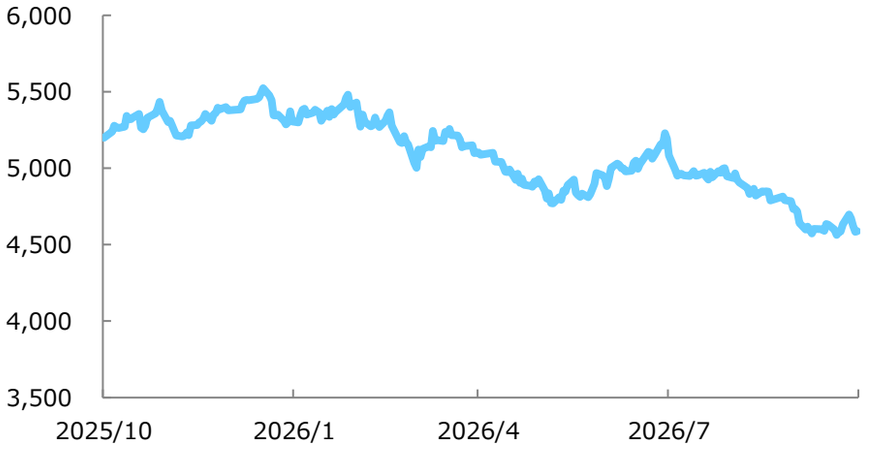
J-REIT市場　～ ディフェンシブ性から一時的に選好される局面があるも、インフレ懸念が根強く下落 ～

■10月の投資環境

- 10月のJ-REIT市場は、AI関連企業の株価が調整する局面では、投資家の資金の逃避先となり一時上昇する局面がありましたが、中東情勢の緊張が続き、持続的なインフレによる日銀の利上げが警戒されるなか上値は重く、前月末対比3.41%下落（配当込みベースは3.08%下落）となりました。
- 上旬は、米国の雇用統計は市場予想を下回ったものの、10月の日銀金融政策決定会合での利上げ観測が後退するなか、インフレ対応が後手に回ることへの警戒感から国内長期金利が高止まりし、J-REIT市場は下落しました。
- 中旬は、AI関連事業に対する需要動向や信用力に対する懸念が強まり、投資家の資金の逃避先としてJ-REIT市場は一時上昇しましたが、警戒感が和らぐと、巻き戻される形で下落しました。
- 下旬は、米国のAI関連銘柄の決算内容が強弱入り混じるなか、AI関連事業の持続的な成長に対する警戒感は強く、ディフェンシブ銘柄が選好される局面ではJ-REIT市場は上昇しましたが、米国アンソロピック社のIPO（新規株式公開）報道などから投資家心理の改善が進むと反落しました。
- 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9月の月次投資部門別売買状況データによると、証券（自己）、事業法人の買い越し、投資信託、 海外投資家、銀行の売り越しとなりました。

■直近1年の東証REIT指数（配当込み）の推移■

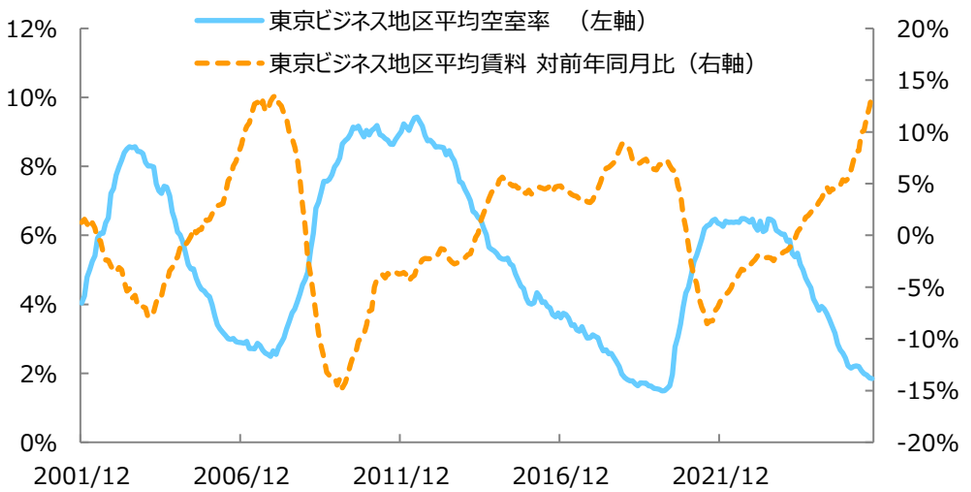


■ 当面の見通し

- 三鬼商事が発表している9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1.85%（前年同月比0.83ポイントの低下）、平均募集賃料は1坪あたり月額23,985円（前年同月比13.72%の上昇）となり、前年同月比で空室率は低下、賃料は上昇し、賃貸市況は継続的な改善傾向を示しています。
- J-REIT市場では、足元は日米ともに長期金利の上昇が一服しているものの、中東情勢の先行き不透明感から長期的なインフレへの懸念が強く、日銀の利上げを警戒する海外投資家の売り越しも目立つ展開となり、軟調な相場が続いています。セクター別では、オフィスビルセクターでは、都心部の堅調な賃貸市況を背景に、業績目標の早期達成や目線の引き上げが行われており、金利コストの上昇を吸収しながら持続的な業績成長が期待されます。宿泊施設セクターでは、大阪万博の宿泊特需剥落や、中国からの渡航自粛は悪材料であるものの、中国以外からの訪日外国人や国内からの宿泊需要の取り込みによる巻き返しが期待されます。賃貸住宅セクターでは、賃料上昇は進んでいるものの、分配金利回り水準は他セクターと比較して低位であり、長期金利が高止まりするような局面では、投資家からの選好が弱まる可能性があると考えます。物流施設セクターでは、首都圏では空室率がピークアウトして低下傾向にあり、銘柄によってはテナントとの契約への物価連動条項の組入れが進んでいるなど、業績のインフレ耐性強化や今後の賃料上昇が期待されます。
- 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。また、株主還元に積極的な銘柄、金利上昇による業績への悪影響が出にくい銘柄についてもより投資家の選好が強まると考えます。

■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 ～ 2026/9 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。

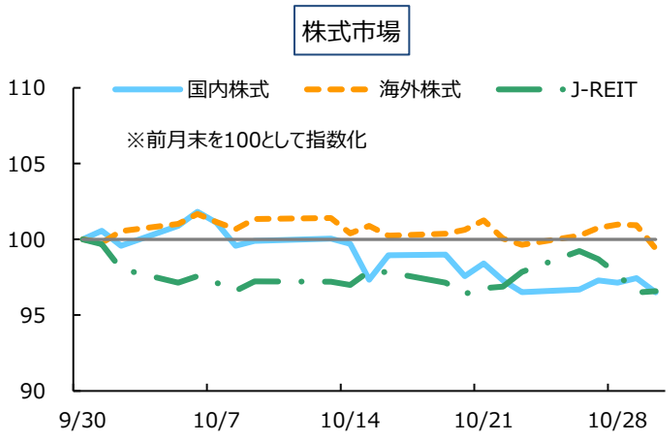
マーケット動向

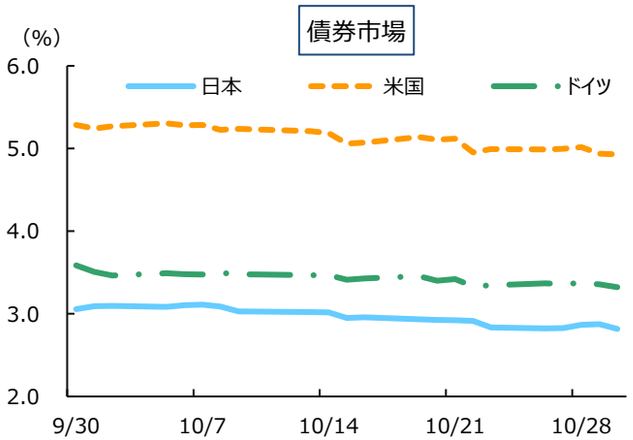
2026年10月の主要指数の動き

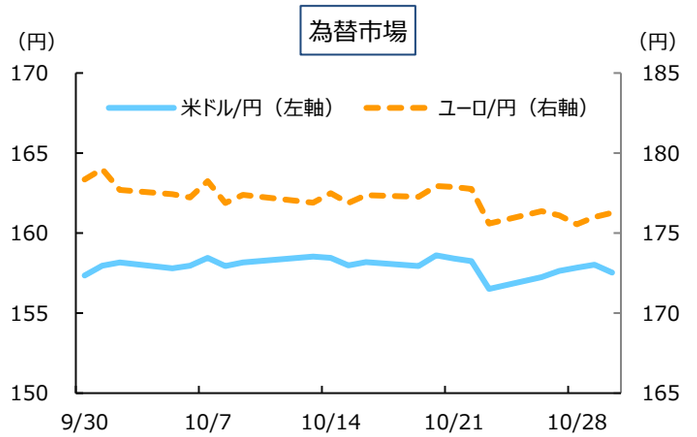
	国内株式	国内債券	海外株式	海外債券		J-REIT	為替（TTM）	
参考指数	TOPIX	日本10年国債利回り	MSCIｺｸｻｲ指数（米ﾄﾞﾙﾍﾞｰｽ）	米国10年国債利回り	ドイツ10年国債利回り	東証REIT指数	(米ドル/円)	(ユーロ/円)
2026年9月末	4,108.65	3.06%	5,069.70	5.28%	3.59%	1,707.14	157.35	178.34
2026年10月末	3,965.07	2.82%	5,038.75	4.93%	3.32%	1,648.88	157.54	176.26
騰落（変化）率	-3.5%	-0.24%	-0.6%	-0.36%	-0.26%	-3.4%	0.1%	-1.2%

※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。

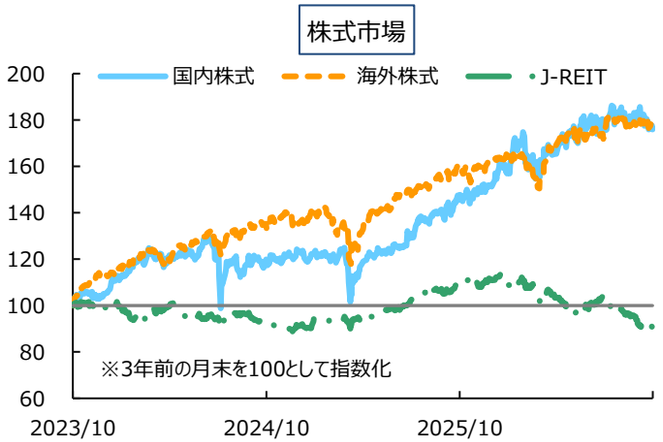
■直近1カ月の主要指数の推移■

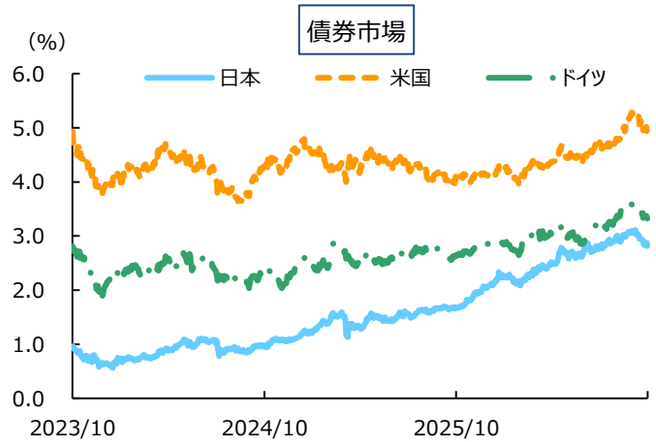


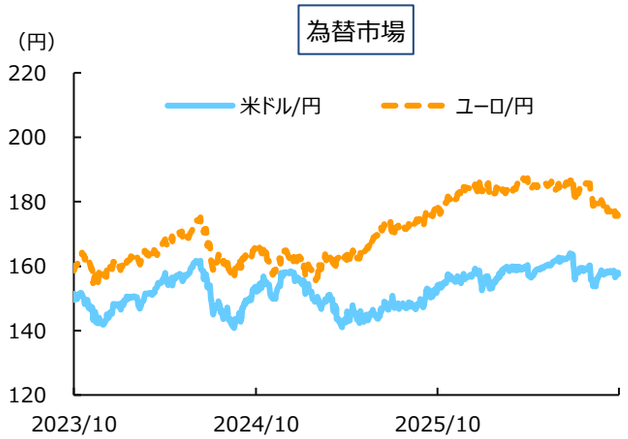




■直近3年の主要指数の推移■







※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 資産運用業協会、一般社団法人 第二種金融商品取引業協会