

割安感強まる、J-REIT

2

026年、好調なマーケットにあって弱い動きを見せているのがJ-REITだ。金利上昇を背景に調整局面が続いている。一方で、オフィスの空室率や平均賃料などは堅調に推移している。

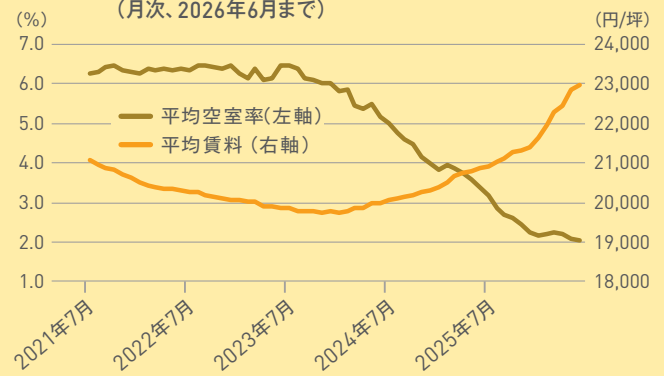
加えて、REIT保有物件の価値に対する価格の倍率を示すNAV倍率は1倍割れの状況が続いており、配当利回りも高水準となっている。また、日本ではREITへのデータセンターの組み入れは、あまり進んでこなかった。しかし現在、制度の見直しが進められており、市場の活性化要因として注目されている。

ここ数年は冴えないパフォーマンスが続いたJ-REITだが、為替リスクを取らず、高水準の利回りに期待できるという魅力は失っていない。しばらくは金利上昇の影響

が続く可能性は否めないが、中長期的な視点で見直す手もあるのではないだろうか。

M

■ 図表2 東京オフィスの平均空室率と平均賃料(都心5区)の推移
(月次、2026年6月まで)



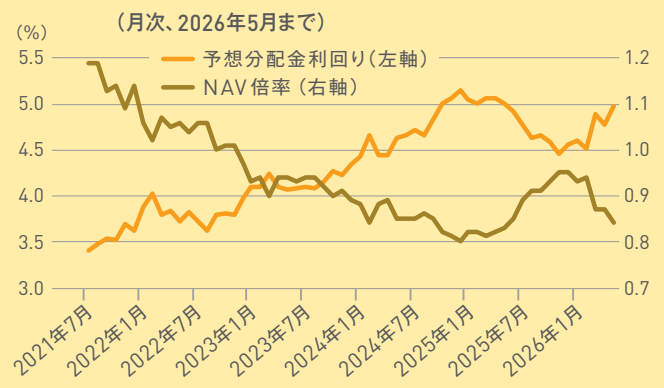
(出所)三鬼商事ホームページのデータ(東京の賃貸オフィスの賃料相場・空室率)をもとに当社作成

■ 図表1 東証REIT指数と10年債利回りの推移



(出所)QUICKのデータをもとに当社作成

■ 図表3 予想分配金利回りとNAV倍率の推移



NAV倍率は一般的に数字が低いほど割安と評価される

(出所)ARES、J-REIT DATABASEをもとに当社作成

資産運用の選択肢に、インカム投資を。

債券や株式などから得られる利息や配当等に着目したインカム投資。値上がり益だけではない資産活用の選択肢として、お客さまの資産状況や将来設計に合わせた運用をご提案いたします。

お取引店までお気軽にお問合せください。