

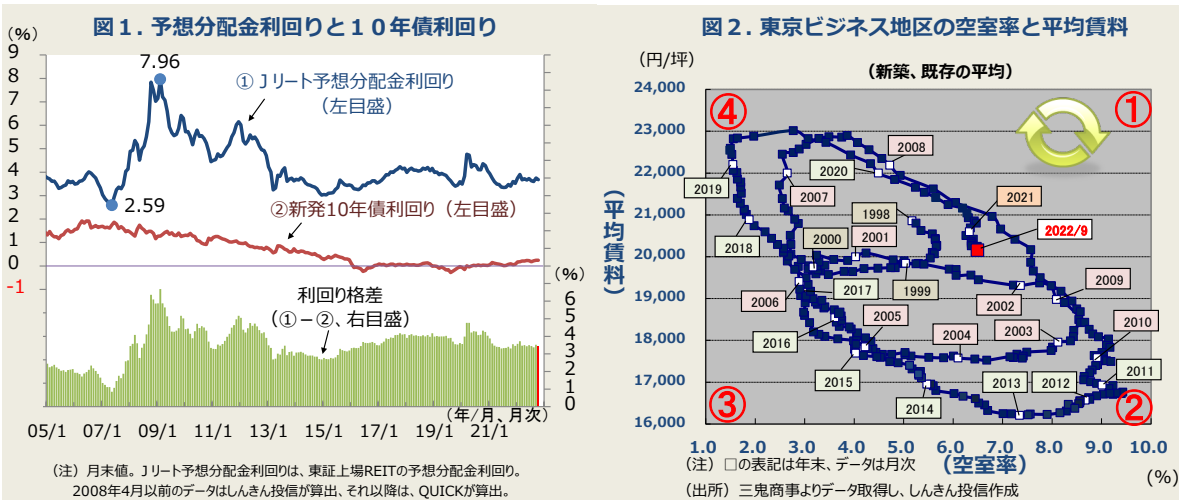


## Jリート市場の現状と見通し : 2022年 11月

10月は売りに押される動きが続きましたが、下旬は大きく買い戻されました。豪中銀が小幅な利上げにとどめたことを受け、景気への配慮から米欧の中銀も急激な金融引締め姿勢を転換するとの期待から一旦上昇しました。その後は米連邦準備制度理事会(FRB)が積極的な利上げを続けるとの見方や、米長期金利の上昇を警戒した売りなどから、軟調な動きになりました。米長期金利の高止まりを受け、利回り面でのリートの相対的な投資妙味が薄れるとの見方や相次ぐ公募増資が重しになり、24日には東証REIT指数は1,854.20ポイントまで下落しました。ただ、FRBが12月以降に利上げを減速させるとの観測や米長期金利が低下に転じたことから、買い戻しの動きが強まりました。

今後は上値を探る動きを予想します。新型コロナの感染拡大が抑制されていることや、政府が新型コロナの水際対策を緩和し、観光支援策である「全国旅行支援」も開始されたこと、また日銀の強力な金融緩和の下、国内の長期金利の上昇が抑えられていることは安心材料です。9月の東京都心のオフィス空室率は8月から横ばいと、上昇が一服していることも下支え材料です。もっとも、東証REIT指数は大きく値を戻してきており、利益確定売りに押される場面もありそうです。他方、FRBが利上げペースを減速させるとの観測が広がると、米長期金利が低下し、投資家心理が上向くことも想定されます。米金融政策をめぐる思わくには振り回されることには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10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
16兆4,569億円	61	3.684 %	0.245 %

(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	1,974.70 +1.5 %	1,882.68 +3.5 %	3,177.38 -1.7 %	2,453.05 +0.4 %	配当なし	1,929.43 +5.1 %
配当込み	4,564.72 +1.7 %				配当込み	3,156.44 +5.1 %

(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

- ◆ 日銀による10月のJリートの買入れはなし。
- ◆ 4日、アドバンス・ロジスティクスが、投資口の追加発行(公募増資に相当)を発表。
- ◆ 6日、ケネディクス商業リートが、投資口の追加発行を発表。
- ◆ 11日、日本リートがメインスポンサーの変更を発表(双日からSBIグループへ)。
- ◆ 12日、GLPが、投資口の追加発行を発表。
- ◆ 14日、三菱地所物流リートが、投資口の追加発行を発表。
- ◆ 17日、スターツプロシードが、投資口の追加発行を発表。
- ◆ 27日、欧州中央銀行(ECB)は0.75%の大幅利上げ継続を決定。
- ◆ 28日、日銀は強力な金融緩和の維持を決定。

### 今月の決算発表予定の投資法人

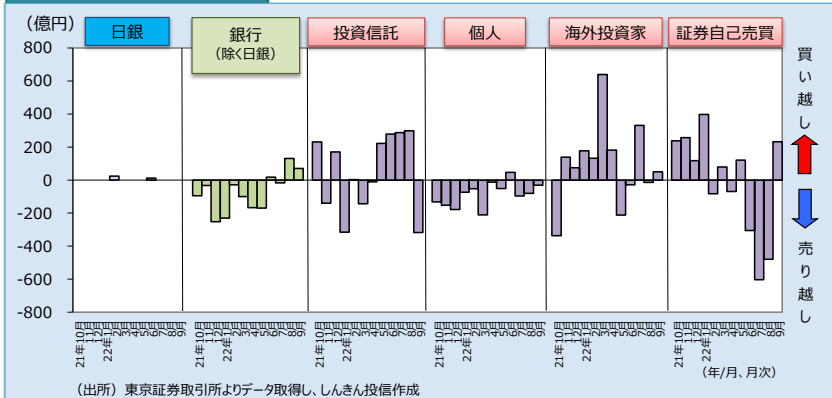
15日: ジャパンリアルエステイト、16日: ケネディクス商業リート、17日: グローバル・ワン不動産、  
 21日: 大和証券リビング、22日: 森トラスト総合リート

### 東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2022年11月~2023年9月)  
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,800~2,250



### 投資部門別売買状況



(2022.11.2 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。