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

※ 次頁の「本資料に関してご留意していただきたい事項」を必ずご確認ください。

# Ｊリート市場の現状と見通し　：　2020年 3月

2月のＪリート市場は、中旬までは堅調な地合いが継続しましたが、下旬は大幅に下落しました。新型コロナウイルスの感染拡大は懸念材料ながら、中国の景気刺激策への期待や良好な米経済指標や底堅い米企業業績を背景に、株式市場が持ち直す中、Ｊリート市場は月初こそ売りに押されたものの、その後は底堅く推移しました。長期金利がマイナス圏で推移する中、東証REIT指数（配当なし）は20日には約3か月半ぶりの水準まで上昇し、配当込みの東証REIT指数は最高値を更新しました。しかしその後は、中国以外での感染が拡大する中、米国でも警戒が強まったことから、リスク回避姿勢を強めた投資家からの売りが続き、大きく値を下げる展開になりました。

今後は、新型ウイルスの感染拡大による景気などへの悪影響が懸念される中、不安定な動きが続きそうです。パウエル米連邦準備制度理事会（FRB）議長は2月末に、米景気見通しが大幅に下振れすれば、利下げに動く用意があることを示唆しました。3月の米連邦公開市場委員会（FOMC）で大幅な利下げなどに踏み切ると、内外の金融市場に安心感が広がる可能性があります。Ｊリートの予想分配金利回りは3.8%程度まで上昇し、長期金利との利回り差も4.0%に近い水準です。利回り面からは割安感は強まっており、過度な売りが一巡すると押し目を拾う動きも出てきそうです。とはいえ、新型ウイルスの収束のめどが立つまでは、予断を許さない状況が続きそうです。

## 前月の主なイベント

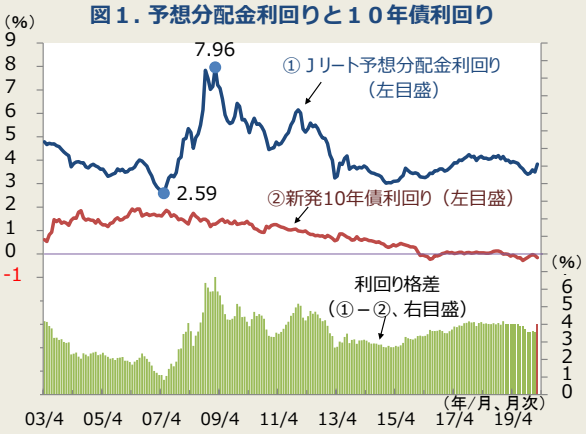
◆日銀は1月3、26、27、28日にＪリートを各12億円、合計48億円買い入れ
◆6日、三鬼商事が発表した1月末の東京都心のオフィス空室率は1.53%と、前月と比べ0.02ポイント低下。オフィス平均賃料は2万2,448円と、73か月連続で上昇
◆13日、東証が発表した1月のＪリートの投資主体別売買動向では、投信、銀行（除く日銀）は小幅に買い越し。海外投資家も買い越しに
28日、パウエル米連邦準備制度理事会（FRB）議長が緊急の声明を発表。「米経済の基礎的な条件は強いままだが、新型コロナウイルスが経済活動のリスクになる。FRBは景気の先行きを注視し、景気を下支えするために適切に行動する」

## 今月の決算発表予定の投資法人

11日：アドバンス・レジデンス、13日：日本ロジスティクスファンド、森ヒルズリート、イオンリート、サムティ・レジデンシャル、スターアジア不動産、三井不動産ロジスティクスパーク、16日：東急リアル・エステート、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、いちごホテルリート、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス、エスコンジャパンリート、17日：ヘルスケア＆メディカル、18日：産業ファンド

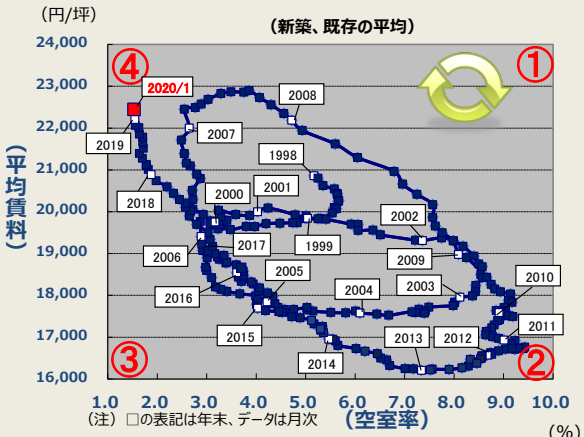
## Ｊリート関連指標

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



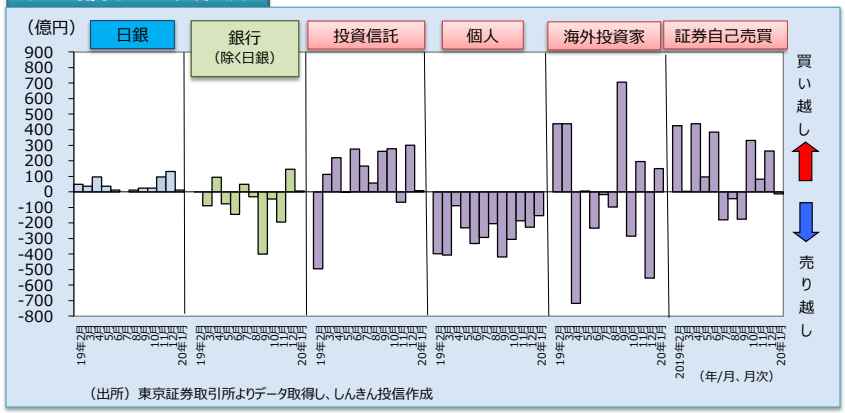

（注）□の表記は年末、データは月次
（出所）三鬼商事よりデータ取得し、しんきん投信作成

## 東証REIT指数

【 予想レンジ期間 】（2020年3月～2021年3月）
【 予想レンジ 】 東証REIT指数： 1,950～2,400

（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

## ●主 要 指 標　（2020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 |
|---|---|---|---|
| 15兆6,066億円 | 64 | 3.833 % | -0.155 % |

（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 | 2,017.50 | -8.9 % | 2,134.87 | -8.5 % | 3,072.51 | -8.4 % | 2,260.82 | -9.7 % | 配当なし | 1,510.87 | -10.3 % |
| 配当込み | 4,218.40 | -8.5 % | | | | | | | 配当込み | 2,305.76 | -10.3 % |

（出所）Bloomberg、QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

（2020.3.3 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、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。

※「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。

【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。