



2026年7月1日掲載

J-REITはなぜ戻りきらないのか

長期金利の上昇が一服しているにもかかわらず、日本の不動産投資信託(J-REIT)の上昇力は限定的です。

日本の10年物国債利回りは、5月に2.79%程度まで上昇した後、足元では2.6%台に低下しています。本来であれば金利低下は、REITの市場心理にプラスとなるはずですが、戻りは鈍いです。

背景には、市場が日銀の利上げ継続を想定していることがあります。金利水準が落ち着いていても、政策金利がさらに上がると予想されると、利回り商品であるREITには心理的な重しとなります。

一方で、利上げ想定背景はインフレであり、そのような環境では本来、不動産賃料の引き上げが可能はずです。一言で言えば、J-REITは金利上昇と賃料上昇という両面の要因の中で評価が定まりにくい状況です。

さらに、海外投資家は日本株、とくに大型株や半導体関連に資金を振り向けており、REITへの資金流入は限定的です。また、国内投資家も、株との比較でリスク資産を選びやすく、積極的にREITを買う主体が見えにくい状況です。つまり、「売りが強い」というよりも、「積極的な買い手が不在」で戻りが鈍いと考えられます。

そうであれば、個人投資家がJ-REIT投資を考える上では、価格の上昇余地を気にするよりも、長期金利水準が安定すると想定した場合、現状の分配金利回りが十分かどうかを考えるチャンスと言えます。安定的なインカム資産としてのJ-REITの魅力は引き続き有効と考えられます。

(アモーヴァ・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した。

《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ものです。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様ご自身の判断でなさるようお願い申し上げます。》