

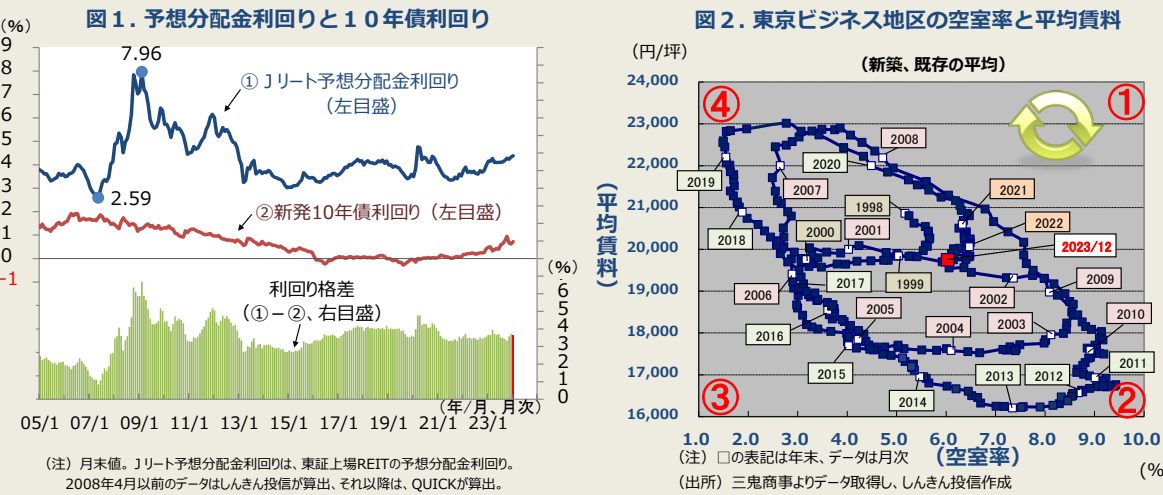


Jリート市場の現状と見通し : 2024年 2月

1月のJリート市場は、一旦上昇したものの、売りにも押され、前月比ではほぼ横ばいとなりました。年初は、能登半島地震の影響などから下落して始まったものの、その後は海外投資家や新しい少額投資非課税制度(NISA)の対象投信への個人投資家の資金流入なども一部で見られたことから、上昇に転じました。東証リート指数が1,850ポイント付近では利益確定売りが出たほか、毎月分配型投資信託の決算に向けた分配金準備のための売り、日銀の金融政策修正観測に伴う長期金利の上昇などがJリート市場の上値を抑え、月末にかけて反落しました。

今後は、一進一退の中、上値を探る展開を予想します。昨年12月の東京都心のオフィス平均賃料が41か月ぶりに上昇したことは下支え材料です。日銀は1月の会合で大規模緩和の維持を決め、マイナス金利解除などには動きませんでした。引き続き、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、底堅い動きが見込まれます。また、能登半島地震のJリートへの影響は限定的とみられます。とはいえ、今年の春闘での高い賃上げの確度が高まると、日銀がマイナス金利政策解除などに動くとの観測が強まる可能性があります。また、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、金融市場が不安定な動きにな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 (2024年1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			
15兆3,375億円	58	4.381%	0.730%			
(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	1,798.71 -0.5%	1,722.52 -0.4%	2,997.81 +1.4%	2,207.98 -0.9%	配当なし	2,551.10 +7.8%
配当込み	4,378.56 -0.1%				配当込み	4,288.36 +7.8%

(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1月のJリートの買入れはなし。
- ◆ 11日、三鬼商事が発表した昨年12月の東京都心のオフィス空室率は、6.03%と前月から横ばい。賃料は1万9,748円/坪と、前月比0.11%(22円)上昇。上昇は41か月ぶり。
- ◆ 17日、東海道路リートが、投資口の追加発行(公募増資に相当)を発表。
- ◆ 17日、アクティビア・プロパティーズが、自己投資口の取得(自社株買いに相当)を発表。
- ◆ 22日、大江戸温泉リートが、名称を「日本ホテル&レジデンシャル投資法人」へ変更することを発表。
- ◆ 22日、大和証券オフィスが、投資口の分割(株式分割に相当)を発表。
- ◆ 23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。
- ◆ 31日、米連邦準備理事会(FRB)は4会合連続で政策金利を据え置き。

今月の決算発表予定の投資法人

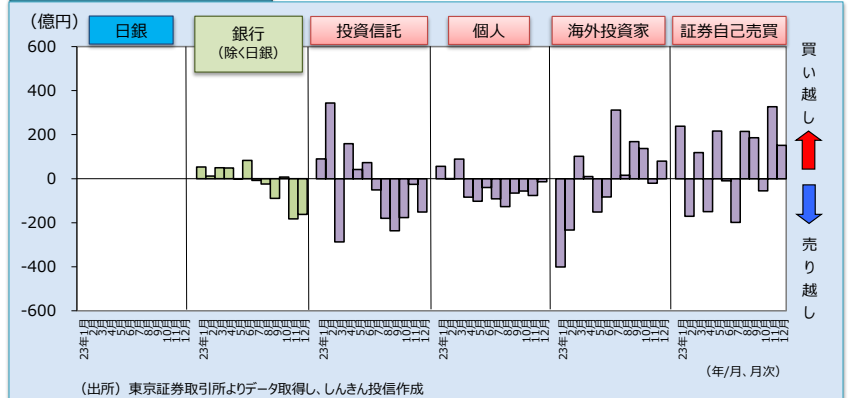
15日: 日本ビルファンド、フロンティア不動産、16日: 日本プライムリアルティ、CREロジスティクスファンド、19日: ジャパンエクセレント、日本リート、マリモ地方創生リート、21日: ジャパン・ホテル・リート、26日: インヴィンシブル

東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2024年2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



(2024.2.2 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、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。