



投資環境

2025年6月17日

最近のＪリーートの動向と今後の展望

最近のＪリート市場は、東証リート指数が 1,750 ポイントを上回るなど底堅い状況が続いています(図表 1)。ここでは、最近のＪリーートの動向について整理したうえで、今後の見通しを示したいと思います。

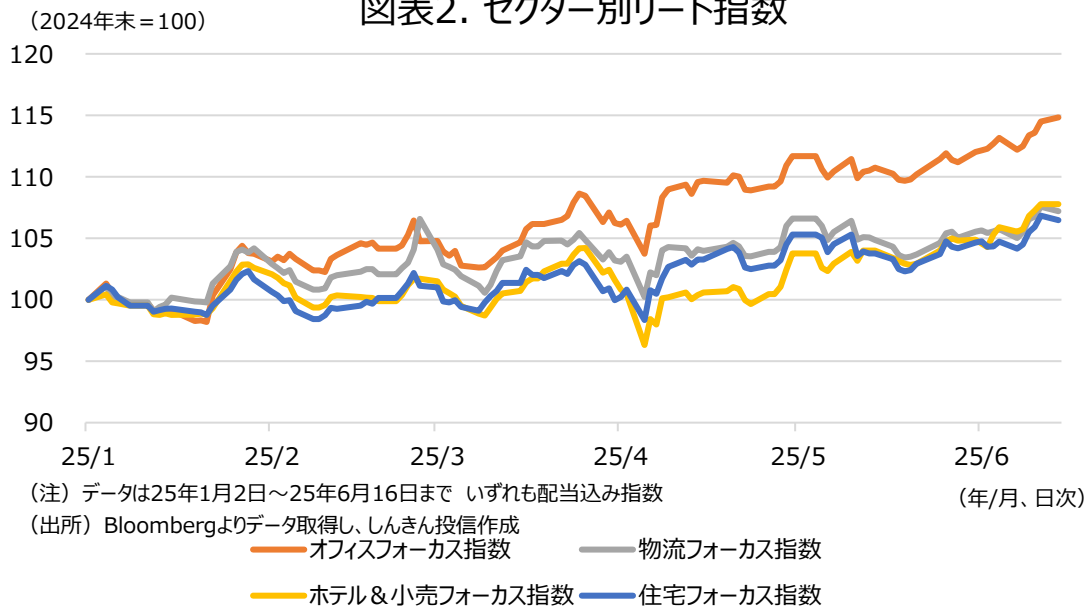
図表1. 東証リート指数



□ 最近の上昇要因～賃料上昇を背景としたオフィスリーートの好調が牽引～

セクターごとのＪリーートの動向を確認すると、とくに最大セクターであるオフィスリートが大きく上昇しています(図表 2)。東証リート指数のなかで、構成割合の高いオフィスリーートの好調が、指数全体の押し上げ要因となっています。三鬼商事によると、5月の都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の平均賃料は、約1年半連続して上昇するなど、賃料収入の増加により業績が改善するとの期待がオフィスリーートの価格上昇に寄与しているとみられます。

図表2. セクター別リート指数

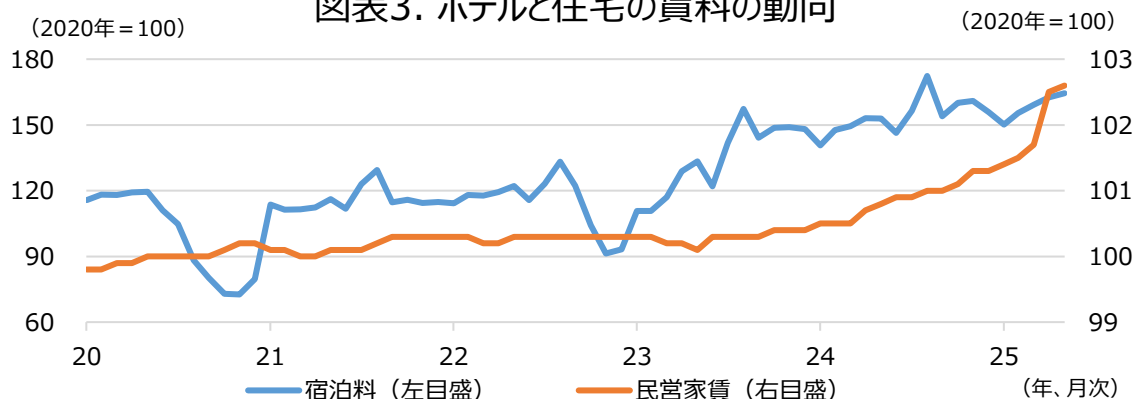




しんきんアセットマネジメント投信株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第338号
 Shinkin Asset Management Co., Ltd. 加入協会／一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会
 〒104-0031東京都中央区京橋3丁目8番1号 URL : [https:// www.skam.co.jp](https://www.skam.co.jp)

その他のセクターについても、国内の不動産市況は好調です。例えば、ホテルなどの宿泊料は、外国人観光客の増加を背景に大きく上昇しているほか、住宅の家賃は東京への人口流入や若年層を中心とした賃金の増加を背景に昨年から緩やかに上昇しています（図表3）。

図表3. ホテルと住宅の賃料の動向



(注) データは20年1月～25年5月まで いずれも、東京都都区消費者物価指数のデータ

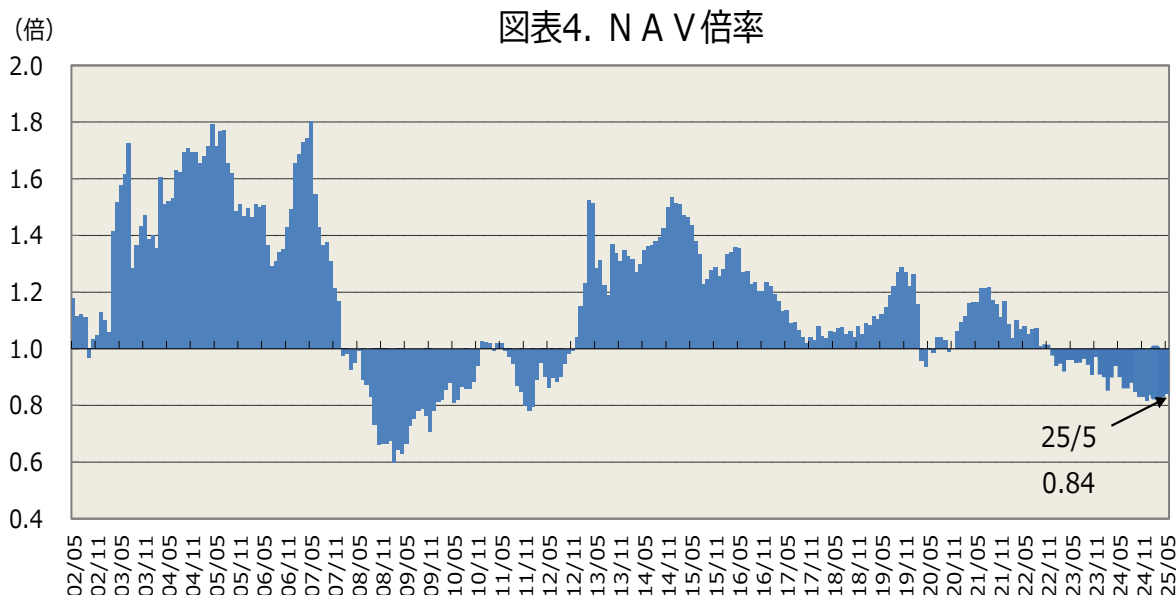
宿泊料は、全国の宿泊施設における料金の平均値

(出所) Bloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成

▣ 割安感に着目した買いも

Jリーートの純資産と時価総額を比較した純資産価値（NAV）倍率は、5月末時点で0.84倍と過去と比較して極めて低い水準となっています（図表4）。NAV倍率が1倍を下回る状況の場合、投資家は、Jリーートが保有する不動産の価格と比べて、Jリーートの投資口価格を低く評価していることになります。したがって、足元の0.8倍台という水準は、投資家がJリーートの価値を、保有する不動産の価値と比べてかなり低く見積っているということが出来ます。直近の投資部門別売買状況を確認すると、投資信託のネットの資金流入が約1年ぶりにプラスとなりました（図表5）。割安感に着目した投資家の増加が資金流入の押し上げ要因になった可能性があります。

図表4. NAV倍率



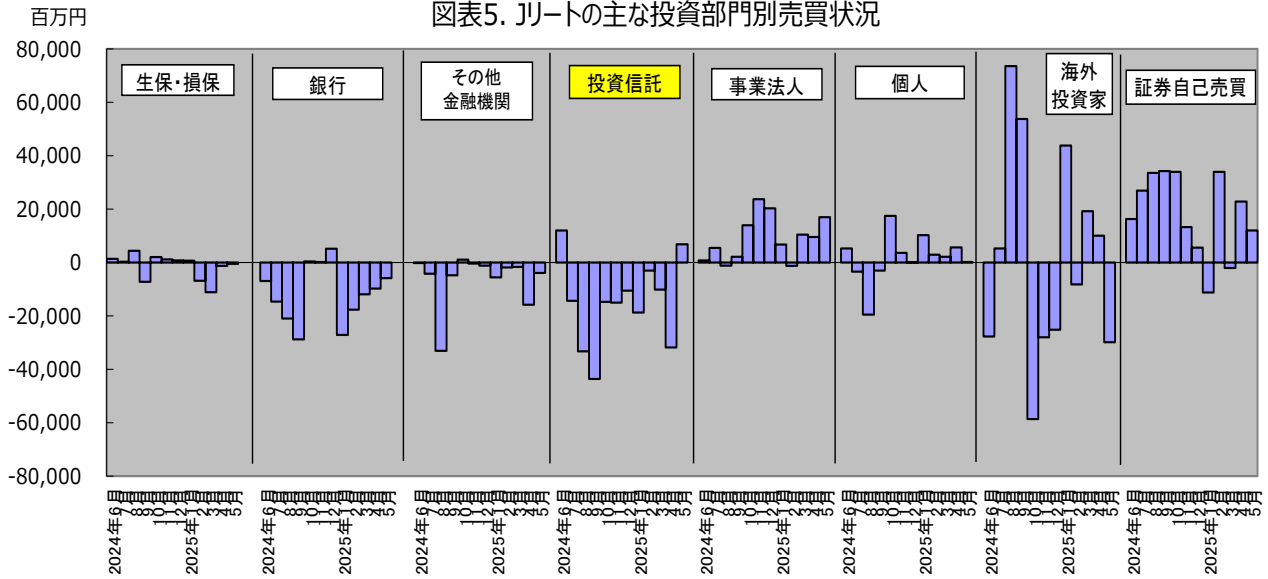
(注) データは02年5月～25年5月まで

(出所) Quickよりデータ取得し、しんきん投信作成



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 : [https:// www.skam.co.jp](https://www.skam.co.jp)

図表5. Jリートの主な投資部門別売買状況



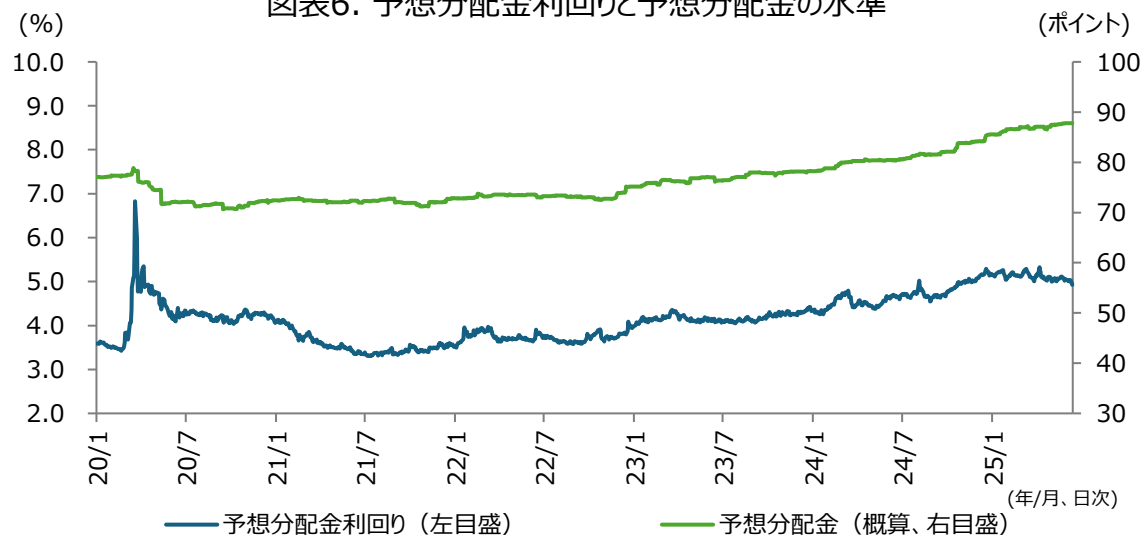
□ 今後の展望～分配金の増加や割安感の強まりが支えに～

最近、各投資法人は、投資主還元を強化するために保有物件の売却による売却益確保、また売却資金を活用して自己投資口買いを増やしています。こうした動きに加えて、賃料の上昇を背景に、Jリーートの分配金は増加しています(図表6)。今後も、賃料の上昇基調が続き、投資主還元が活発化すると、分配金を押し上げることが予想されます。

また、NAV倍率からみた東証リート指数の価格は、割安な水準が続いていることから、割安感に着目した買いが増えると、指数を一段と押し上げる可能性があります。

ただし、今後日銀の利上げ観測が高まり、国内金利が上昇すると海外投資家などの売りが増加する恐れもあり、金融政策の動向には注意が必要です。

図表6. 予想分配金利回りと予想分配金の水準



(ストラテジスト 澤村一樹)



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 : [https:// www.skam.co.jp](https://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、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。

【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。

※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。