

Jリート市場の現状と見通し : 2023年3月

2月はレンジでの動きの中、やや買いが優勢になりました。月半ばにかけては、長期金利の上昇などが重しになったものの、値ごろ感からの買いも入り、一進一退の動きが続きましたが、日銀の黒田総裁の後任に両宮副総裁ではなく、経済学者で元日銀審議委員の植田氏の起用が伝わると、新総裁下での金融政策の不透明感が広がり、売りに押されました。しかし、その後は、新総裁下での急速な金融政策転換に対する懸念が弱まったほか、植田氏が衆院での所信聴取で金融緩和を継続する姿勢を示したことから安心感が広がり、月末にかけて持ち直す動きになりました。

今後は引き続き戻りを探る動きを予想します。翌月に日銀総裁交代を控え、新総裁の下での金融政策への思惑に振られそうです。早期に長期金利をゼロ%程度に誘導するイールドカーブ・コントロール(長短金利操作)の修正や撤廃などに踏み切るとの観測が強まると、不安定な動きになることも想定されます。他方、米連邦準備理事会(FRB)による利上げ停止が先送りされ、その後も政策金利が高水準で維持されるとの見方が強まると、投資家心理が悪化する可能性があります。とはいえ、1月の東京都心のオフィス空室率が2か月ぶりに低下したことに加え、Jリーートの予想分配金利回りは長期金利を差し引いても相対的に高い水準にあること、また資産価格と比べた割安感も強まっていることから、利回り面での投資妙味や値ごろ感からの買いなどが市場を下支えしそうです。

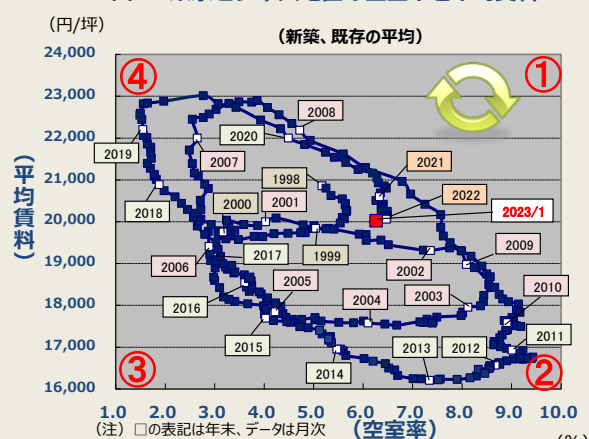
Jリート関連指標

図1. 予想分配金利回りと10年債利回り



(注) 月末値。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。
 2008年4月以前のデータはしんきん投信が算出、それ以降は、QUICKが算出。

図2. 東京ビジネス地区の空室率と平均賃料



(注) □の表記は年末、データは月次 (空室率)
 (出所) 三鬼商事よりデータ取得し、しんきん投信作成

●主要指標 (2023年2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
15兆3,726億円	60	4.149%	0.500%

(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	1,843.21 +0.9%	1,707.53 +1.2%	3,090.41 +5.2%	2,329.84 -0.4%	配当なし	1,993.28 +0.9%
配当込み	4,331.37 +1.6%				配当込み	3,269.12 +0.9%

(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2月のJリーートの買入れはなし。
- ◆ 9日、三鬼商事が発表した1月の東京都心のオフィス空室率は、前月から0.21ポイント低下の6.26%。平均賃料は2万26円と前月比33円下落。
- ◆ 14日、タカラレーベン不動産が、投資口の追加発行(公募増資に相当)を発表。
- ◆ 24日、衆院での所信聴取で次期日銀総裁候補の植田氏は、「現在の日銀の金融政策は適切だ」と述べた上で、金融緩和を継続する必要性を表明。
- ◆ 27日、森トラスト・ホテルリートが上場廃止(森トラスト総合リートと3月1日に合併し、「森トラストリート」に)。

今月の決算発表予定の投資法人

13日: 産業ファンド、14日: 日本ロジスティクスファンド、三井不動産ロジスティクスパーク、15日: ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト、コンフォリア・レジデンシャル、16日: 東急リアル・エステート、アドバンス・レジデンス、いちごホテルリート、スターアジア不動産、17日: 森ヒルズリート、イオンリート、ヘルスケア&メディカル、サムティ・レジデンシャル、エスコンジャパントリー、東海道リート

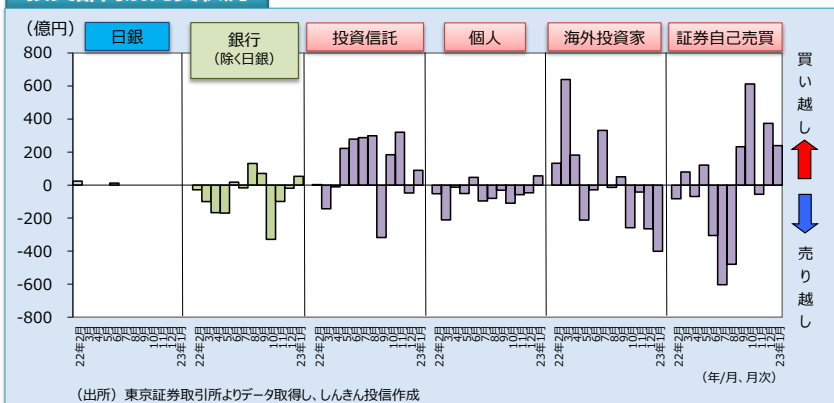
東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2023年3月~2024年3月)
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,750~2,200



(注) 点線矢印は予測イメージ
 (出所) 実績はBloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成。予想はしんきん投信

投資部門別売買状況



(出所) 東京証券取引所よりデータ取得し、しんきん投信作成

(2023.3.2 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ますので、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、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。

※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。