

J-REIT の投資環境

日銀は追加利上げ実施。不動産業の景況感は良好とみられるなか、J-REITの見直し買いに期待

日銀は利上げ継続か。国内長期金利の動向に留意

日銀の金融政策の正常化を背景に国内長期金利（10年国債利回り）は上昇基調で推移しており、J-REIT市場の重しとなっています。日銀は昨年3月にマイナス金利を解除したのに続き、7月と今年1月に追加利上げに踏み切りました。1月の経済・物価情勢の展望レポートでは、企業の賃金・価格設定行動が従来よりも積極化しているとされました。今年の春闘も昨年に続きしっかりと賃上げの実施が見込まれると判断されており、賃金と物価の好循環は強まっていくと評価されました。日銀は今後も経済・物価の改善が続く見通しであれば、さらなる利上げを検討するとみられます。

貸出態度は緩和的。不動産業の景況感良好

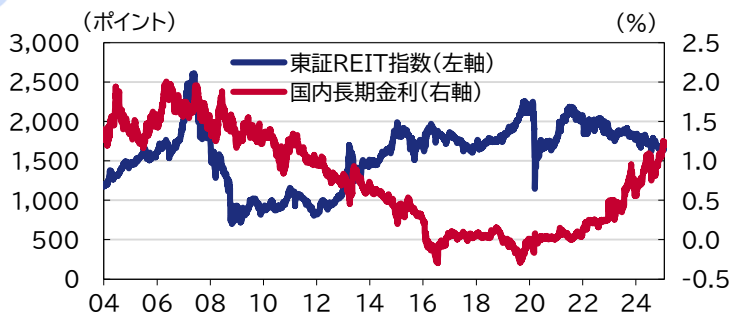
日本不動産研究所が実施した不動産投資家調査特別アンケート（24年10月）では、日銀による一連の金融政策の変更によって到来した「金利ある世界」において、不動産投資市場にどのような影響があったかを調査しています。それによれば、「影響はなく、変化は生じていない」との回答が67.8%と最多となっています。影響がないと考える理由として、「投資物件の取引に変化はない」（38.5%）、「不動産投融资に係る社会全般の雰囲気に変化はない」（32.3%）となっており、不動産投融资への影響が感じられない回答が合わせて約7割を占めました。日銀短観における不動産向けの金融機関の貸出態度判断DIは依然プラス圏にあり、貸出態度の緩和状態が維持されていると考えられます。また、不動産業の業況判断DIは高水準にあり、景況感良好とみられます。

長期金利の動向には一定の留意が必要なものの、不動産市況は投融资環境も併せて良好とみられるなか、相対的に高い分配金利回りなどに着目したJ-REITに見直し買いの動きがみられるかが注目されます。

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

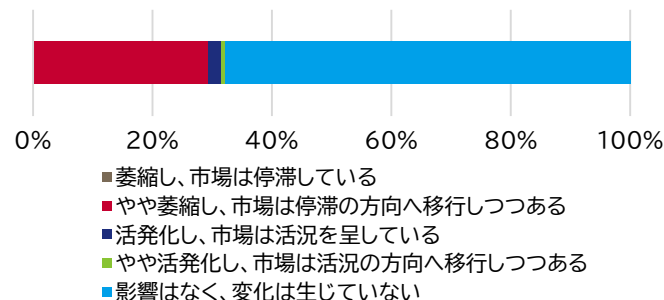
【東証REIT指数と国内長期金利の推移】



※期間：2004年1月5日～2025年1月31日（日次）

出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

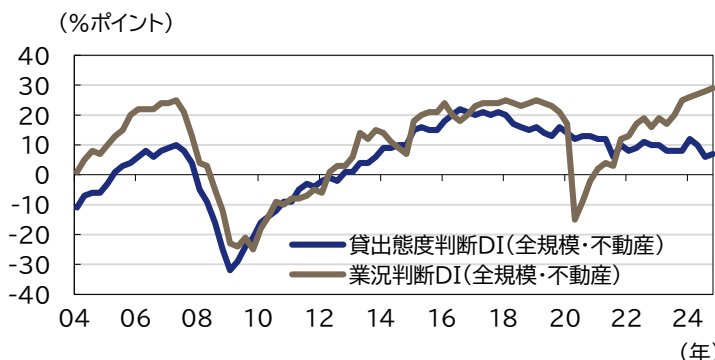
【不動産投資家調査：「一連の金融政策の変更*により不動産投資市場にどのような影響があったと思うか」】



* 24年3月のマイナス金利の撤廃を含む金融政策の枠組み見直し及び同年7月における政策金利の0.25%への引き上げ、長期国債の買い入れ減額方針を柱とした金融市場調節方針の変更のこと

出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査（2024年10月）」をもとにアセットマネジメントOne作成

【日銀短観 金融機関の貸出態度判断と業況判断（不動産）】



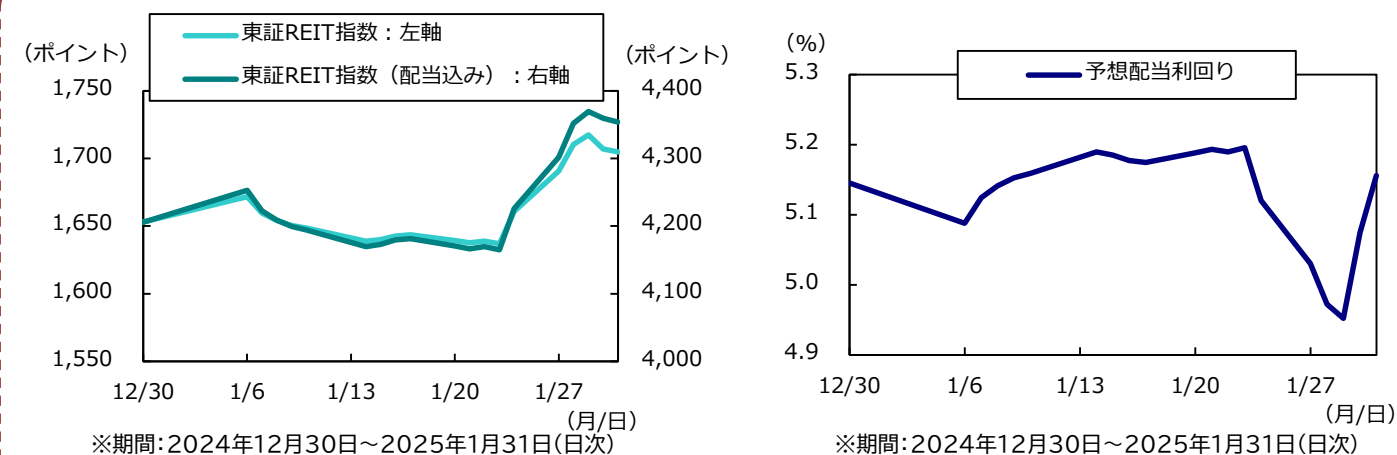
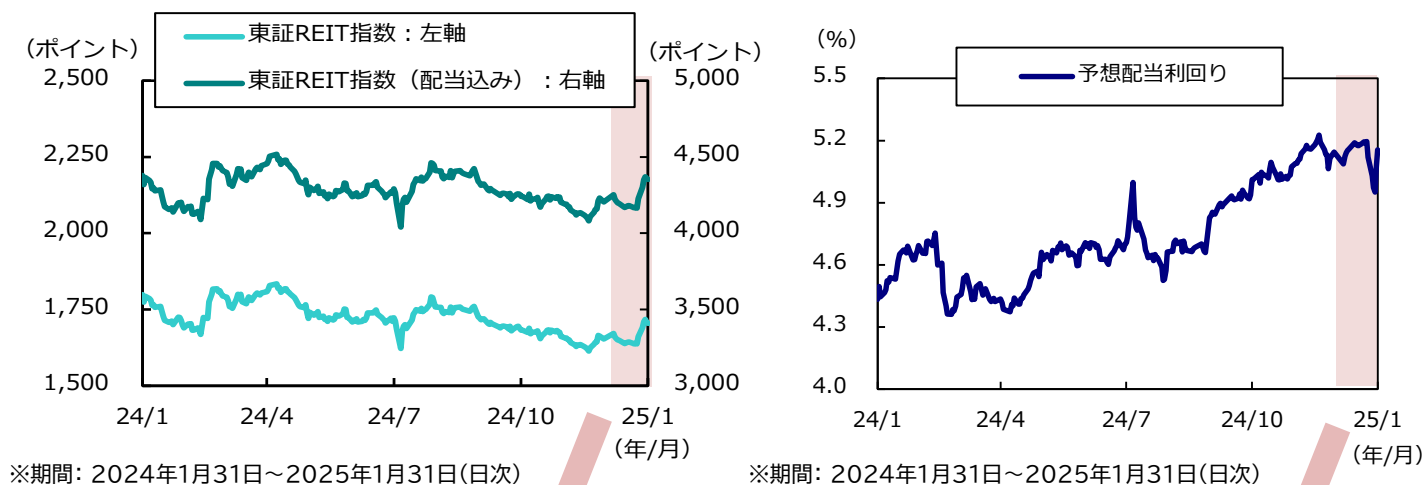
※期間：2004年3月～2024年12月（四半期）

※貸出態度判断DIは「緩い」と回答した企業の割合から、「厳しい」と回答した企業の割合を引いたもの。業況判断DIは「良い」と回答した企業の割合から、「悪い」と回答した企業の割合を引いたもの

出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

J-REIT市場について

〔 東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移 〕



	2025年1月末	2024年12月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,704.84	1,652.94	3.1%
東証REIT指数(配当込み)	4,353.85	4,205.64	3.5%
東証REIT指数配当利回り	5.16%	5.15%	-

先月の 投資環境

1月のJ-REIT市場(東証REIT指数(配当込み))は上昇しました。月初から23日にかけて上値が重く推移した後、24日以降、大幅に上昇しました。日銀が24日に利上げを決定し、目先の懸念材料は出尽くしとの見方が強まりました。海外投資ファンドによるNTT都市開発リート投資法人へのTOB(公開買付け)実施の発表も好材料となりました。用途別では、市況が回復する中でオフィス関連が好調でしたが、住宅関連はやや軟調でした。

今後の 見通し

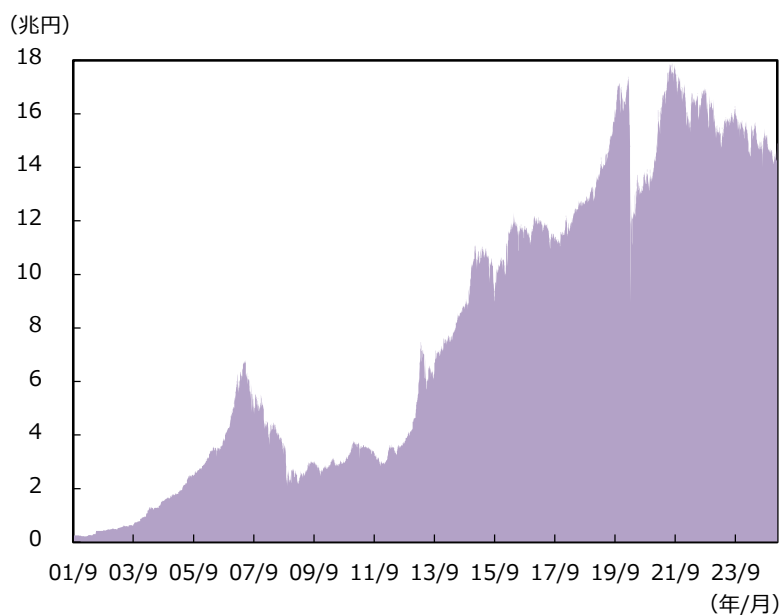
日銀の追加利上げ観測が重しとなるものの、相対的に高い分配金利回りや、海外動向の影響を受けにくいとの見方から、底堅く推移する可能性があります。日銀は1月に昨年7月以来の利上げを決定しました。今後も、およそ半年に一回のペースで利上げを進めるとみられます。J-REITについてはインフレが定着し、金利のある環境に適應する形の資本効率改善や賃料引き上げの動きが広がるか注視されます。12月の都心5区のオフィス空室率は7か月連続で低下し、オフィス需要は復調しつつあります。

出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、個別銘柄の掲載については当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

【J-REITの時価総額推移】



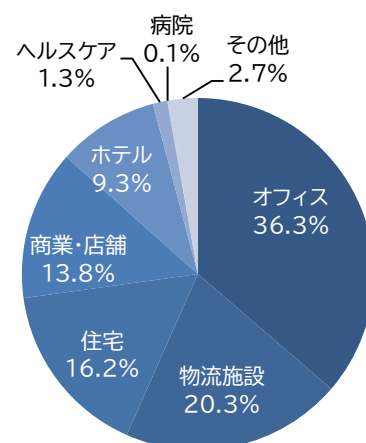
※期間：2001年9月10日～2025年1月31日(日次)

【J-REITの市場規模】

時価総額	14.8兆円
銘柄数	57銘柄

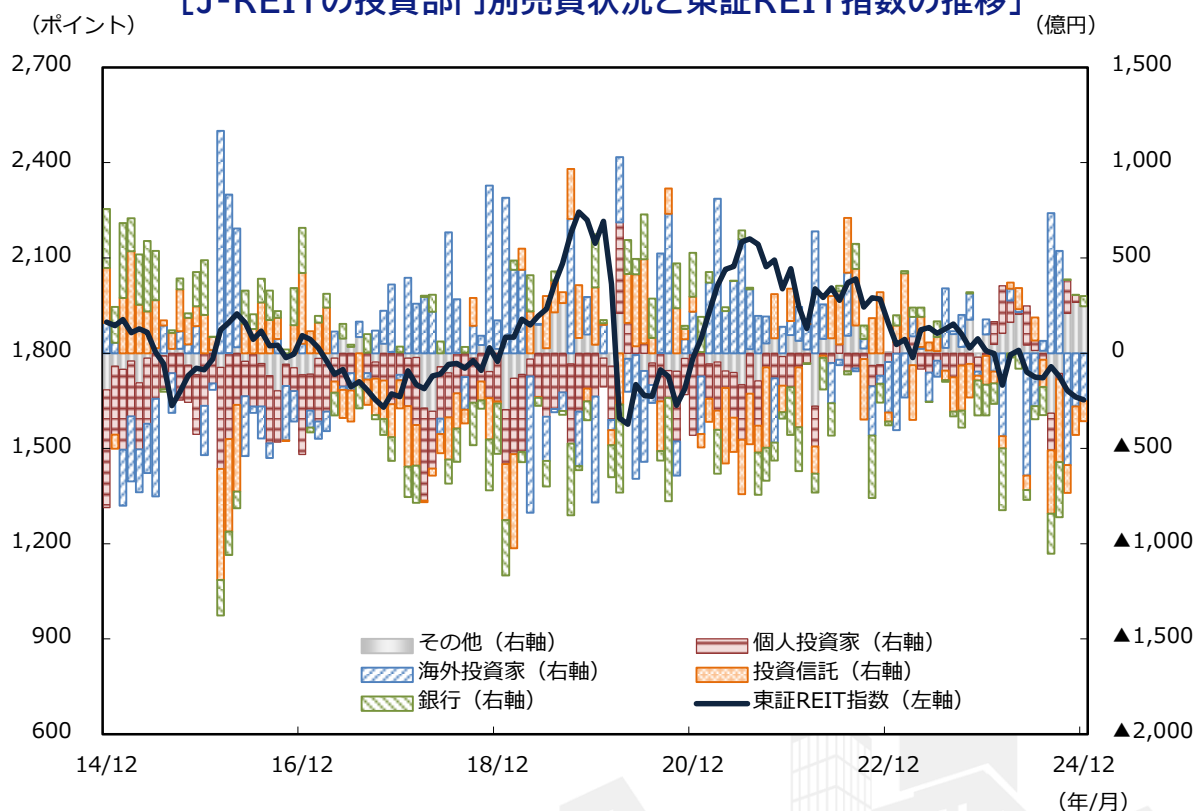
※2025年1月末時点

【不動産タイプ別構成比率】



※2024年11月末時点
※小数第2位を四捨五入しているため、上記グラフの合計値が100%とならない場合があります。

【J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移】



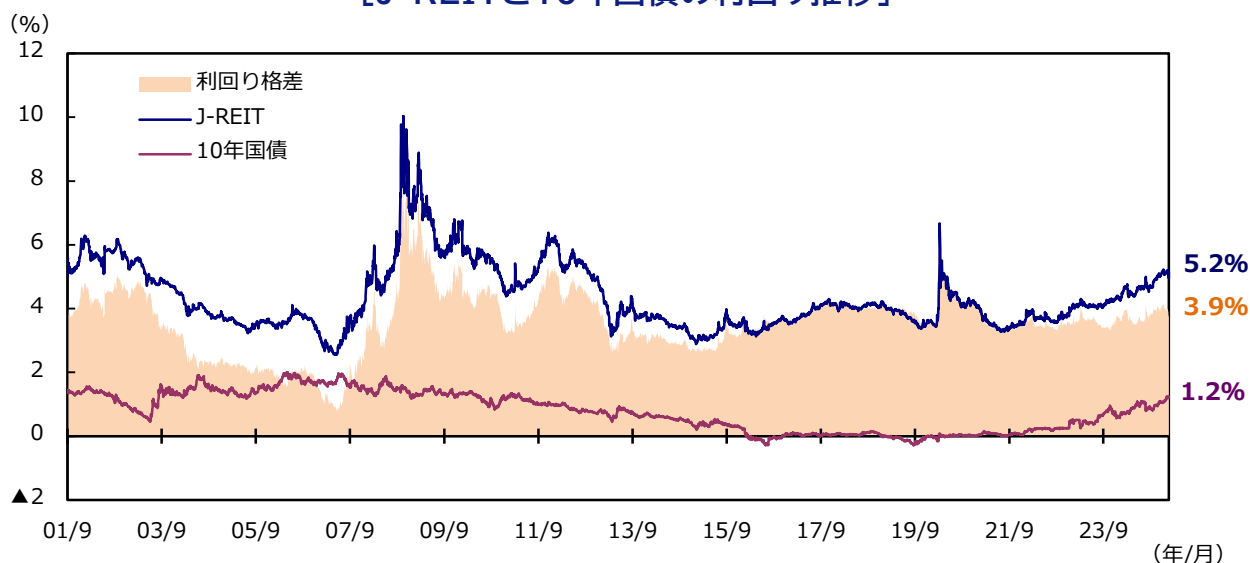
※期間：2014年12月～2024年12月(月次)

出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

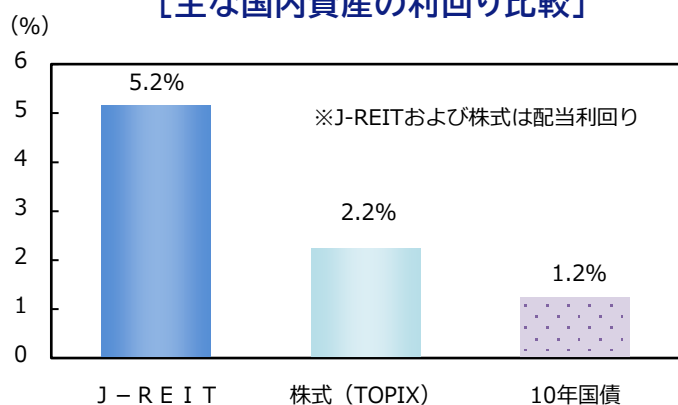
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

[J-REITと10年国債の利回り推移]

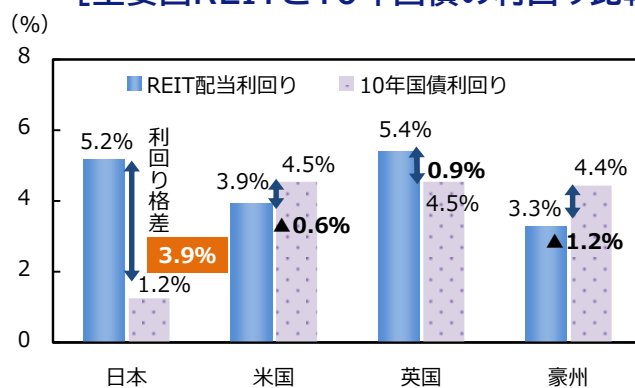


[主な国内資産の利回り比較]



※2025年1月末時点

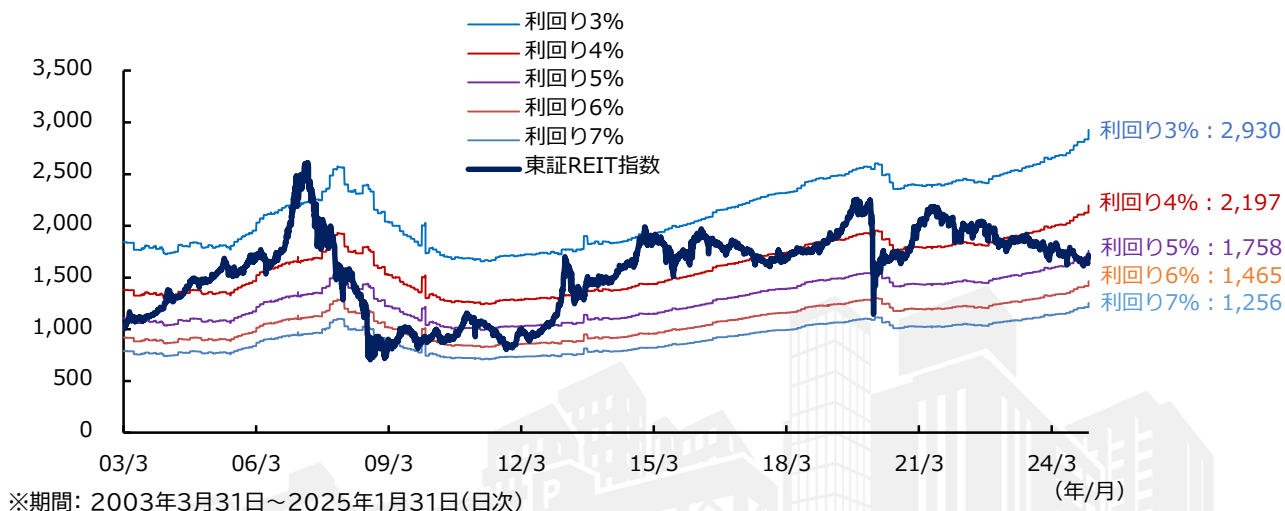
[主要国REITと10年国債の利回り比較]



※2025年1月末時点

※主要国REITの利回りで用いた指数は次のとおり。日本:東証REIT指数、米国:FTSE NAREIT All Equity REITs指数、英国:FTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州:S&P/ASX200REIT指数。利回りは、指数構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。
※利回り格差は、小数第2位を四捨五入しているため、REIT配当利回りから10年国債利回りを控除した値と一致しない場合があります。

[東証REIT指数の推移(利回り)]



出所:ブルームバーグ、各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

[J-REIT 時価総額上位10銘柄]

順位	銘柄名	主なスポンサー	主な運用対象	騰落率				時価総額	予想配当利回り
				1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年		
1	日本ビルファンド投資法人	三井不動産	オフィス	0.9%	▲5.4%	6.6%	3.4%	10,504 億円	3.89%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所	オフィス	1.4%	▲1.3%	5.2%	▲3.4%	7,783 億円	4.48%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	総合	8.6%	3.8%	1.2%	▲7.4%	6,946 億円	4.61%
4	日本都市ファンド投資法人	KKRグループ	総合	4.8%	1.2%	1.0%	▲5.7%	6,797 億円	5.88%
5	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	6.3%	▲3.0%	▲3.8%	▲9.2%	6,725 億円	4.73%
6	KDX不動産投資法人	ケネディクス	総合	3.7%	6.9%	0.3%	▲3.2%	6,327 億円	5.07%
7	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	3.1%	▲5.1%	▲3.0%	▲3.1%	6,230 億円	5.20%
8	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	5.4%	5.3%	0.9%	▲6.3%	5,607 億円	5.73%
9	インヴィンシブル投資法人	フォートレス・インベストメント・グループ	総合	2.4%	8.8%	▲0.4%	11.7%	5,184 億円	5.59%
10	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	5.1%	9.6%	10.4%	1.1%	4,758 億円	4.50%

※2025年1月末時点

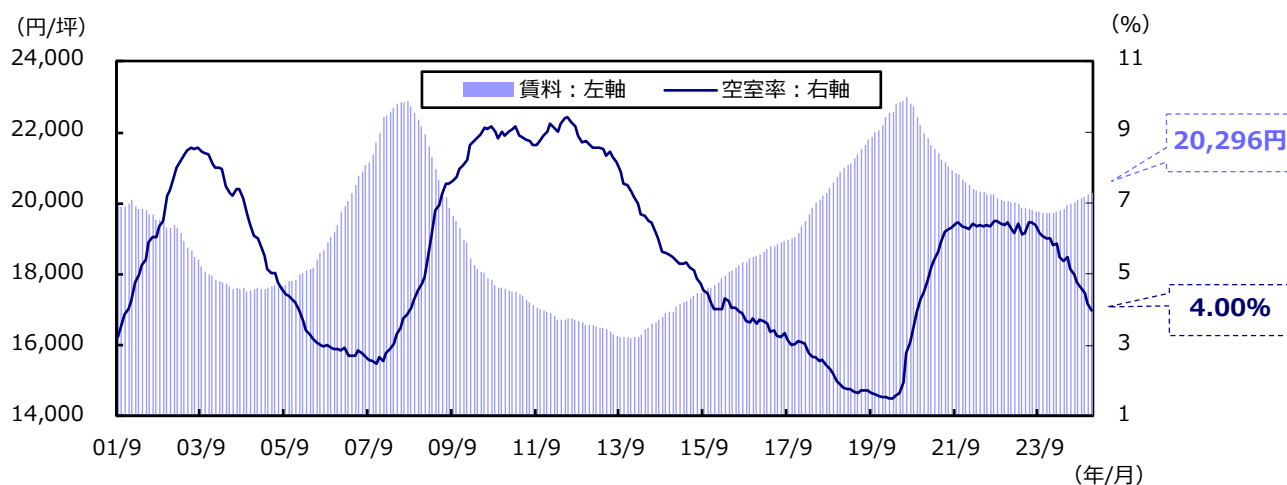
出所：ブルームバーグおよび各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆・保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

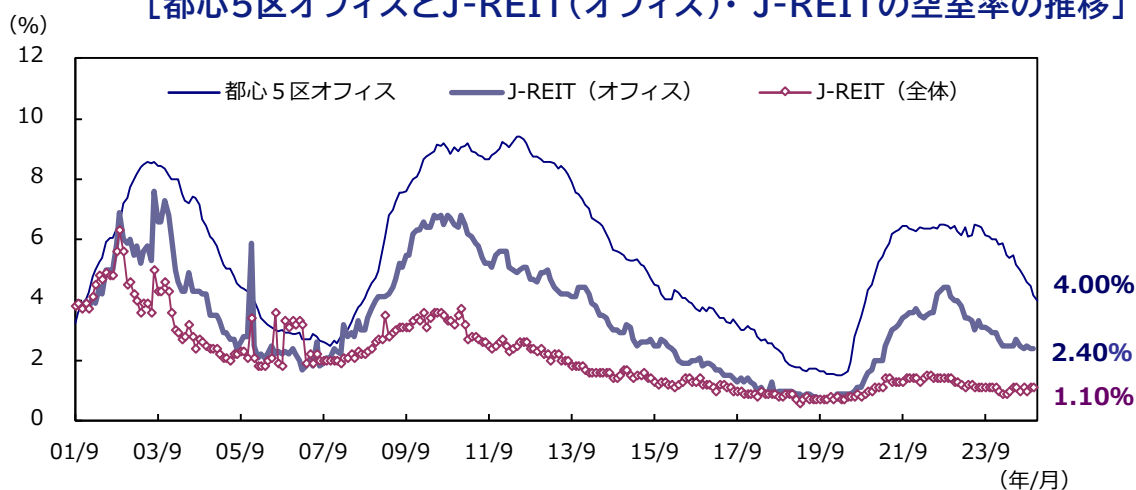
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

不動産市場について

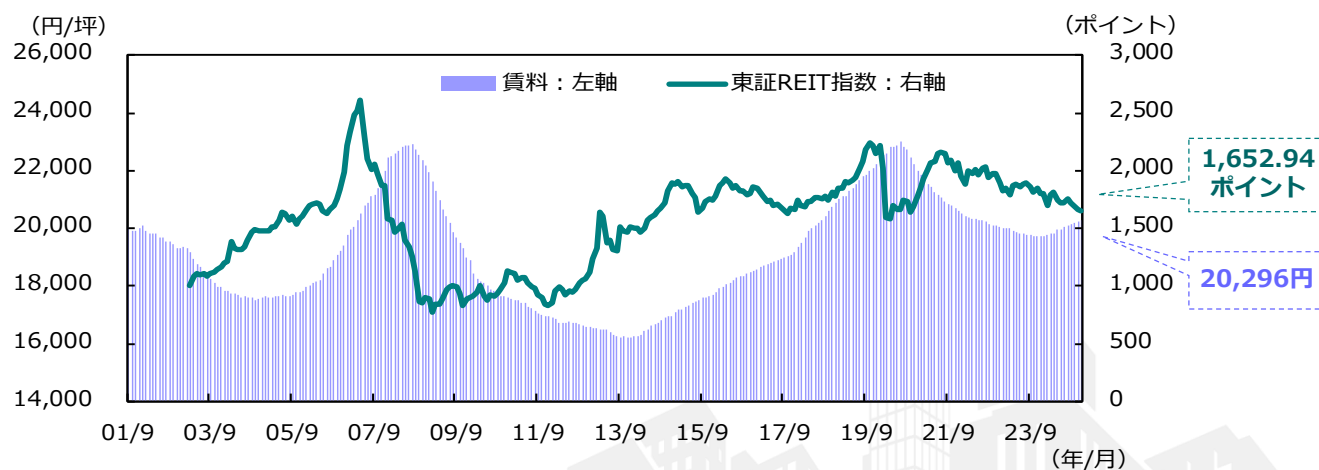
〔都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)オフィスビルの賃料・空室率の推移〕



〔都心5区オフィスとJ-REIT(オフィス)・J-REITの空室率の推移〕



〔東証REIT指数と都心5区オフィスビルの賃料の推移〕



出所: ブルームバーグ、三鬼商事、一般社団法人投資信託協会のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記グラフは、将来における不動産市場の動向等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券(リート)など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。)に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.85%(税込)

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合があるため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用(信託報酬)：上限 年率2.09%(税込)

※上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書(交付目論見書)等でご確認ください。

その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用(上限額等を含む)を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、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、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収する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、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書(交付目論見書)をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

●当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

●当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

●投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

当資料で使用している指数について

●東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)の指数値および東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。

●FTSE NAREIT All Equity REITs指数(以下、「本指数」)のすべての権利はFTSE International Limited(以下、「FTSE」)およびNational Association of Real Estate Investments Trusts(以下、「Nareit」)に帰属します。「FTSE®」はLondon Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業(以下、総称して「LSE Group」)の商標であり、ライセンス契約に基づきFTSEによって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSE Group、およびNareitは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●FTSE EPRA/NAREIT UK指数(以下、本指数)のすべての権利はLSE Group、European Public Real Estate Association(以下、「EPRA」)または、Nareit(以下、あわせて「ライセンサー」といいます。)に帰属します。「FTSE®」および「FTSE Russell®」は、LSE Group会社の商標であり、ライセンス契約に基づいてその他のLSE Group会社で使用します。「NAREIT®」はNareitの商標、「EPRA®」はEPRAの商標であり、すべて、ライセンス契約に基づき、LSE Groupによって使用されます。本指数は、FTSEまたはその関連会社、代理店またはパートナーによって、またはそれらに代わって計算されます。ライセンサーは如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。ライセンサーは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングスLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。