情報提供資料｜2026年8月31日

最近の J-REIT 事情

2026年度Vol.1

- 足もとで、J-REITは国内金利上昇を背景に、軟調に推移
- 不動産市況が堅調となるなか、各投資法人は賃料値上げや物件売却などインフレ対応を進める
- 今後、国内の金利情勢が落ち着けばJ-REITの業績向上を背景とした割安感が見直されるか

Asset Management One

投資の力で未来をはぐくむ

J-REITは軟調な推移となる一方で、オフィス市況は良好な状況

2026年1月以降、J-REITは国債利回りが上昇するなか軟調に推移

2024年12月以降、堅調さを取り戻しつつあった東証REIT指数は、2026年1月16日に2,067ポイントまで回復した後に再度軟調な推移となりました。この背景には、2025年末に2.0%台にあった日本の10年国債利回りが、世界的なインフレへの警戒感などにより上昇基調となったことがあげられます。日銀が2026年6月に利上げを実施した後も、追加利上げ観測や日本の財政拡大への懸念がくすぶり続け、日本の10年国債利回りは8月中旬に一時2.9%台半ばまで上昇し、東証REIT指数は、1,800ポイントを挟んだ展開となりました。配当利回りが5%台となる水準まで売り込まれる状況となったことから、今後下げ止まるかが注目されます。

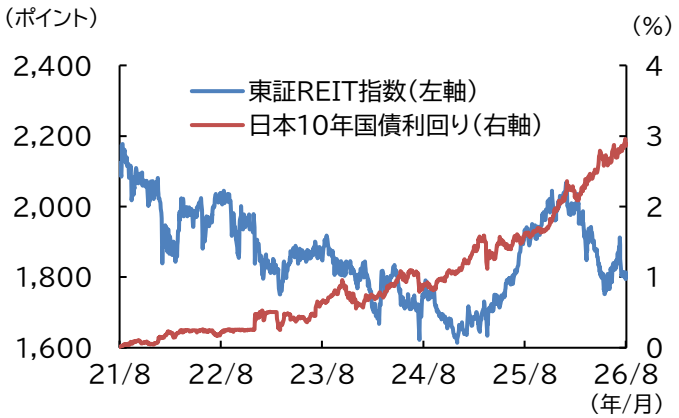
オフィス市況は、需要が旺盛で大規模オフィスの品薄感などから良好な状況

J-REITの主要な投資先であるオフィスの市況は良好な状況が続いています。企業の事業拡大や人材確保、業務効率化などを目的とした需要に支えられ、東京主要5区*オフィスの空室率は低下基調にあります。また、新築ビルの募集賃料が高水準で、既存ビルの品薄感も強まったことから、東京主要5区の賃料は2026年7月に過去10年での最高水準を更新しました。

東京23区の大規模オフィスビルの供給量は、今後3年（2026年～2028年）の平均（70万㎡/年）が、2000年以降の平均104.7万㎡/年）を大きく下回る水準となることが予想されており、オフィス市況を悪化させる可能性は低いと考えられます。

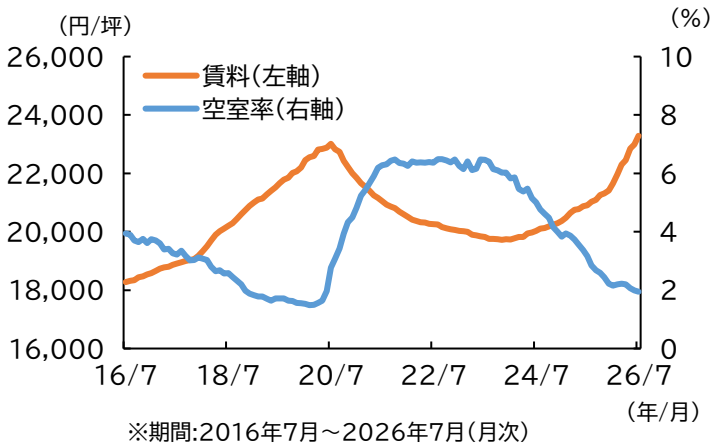
＊東京主要5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

東証REIT指数と日本の国債利回りの推移



※期間:2021年8月20日～2026年8月21日（日次）

東京主要5区オフィス市況の推移

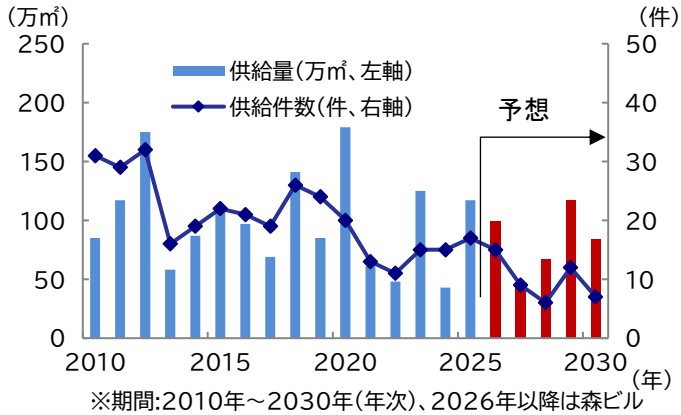


※期間:2016年7月～2026年7月（月次）

東証REIT指数と配当利回りの推移

※期間:2021年8月20日～2026年8月21日（日次）

大型オフィスビルの供給量などの推移



※期間:2010年～2030年（年次）、2026年以降は森ビル株式会社による予測値

出所：ブルームバーグおよび三鬼商事株式会社、森ビル株式会社のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は、過去の情報および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。

J-REITのインフレ環境への対応が進み、今後は割安感が見直されるか

J-REITは、安定した賃料収入と売却益の積み上げによりインフレ環境の対応を進める

賃貸住宅を投資対象とする住宅REITでも賃料上昇の動きが強含んでいます。昨今のインフレ動向により、貸し手は入替や更新時の賃料交渉を優位に進めやすくなっており、2025年の投資物件全体での賃料増減率は半年で1.5%以上、年間で3%と従来を上回る状況で、先行きの賃料についても値上げ余地が大きいことを示す住宅REITもみられます。また、物流施設を投資対象とする物流REITでは、物価連動型賃料とした契約の浸透により、賃料上昇に努める動きが進んでいます。

J-REITは安定した賃料収入を得やすい状況であることに加えて、足もとでは物件売却が自らの鑑定評価額を上回る金額で行われることが多くみられ、インフレの環境下でも業績向上への対応が進められていると考えられます。

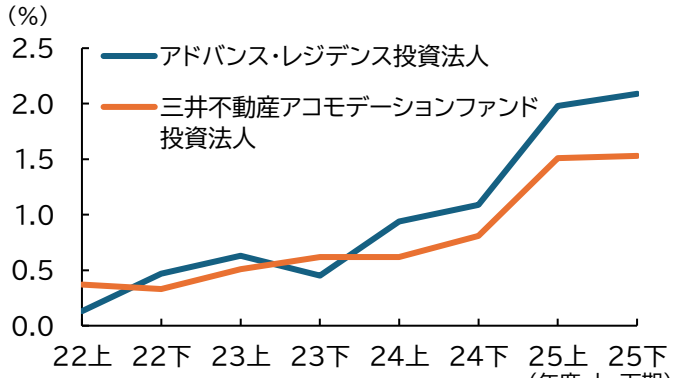
国内の金利情勢が落ち着けば、業績向上を背景とした割安感が見直されるか

各投資法人は、投資家へ含み益を還元する意識を高めており、J-REITの配当金額は増加基調にあります。また、マクロ環境の不透明感が台頭し、自己投資口（上場企業の自社株に相当）の価格が1口当たりのNAV（Net Asset Value）*1を下回るなど、割安と判断される状況には資本効率向上のため、自己投資口取得に動くケースが、2024年以降で多くみられます。

2026年7月末時点のJ-REITのNAV倍率*2は0.86倍と過去5年の最低水準（0.80倍）に近い水準になっています。今後、インフレや国内の金利情勢が落ち着けば、J-REITの業績向上を背景とした割安感が見直される可能性があると考えられます。

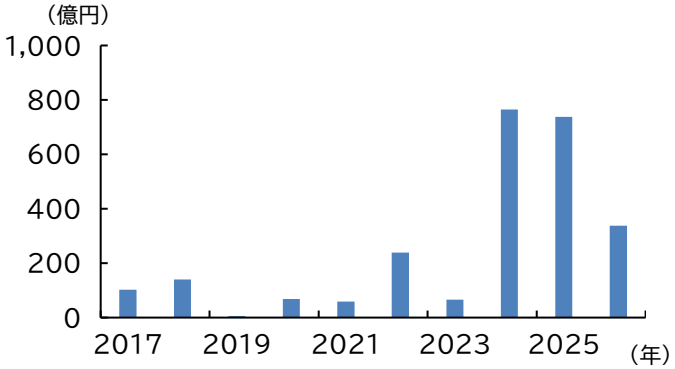
＊1 NAV：J-REITの保有する不動産の純資産価値のことです。
＊2 NAV倍率：投資口価格が1口あたりNAVの何倍かを示す指標で、一般的に倍率が低いほど割安であると考えられます。

住宅REITの賃料増減率の推移



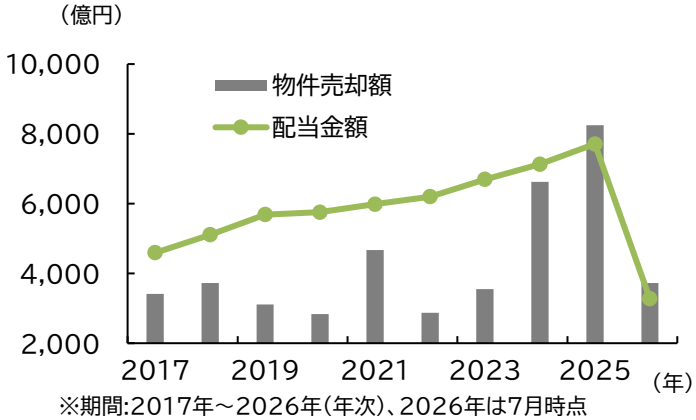
※期間：2022年度上期～2025年度下期（年度半期毎）

J-REITの自己投資口取得金額の推移



※期間：2017年～2026年（年次）、2026年は7月時点

J-REITの物件売却額と配当金額の推移



※期間：2017年～2026年（年次）、2026年は7月時点

J-REITのNAV倍率の推移

※期間：2021年7月～2026年7月（月次）

出所：ブルームバーグおよび一般社団法人 不動産証券化協会（ARES）、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、過去の情報および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。
※個別銘柄に言及していますが、売買を推奨するものではありません。

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（REIT）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2.463%（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。

【指数の著作権等】

・東証REIT指数の指数値および東証REIT指数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指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数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。

Asset Management One　アセットマネジメントOne

商号等：アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第324号
加入協会：一般社団法人資産運用業協会