

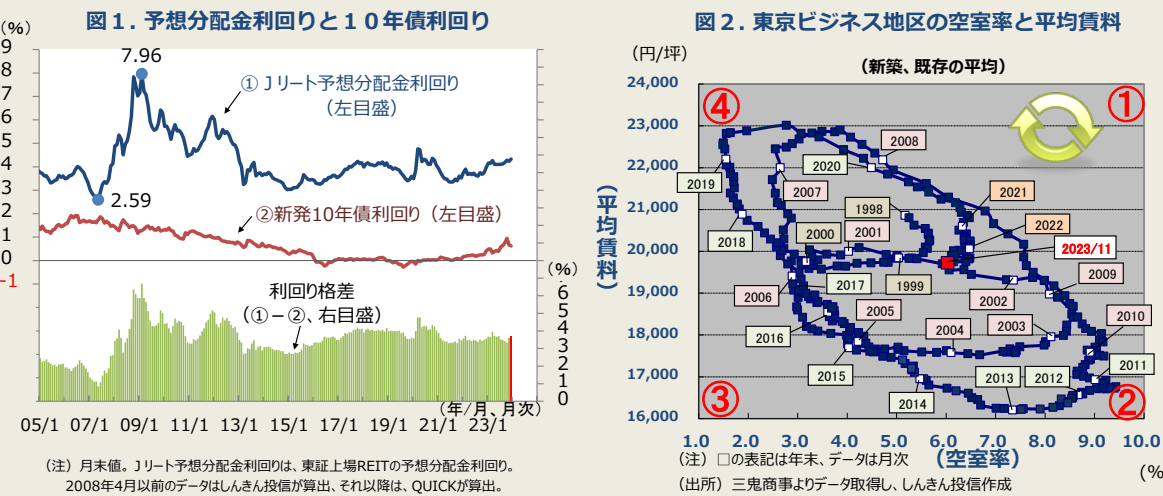


## Jリート市場の現状と見通し : 2024年1月

昨年12月のJリート市場は、軟調な動きになりました。月初から下落して始まったJリート市場は、金融政策の早期修正を示唆する日銀正副総裁の発言を受けた長期金利の上昇や、株安などの投資家心理の悪化もあり、月下旬にかけて値を下げる動きが継続しました。2024年から始まる新NISA制度への切り替えに向けた個人投資家による投資信託の解約なども市場の下押し圧力になったものと思われます。クリスマス明けの26日から月末にかけては、国内外の長期金利が低下基調で推移する中、値ごろ感からの買いなどが入り、Jリート市場は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。11月の東京都心のオフィス空室率が5か月連続で低下したことや、平均賃料の下落が収まりつつあること、また訪日外国人客数がコロナ禍前の水準まで回復してきていることや2024年はさらなる増加が見込まれることは下支え材料です。長期金利の上昇が一般化する中、資産価格と比べた割安感や相対的に高い分配金利回りに着目した買いなどから、引き続き底堅い動きが見込まれます。また、能登半島地震のJリート市場への影響は限定的とみられます。日銀の早期の政策修正観測が後退しており、値ごろ感からの買いなども下支えしそうです。とはいえ、米連邦準備理事会(FRB)による利下げへの過度な市場の織り込みが後退し、内外の金融市場が不安定な動きになることには注意が必要です。

### Jリート関連指標



### ●主要指標 (2023年12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
15兆4,117億円	58	4.330%	0.620%

(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	前月末比	前月末比	前月末比	前月末比	前月末比					
配当なし	1,806.96	-2.1%	1,729.86	-3.1%	2,955.38	-2.0%	2,228.54	-1.0%	配当なし	2,366.39	-0.4%
配当込み	4,382.85	-1.6%							配当込み	3,977.63	-0.2%

(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12月のJリートの買入れはなし。
- ◆ 7日、三鬼商事が発表した11月の東京都心のオフィス空室率は、6.03%と前月から0.07ポイント低下。賃料は1万9,726円/坪と、前月比0.08% (15円) 下落。
- ◆ 12日、東証が発表した11月の投資部門別売買状況では、投信は売り越し継続。海外投資家、銀行 (除く日銀) も売り越しに。
- ◆ 13日、米連邦準備理事会 (FRB) は3会合連続で政策金利を据え置き。
- ◆ 19日、日銀は金融政策決定会合で大規模な金融緩和策を維持。
- ◆ 21日、積水ハウス・リートは、住宅を中心とした総合型REITへ変更する方針を発表。

### 今月の決算発表予定の投資法人

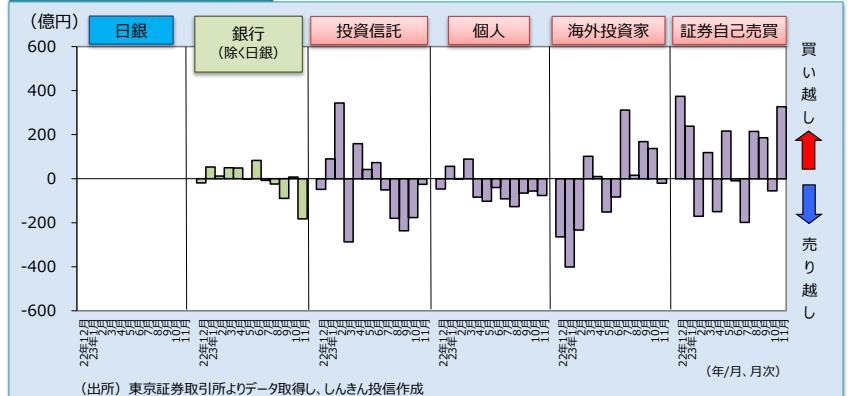
17日: アクティビヤ・プロパティーズ、SOSiLA物流リート、18日: 平和不動産リート、日本プロロジスリート、19日: ユナイテッド・アーバン、22日: 大和証券オフィス、大江戸温泉リート、24日: 阪急阪神リート

### 東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2024年1月~2024年12月)  
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,750~2,200



### 投資部門別売買状況



(2024.1.5 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。