとの観測が強まるまでは内外の金融市場の不安定な動きが続く可能性があることに加え、新型コロナの感染動向などにも引き続き注意が必要です。

Jリート関連指標



●主要指標 (2022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
16兆3,161億円	61	3.725 %	0.225 %

(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	1,966.90 -2.0 %	1,854.74 -1.4 %	3,295.69 +0.5 %	2,445.08 -3.1 %	配当なし	1,870.82 -2.2 %
配当込み	4,487.40 -1.7 %				配当込み	3,027.34 -2.1 %

(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6月14日にJリートを12億円買い入れ。
- ◆ 10日、5月の投資部門別売買統計では、海外投資家、銀行(除く日銀)は売り越し、投信は買い越し。
- ◆ 14日、ケネディクス・オフィスが、自己投資口の取得(自社株買いに相当)を発表。
- ◆ 15日、星野リゾート・リートが、投資口の追加発行(公募増資に相当)を発表。
- ◆ 15日、積水ハウス・リートが、自己投資口の取得を発表。
- ◆ 15日、米連邦準備制度理事会(FRB)は、政策金利を0.75%引き上げ。
- ◆ 17日、日銀は、金融政策決定会合で強力な金融緩和策を堅持。
- ◆ 17日、証券取引等監視委員会が、資産運用会社のエスコンアセットマネジメントに行政処分を勧告(不適切な働きかけを行って鑑定会社を選定し、金商法の忠実義務に違反)。

今月の決算発表予定の投資法人

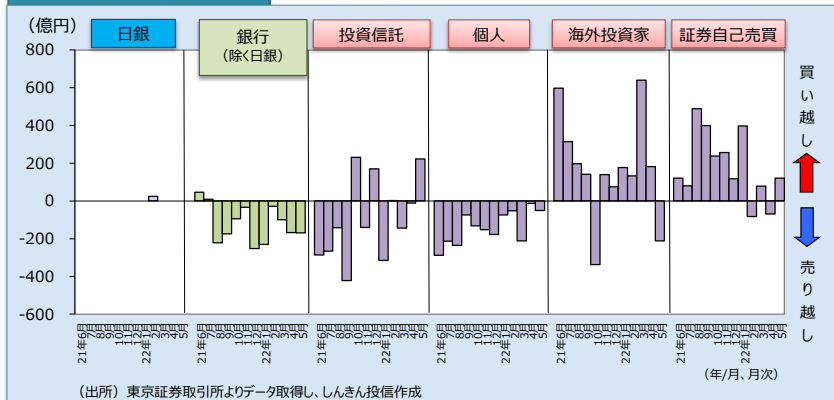
14日: 平和不動産リート、アクティビア・プロパティーズ、15日: 日本プロロジスリート、19日: ユナイテッド・アーバン、阪急阪神リート、SOSiLA物流リート、20日: 大江戸温泉リート、21日: 大和証券オフィス

東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2022年7月~2023年6月)
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,800~2,250



投資部門別売買状況



(2022.7.4 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、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。

※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。