



投資環境

2020年5月20日

やや不安定なJリート市場、経済再開に期待

□ ホテル系リークの分配金減額を受け、やや不安定な動き

米国などで経済活動の段階的な再開が進む中、新型コロナウイルスの発生源をめぐる米中対立への懸念が一旦後退したことも手伝い、5月11日には東証REIT指数は一時約2か月ぶりに1,700ポイントを回復するなど、大型連休明けのJリート市場は堅調な動きになりました(図表1、2)。

ただ、その後はホテルを中心とするインヴィンシブル投資法人(INV)のテナント賃料免除や分配金減額の発表を受けて、分配金減額の動きが他のリート銘柄に広がることへの警戒感などから大きく値を下げ、15日には東証REIT指数は一時1,540ポイントまで下落しました。

□ 12日にはINVは前日比22%超の下落

INVは、2020年6月期の分配金予想を1,812円としていましたが、4月に未定とし、5月11日の引け後に30円に引き下げました(2020年12月期の分配金予想は未定)。年間の分配金の下限目標としていた3,400円を維持するため、内部留保を活用し、分配金の大幅な引き下げはないとの見方だっただけに、市場にはサプライズとなった格好です。

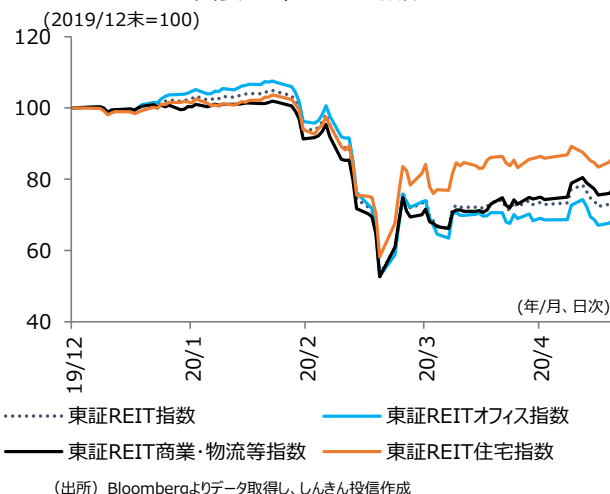
12日にはINVは前日比22.65%の下落、他のホテル系リートであるジャパン・ホテル・リート投資法人は5.97%、いちごホテルリート投資法人は8.83%、森トラスト・ホテルリート投資法人は6.93%、星野リゾート・リート投資法人は4.96%下落しました。ホテル系リートがJリート市場に占める割合が低いこともあり、東証REIT指数は2.18%の下落でしたが、その後も15日まで軟調な地合いが継続しました。

□ コロナ禍の悪材料を、3月にいったん織り込んだ可能性

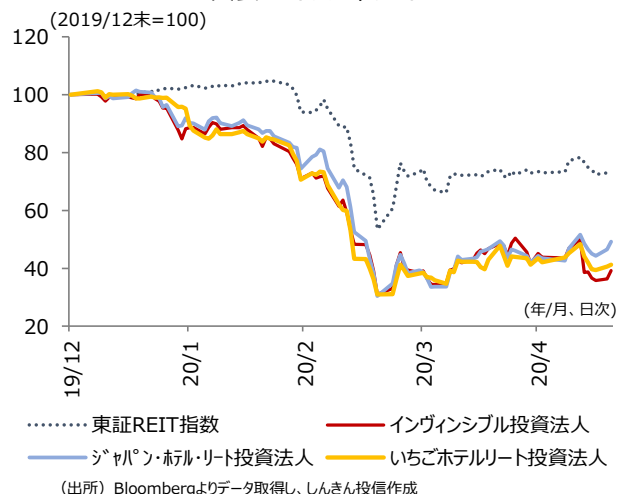
ホテル系リートは、固定賃料契約のほか、ホテル収益によって変動する賃料を組み合わせた契約をテナントと締結していることが多く、ホテルの休業などが相次ぐ中、変動賃料の大幅な減少が見込まれます。また、固定賃料についても支払い猶予や減免等を要請されることも懸念されます。

もっとも、ホテル系リートは大きく売り込まれましたが、まだ3月に付けた安値を上回る水準を維持しています。他のリートも3月の安値を大きく上回っています。Jリート市場は、新型コロナウイルスの感染拡大による悪材料を、3月にいったん織り込んだとみられます。

図表1. 東証REIT指数



図表2. ホテル系リート





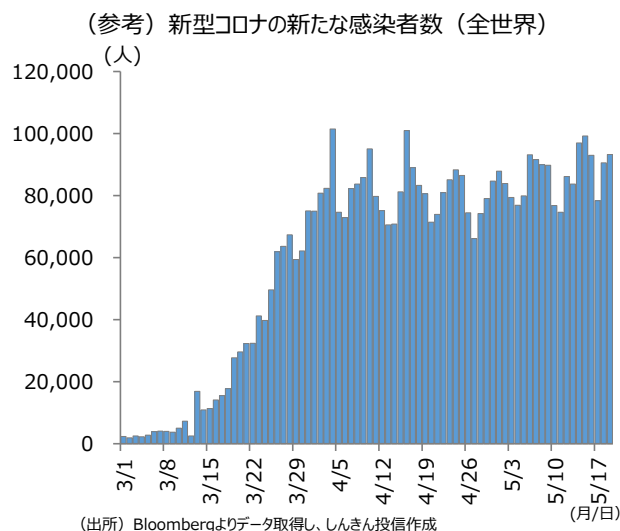
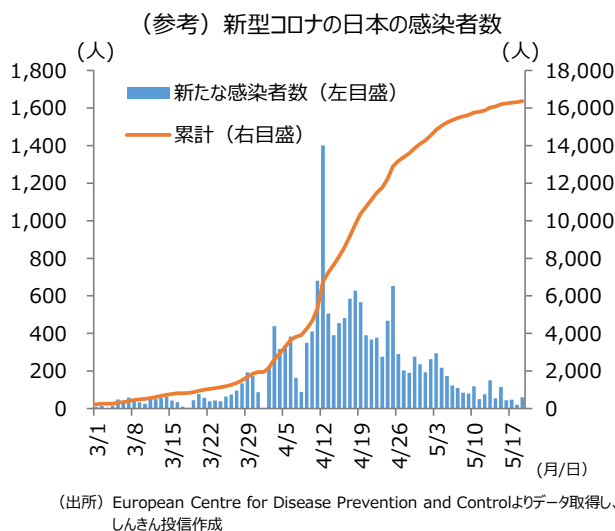
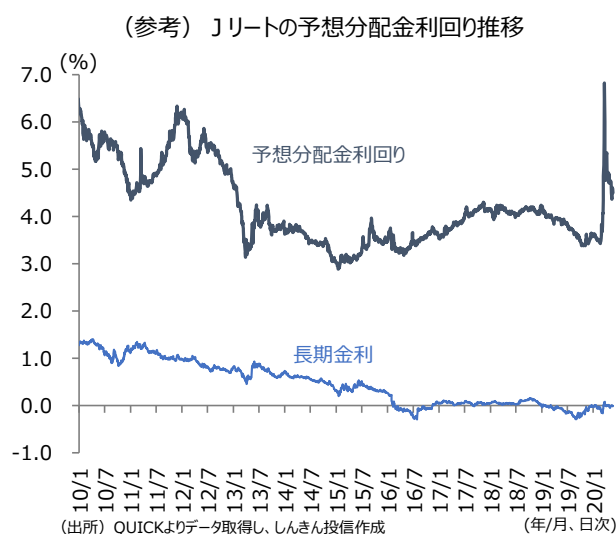
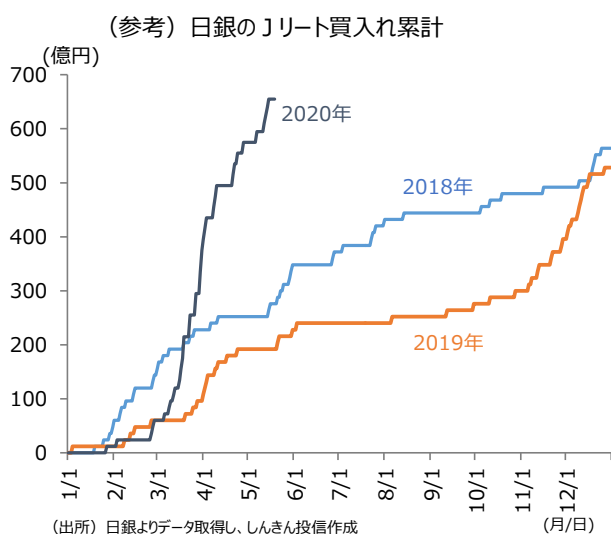
しんきんアセットマネジメント投信株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第338号
 Shinkin Asset Management Co., Ltd 加入協会／一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会
 〒104-0031東京都中央区京橋3丁目8番1号 URL: http://www.skam.co.jp

▣ 経済活動再開が順調に進むと見直しも

5月14日には39県について緊急事態宣言が解除されました。宣言を継続している8都道府県については、政府は21日に解除できるか決定する方針です。21日に解除できない都道府県については、31日の宣言期間の最終日までに解除したい考えと伝えられています。

国内で経済活動再開が進み、4-6月期が景気の底との見方が強まると、売られてきたホテルや商業施設関連のリートについても買い戻しが広がることも想定されます。

とはいえ、緊急事態宣言の解除後も景気の戻りは鈍いとみられます。景気低迷が長期化することに加え、新型コロナウイルス感染拡大の第2波などには引き続き注意が必要です。



(シニアストラテジスト 鈴木和仁)



しんきんアセットマネジメント投信株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第338号
 Shinkin Asset Management Co., Ltd 加入協会/一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会
 〒104-0031東京都中央区京橋3丁目8番1号 URL: <http://www.skam.co.jp>

＜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。

【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。

- ※「日経平均株価」（日経平均）に関する著作権、知的所有権その他一切の権利は日本経済新聞社に帰属します。日本経済新聞社は日経平均株価を継続的に公表する義務を負うものではなく、その誤謬、遅延又は中断に関して責任を負いません。
- ※東証株価指数（TOPIX）は、東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、数値の公表、利用など株価指数に関するすべての権利は東京証券取引所が有しています。東京証券取引所は、TOPIXの算出若しくは公表の方法の変更、TOPIXの算出若しくは公表の停止又はTOPIXの商標の変更若しくは使用の停止を行う権利を有しています。
- ※東証REIT指数は、東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、数値の公表、利用など、東証REIT指数に関するすべての権利は、東京証券取引所が有しています。