



Jリート市場の現状と見通し : 2023年 7月

6月のJリート市場は、レンジでの動きが続く中、やや売りに押されました。前月末にかけて上昇が続いていたことから、月初は利益確定売りに押され下落して始まったものの、その後は、国内投資家と海外投資家の売り買いが交錯し、上下に振れながらレンジ圏で推移しました。株式市場は国内外から資金が流入し、バブル崩壊後の最高値を更新しましたが、Jリート市場は前月に続き上値が重い状況が継続しました。日銀の政策変更に対する根強い懸念やインフレ抑制のため欧米主要国で利上げ圧力が強まっていることなども、Jリート市場の重しになった模様です。

7月は、一進一退の中、上値を探る展開を予想します。コロナ禍からの経済活動拡大への期待やインバウンド需要の増加は、引き続き市場を支えそうです。日銀が大規模な金融緩和を維持する姿勢を示していることも下支え材料です。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に加え、資産価格と比べた割安感も強まっており、利回り面での投資妙味や値ごろ感からの買いなどから底堅い動きが見込まれます。とはいえ、米連邦準備理事会(FRB)は6月の会合では利上げを一旦見送ったものの、利上げを継続する姿勢を示しています。米金融引締めが長期化するととの観測が強まると、投資家心理が悪化する可能性があります。下旬に日銀金融政策決定会合を控え、様子見姿勢が広がることも想定されます。

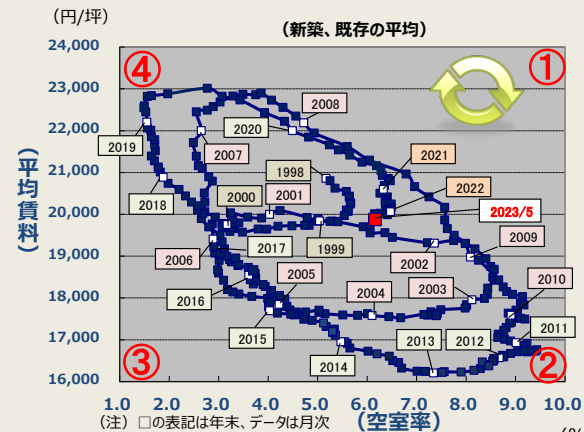
Jリート関連指標

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、QUICKが算出。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
15兆7,106億円	60	4.098 %	0.395 %

(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	1,862.30 -1.0 %	1,737.93 +1.7 %	3,235.70 -1.3 %	2,316.90 -3.3 %	配当なし	2,288.60 +7.4 %	
配当込み	4,421.28 -0.6 %				配当込み	3,805.00 +7.5 %	

(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6月のJリーートの買入れはなし。
- ◆ 8日、三鬼商事が発表した5月の東京都心のオフィス空室率は、6.16%と前月から0.05ポイント上昇。賃料は1万9,877円/坪と、前月比19円下落。
- ◆ 12日、東証が発表した5月の投資部門別売買状況では、海外投資家は売り越しに。銀行(除く日銀)も僅かに売り越し。投信は買い越し継続。
- ◆ 13日、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス商業リート投資法人が、11月1日に合併することを発表。KDX不動産投資法人に名称を変更。
- ◆ 16日、日銀は大規模な金融緩和を維持。
- ◆ 23日、ラサールロジポートが、投資口の追加発行(公募増資に相当)を発表。

今月の決算発表予定の投資法人

14日: 平和不動産リート、日本プロロジスリート、15日: アクティビア・プロパティーズ、18日: SOSiLA物流リート、19日: ユナイテッド・アーバン、阪急阪神リート、20日: 大江戸温泉リート、21日: 大和証券オフィス

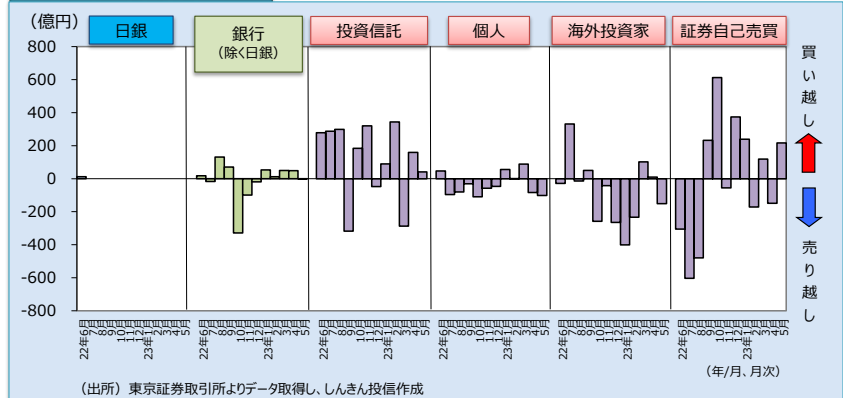
東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2023年7月~2024年6月)
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,800~2,200



(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

(2023.7.4 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、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へ帰属します。

※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へ帰属します。

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、ご投資家の皆様は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。