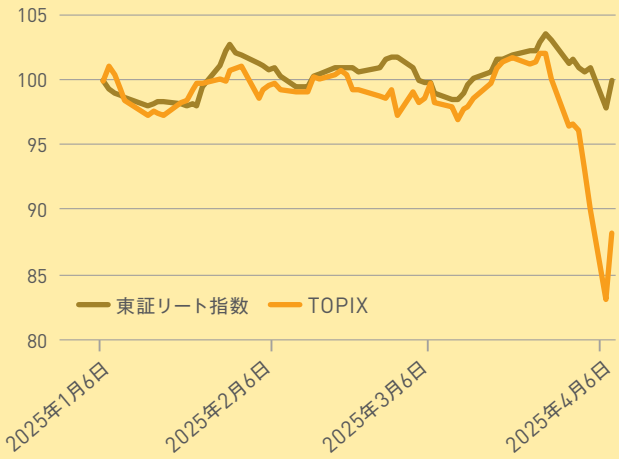
MONEY CLIP

不透明な環境で注目
Jリートについて考える

マーケットが動揺する中で、相対的に底堅い動きを見せる資産もある。その1つがJリートだ。リートとは不動産を証券化することで少額から購入できるようにしたもの。値動きはあるが、基本的には不動産賃料というインカムに期待する商品だ。リートは金利上昇に弱く、ここ数年は価格の下落が続いていた。その結果、保有する物件の評価額に対して、ディスカウントされた水準となっている。予想分配金利回りも過去10年間で最も高い水準。リートの過去のパフォーマンスを見ると、やはりインカムの積み上げ効果は大きい。インバウンドなども考慮すると、為替変動の影響はゼロではないが、輸出で稼ぐ企業の多い日本株よりも影響は少ないと言えるだろう。改めて見直してみてはどうだろうか。 M

■ 図表1 2025年の東証リート指数とTOPIX
（日次、2025年4月8日まで、開始時点=100）



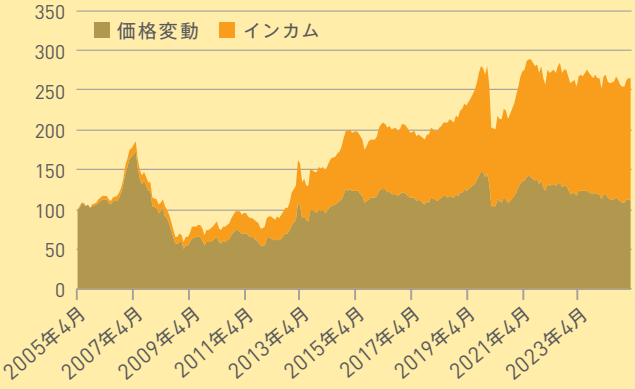
（出所）Bloombergのデータをもとに当社作成

■ 図表2 東証リート指数と10年国債利回り
（月次、2005年4月～2025年3月）



（出所）Bloombergのデータをもとに当社作成

■ 図表3 東証リート指数（配当込み）のパフォーマンス推移
（月次、2005年4月～2025年3月、開始時点=100）



※インカムには複利効果を含む （出所）Bloombergのデータをもとに当社作成

三菱UFJモルガン・スタンレー証券の
投資情報をご活用ください！

当社では、投資家の皆さまにお役立ていただきたい
さまざまな情報を提供しています。
国内株式や外国株式、為替、金利、マクロ経済等に関する
豊富なレポートをはじめ、写真や図版をふんだんに盛り込み、
情報をわかりやすくご紹介するパンフレットもございます。
お取引店までお気軽にお問い合わせください。

