

J-REIT市場

～ 日銀の追加利上げ観測が後退し上昇～

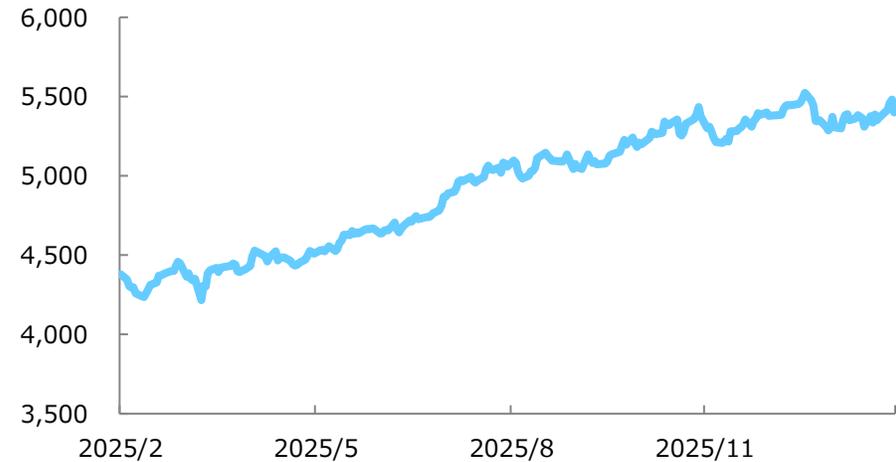
■ 2月の投資環境

- 2月のJ-REIT市場は、国内で発表された経済指標の内容を受けて日銀の追加利上げ観測が後退するなか、前月末対比1.06%上昇（配当込みベースは1.79%上昇）となりました。
- 上旬は、衆議院議員選挙で与党優勢が報じられたほか、1月の米国ISM（供給管理委員会）製造業景況感指数が市場予想を上回ったことなどにより、投資家のリスク許容度が上昇したことからJ-REIT市場は上昇基調となり、その後も衆議院議員選挙での自民党の大勝を受けた株高に支えられて底堅く推移しました。
- 中旬は、米国発のAI脅威論を受けた株安によってJ-REIT市場は一時弱含みましたが、日本の10-12月期の実質GDP（国内総生産）成長率が市場予想を下回ったことや、1月のCPI（消費者物価指数）の伸びが鈍化したことで日銀による利上げ観測が後退し、おおむね横ばいで推移しました。
- 下旬は、米国の相互関税の違憲判決による不透明な相場環境の下、軟調な国内経済指標を受けて日銀の利上げ観測が後退するなか、高市首相が植田日銀総裁に対して利上げ継続に難色を示したと報道されたほか、政府が積極財政と金融緩和に前向きとされる日銀審議委員候補を提示したことで金利上昇リスクに対する警戒感が弱まり、J-REIT市場は上昇しました。
- J-REIT市場の需給環境については、東京証券取引所が公表した1月の月次投資部門別売買状況データによると、事業法人、投資信託、銀行の買い越し、海外投資家、証券（自己）の売り越しとなりました。

■ 当面の見通し

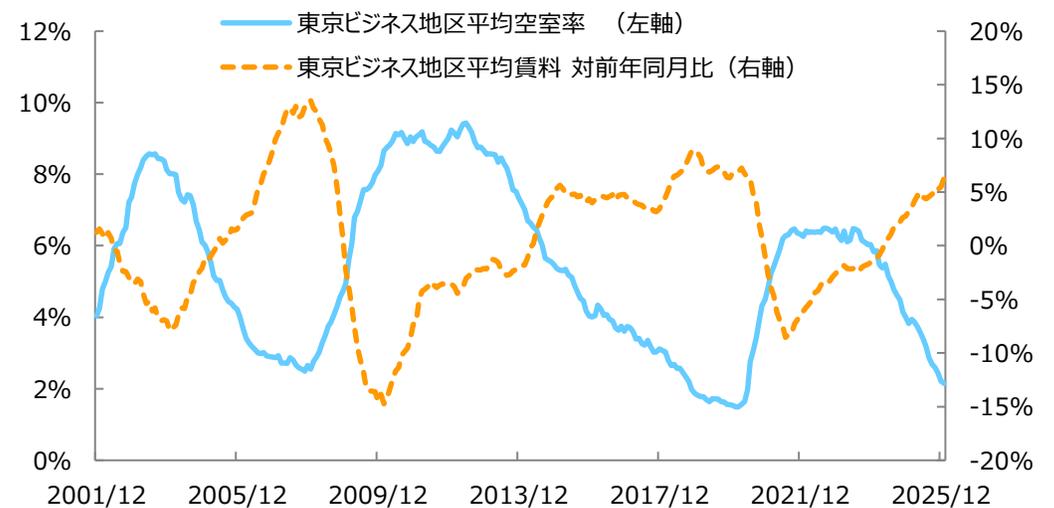
- 三鬼商事が発表している1月の東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は2.15%（前年同月比1.68ポイントの低下）、平均募集賃料は1坪あたり月額21,648円（前年同月比6.28%の上昇）となり、前年同月比で空室率は低下、賃料は上昇して賃貸市況は継続的な改善傾向を示しています。
- J-REIT市場は、米国とイスラエルのイランへの軍事攻撃による地政学的リスクや原油高によるインフレリスクが高まっているものの、高市政権の積極財政による経済政策への期待や長期金利上昇のピークアウトなどを受けて相場は底堅く推移するとみられ、各セクターの堅調な賃貸市況もREIT各社の投資口価格の下支えになると考えます。セクター別では、オフィスビルセクターでは、都心オフィスビルの空室率が低位で推移するなか、テナント需要は依然として旺盛であり、REIT各社の決算内容からも賃料上昇が加速していることが確認されています。宿泊施設セクターでは、日中関係の悪化によるREIT保有の宿泊施設への悪影響は限定的と想定しますが、近年のような大幅な客室単価の伸びを今後維持することが難しく、分配金の成長ベースは緩やかな水準へ変化していくと予想します。賃貸住宅セクターでは、都心部のマンション価格は当面高止まりすることが想定され、引き続き賃貸住宅への需要は強く、賃料上昇が続くと想定します。物流施設セクターでは、インフレ環境下を受けてテナントの賃料増額の受け入れ姿勢が強まっているものの、首都圏での空室率の高止まりにより、テナント獲得競争は激しく、当面は他セクターと比較すると賃料収入の増加ペースは緩やかなものと想定します。
- 今後の銘柄の物色動向では、インフレ環境下を受けて賃料上昇期待の強いオフィスビルを中心に保有する銘柄や、オフィスビルを多く保有している総合型の銘柄などが注目されると想定します。

■ 直近1年の東証REIT指数（配当込み）の推移



■ オフィスビルの平均空室率と平均賃料（前年同月比）の推移

期間：2001/12～2026/1月次



※東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

出所：三鬼商事、ブルームバーグ

※上記グラフは過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

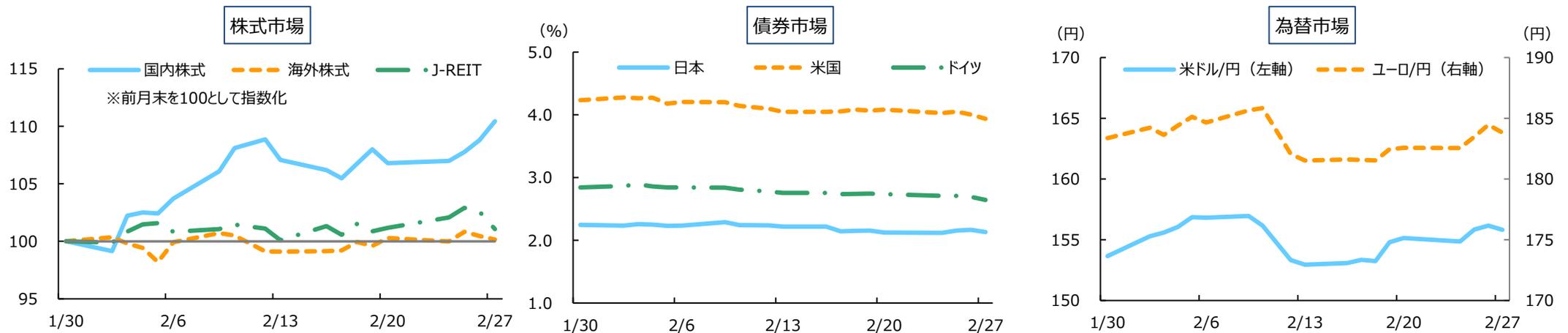
マーケット動向

2026年2月の主要指数の動き

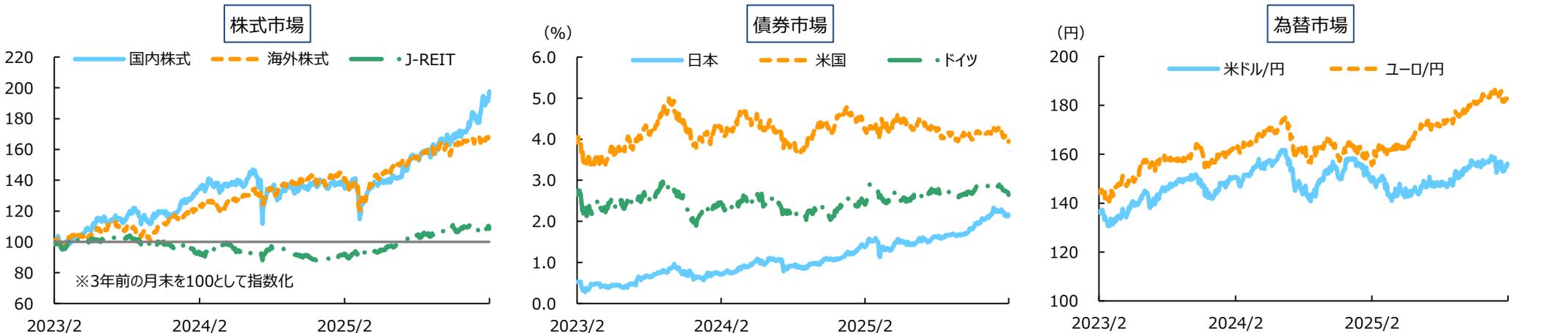
	国内株式	国内債券	海外株式	海外債券		J-REIT	為替 (TTM)	
参考指数	TOPIX	日本10年国債利回り	MSCIアジア指数 (米ドルベース)	米国10年国債利回り	ドイツ10年国債利回り	東証REIT指数	(米ドル/円)	(ユーロ/円)
2026年1月末	3,566.32	2.25%	4,694.69	4.24%	2.84%	1,978.31	153.66	183.36
2026年2月末	3,938.68	2.13%	4,702.53	3.94%	2.64%	1,999.33	155.81	183.82
騰落 (変化) 率	10.4%	-0.12%	0.2%	-0.30%	-0.20%	1.1%	1.4%	0.3%

※日本の営業日ベースで記載しています。国内債券、海外債券の利回り騰落 (変化) 率については変化幅を表示しています。

■ 直近1カ月の主要指数の推移 ■



■ 直近3年の主要指数の推移 ■



※上記グラフは過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

出所：ブルームバーグ、LSEG

指数について

TOPIX

「TOPIX」は、JPX総研が算出する株価指数であり、日本の株式市場を広範に網羅するとともに、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークで、浮動株ベースの時価総額加重方式により算出されます。TOPIXの指数値およびTOPIXにかかる標章または商標は、JPX総研またはJPX総研の関連会社（以下、JPXといいます。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用等TOPIXに関するすべての権利・ノウハウおよびTOPIXにかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有します。JPXは、TOPIXの指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。

MSCIコクサイ指数（米ドルベース）

「MSCIコクサイ指数（米ドルベース）」とは、MSCI社が発表している日本を除く主要先進国の株式市場の動きを捉える代表的な株価指標です。同指数の著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI社に帰属します。

また、MSCI社は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。MSCI社の許諾なしにインデックスの一部または全部を複製、頒布、使用等することは禁じられています。

東証REIT指数

「東証REIT指数」は、JPX総研が算出する株価指数であり、東証市場に上場するREIT全銘柄を対象とした浮動株ベースの時価総額加重方式により算出されます。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、JPX総研またはJPX総研の関連会社（以下、JPX）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用等東証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が有します。JPXは、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。

投資信託に係るリスク・費用について

【投資信託に係るリスクについて】

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等値動きのある証券に投資をしますので、これら組み入れ資産の価格下落等や外国証券に投資する場合には為替の変動により基準価額が下落し、損失を被ることがあります。投資信託は、預貯金や保険と異なります。また、投資元本が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。個別の投資信託毎にリスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面等をよくご覧ください。

【投資信託に係る費用について】

- 購入時に直接ご負担いただく費用……………購入時手数料 上限 3.3% (税込)
- 換金時に直接ご負担いただく費用……………信託財産留保額 上限 0.5%
- 保有期間中に間接的にご負担いただく費用……………信託報酬 上限 年率1.903% (税込)

※ファンド・オブ・ファンズでは、一部を除き、ファンドが投資対象とする投資信託証券の運用管理費用等を別途ご負担いただきます。

- その他の費用・手数料……………監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、信託事務等に要する諸費用等をファンドの信託財産を通じて間接的にご負担いただきます。

詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等でご確認ください。

※お客さまにご負担いただく手数料等の合計金額については、お客さまの保有期間等に応じて異なりますので表示することができません。

上記のリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しています。費用の料率につきましては、東京海上アセットマネジメント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います。費用の詳細につきましては、個別の投資信託毎の投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等をよくご覧ください。

投資信託にかかるリスクや費用は、投資信託毎に異なりますので、ご投資をされる際には、事前に投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面をよくご確認ください。

ご留意事項

- 当資料は、情報提供を目的として東京海上アセットマネジメントが作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。お申込みに当たっては必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご覧の上、ご自身でご判断ください。投資信託説明書（交付目論見書）は販売会社までご請求ください。
- 当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料は信頼できると考えられる情報に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に掲載された図表等の内容は、将来の運用成果や市場環境の変動等を示唆・保証するものではありません。
- 投資信託は、値動きのある証券等（外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本が保証されているものではありません。
- 投資信託は金融機関の預金とは異なり元本が保証されているものではありません。委託会社の運用指図によって信託財産に生じた利益および損失は、全て投資家に帰属します。
- 投資信託は、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- 投資信託は、預金および保険契約ではありません。また、預金保険や保険契約者保護機構の対象ではありません。
- 登録金融機関から購入した投資信託は投資者保護基金の補償対象ではありません。

商号等：東京海上アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第361号

加入協会：一般社団法人 投資信託協会、一般社団法人 日本投資顧問業協会、一般社団法人 第二種金融商品取引業協会