



2025年8月12日掲載

J-REITを利回りの魅力で考えるチャンス

東証REIT指数は昨年未から7月末までに12.5パーセントほど上昇しましたが、それでもJ-REITの平均予想分配金利回りはおよそ4.6パーセントと、長期国債の利回りのおよそ1.6パーセントを大きく上回っており、インカムゲインを重視する目的であれば良い投資対象です。

REITは、賃料収入を分配金として投資家に還元する仕組みで、安定したインカムゲインが魅力です。

不動産会社の株式であれば、賃料収入があっても別の不動産開発など成長機会に投資することが多いので、景気動向に左右されやすく値動きが大きくなる傾向にあります。J-REITについては利益の90パーセント以上を分配する義務があるかわりに法人税より低い税率となり、収益の透明性が高く、分配金利回りも比較的安定しています。ですから株式投資とREITへの投資は、投資目的の観点から使い分けることが重要となります。

いま、J-REIT投資を考えるうえでの注目点は、東京都心のオフィスの空室率の低下と、今後の賃料上昇期待です。また、指数で見れば、ホテルや住宅、物流施設などセクター別に分散した安定投資の機会も提供されています。

目先のリスクとして、参院選の結果による財政拡張懸念と金利上昇懸念は残ります。しかし、今年に入って長期金利が上昇しているにもかかわらず東証REIT指数は上昇し、その結果、分配金利回りは低下しています。

金利上昇の背景がインフレである場合、家賃を引き上げることも全体としては比較的、楽になるはずなので、長期投資の観点から、当面の金利上昇だけを取り上げて心配しすぎないようにしましょう。

(日興アセットマネジメント チーフ・ストラテジスト 神山 直樹)

※2025年9月1日、日興アセットマネジメント株式会社はアモーヴァ・アセットマネジメント株式会社に社名変更します。

《本資料は執筆者の見解を記したものであり、当社としての見通しとは必ずしも一致しません。本資料のデータは各種の情報源から入手したのですが、正確性、完全性を全面的に保証するものではありません。また、作成時点で入手可能なデータに基づき経済・金融情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する最終決定はお客さまご自身の判断でなさるようお願い申し上げます。》