

ダイワJ-REITオープン（年1回決算型）

J-REIT市場

2026年1月～7月の振り返りと今後の見通し

2026年7月29日

👉 お伝えしたいポイント

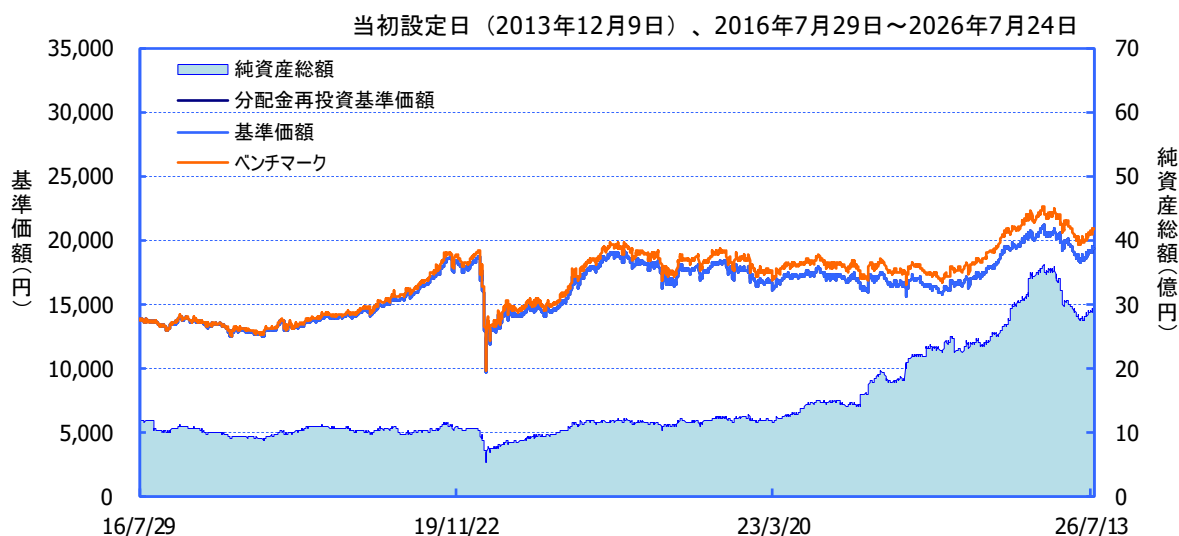
- ・ 2026年1月～7月のJ-REIT市場は国内長期金利の動向に左右された展開
- ・ 割安感を背景に、J-REIT市場は緩やかな上昇を見込む
- ・ 不動産のファンダメンタルズは各セクターおおむね良好

平素は当ファンドをご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

今回は、2026年1月～7月の市場環境の振り返りと今後の見通しについてお知らせいたします。

■ 基準価額・純資産の推移（2026年7月24日現在）

基準価額	19,354 円
純資産総額	29億円
ベンチマーク	5,086.77



※「分配金再投資基準価額」は、分配金（税引前）を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算しています。
 ※基準価額の計算において、運用管理費用（信託報酬）は控除しています（後述のファンドの費用をご覧ください）。
 ※当ファンドは東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとしておりますが、同指数を上回る運用成果を保証するものではありません。
 ※グラフ上のベンチマークは、グラフの起点時の分配金再投資基準価額に基づき指数化しています。
 ※実際のファンドでは、課税条件によって投資者ごとの騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。
 ※設定後10年以上が経過した場合、掲載するグラフの期間は直近約10年間としています。
 ※上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

※当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

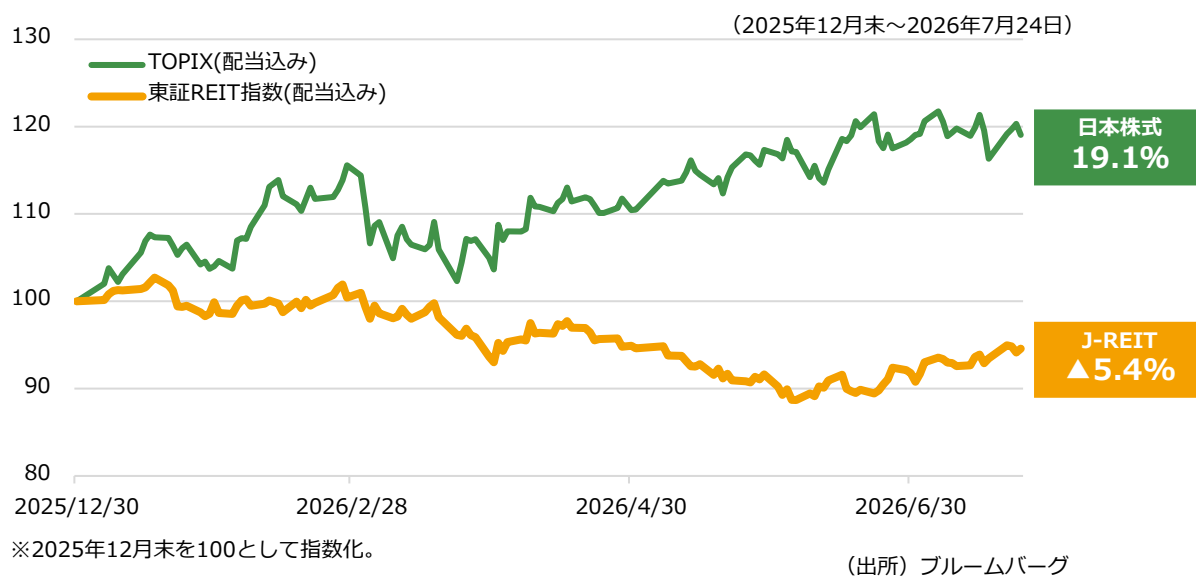
2026年1月～7月のJ-REIT市場は国内長期金利の動向に左右された展開

日本株式が大幅上昇の一方、J-REITは下落

2026年1月～7月のJ-REIT市場は下落しました。1月は中旬まで上昇したものの、急速な円高などを背景に国内株式市場が下落した影響を受けて、下旬に大きく下落しました。2月は、衆議院解散・総選挙を通じた政治の安定化への期待から国内長期金利が低下したことや、経済政策への期待を背景に国内株式が上昇したこと、J-REIT市場も上昇しました。しかし、3月は中東情勢の悪化による地政学リスクの高まりや、公募増資の発表、インフレ懸念を背景とした国内長期金利の上昇などが重なり、大きく下落しました。4月は中旬まで中東情勢の沈静化期待を背景とした国内株式の上昇に伴い、J-REIT市場も反発したものの、4月下旬から5月にかけては国内長期金利の上昇が重しとなり再び下落しました。6月は国内長期金利の動向に左右される場面がみられたものの、全体としては方向感に欠ける展開となりました。7月に入り、年初来で大きく上昇した株式などからのリバランスに伴う資金流入や、堅調な不動産ファンダメンタルズを背景とした国内勢による押し目買いが下支えとなり底堅く推移しています。

結果、2025年12月末～2026年7月24日の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は▲5.4%の下落となりました。日本株式（TOPIX（配当込み））が+19.1%と上昇したのに対して、J-REIT市場は軟調な推移となりました（図1）。

図1：J-REITと日本株式のパフォーマンス（配当込み）



割安感を背景に、J-REIT市場は緩やかな上昇を見込む

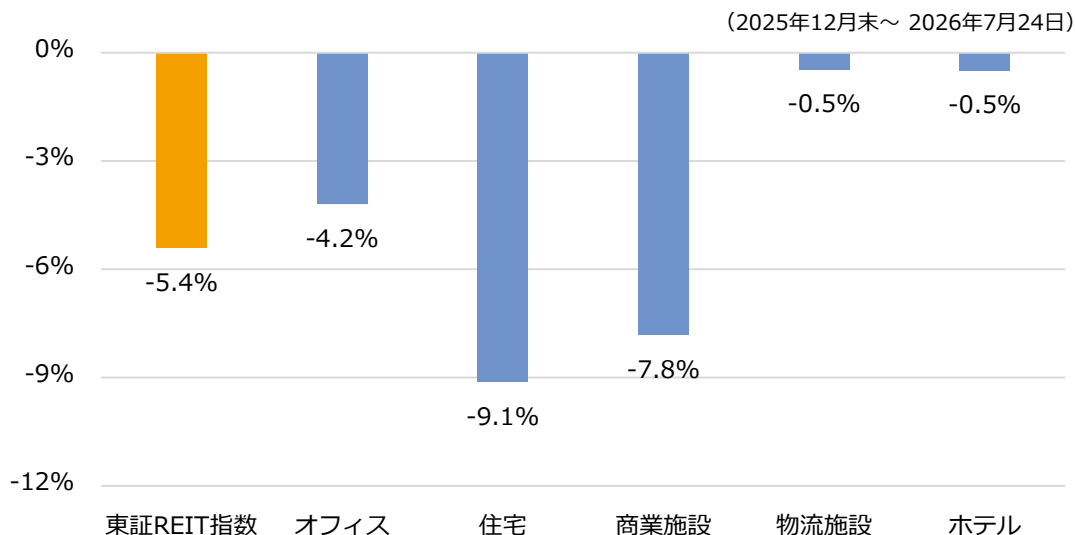
足元のJ-REIT市場は、4月中旬以降の国内長期金利上昇を背景に軟調な推移が続いています。国内長期金利の上昇は、資金調達コストの増加懸念や相対的な利回り魅力の低下につながることから、投資家心理の重しとなっています。一方で、足元の決算ではオフィスや住宅を中心に賃料増額の動きが加速しており、金利上昇による借入コスト増加の影響はあるものの、J-REIT各社の業績見通しは引き続き良好です。しかし、金利の先行きに対する不透明感が根強く、市場の低迷の主因となっています。

市場のバリュエーション面では、配当利回りは5%程度、NAV倍率も0.8倍台後半（7月24日時点。当社簡易試算）となっています。多少の反発はしていますが、引き続き割安感解消局面とみています。短期的にはAI・半導体関連株や国内長期金利の動向に左右される展開が続くそうですが、良好なファンダメンタルズを反映し、J-REIT市場の緩やかな上昇を想定しています。

不動産ファンダメンタルズは各セクターおおむね良好

2025年12月末～2026年7月24日の騰落率をみると、全セクターが下落となりました。個別セクターでは、物流施設を取り巻く需給環境が改善傾向にあった物流施設セクターや、国内レジャー需要・インバウンド需要の拡大を背景に高い利益成長が続いたホテルセクターが相対的に堅調な推移となりました。一方で、相対的な分配金利回りの低さや金融コストの増加などが懸念された住宅セクター、長期の固定賃料契約に伴う成長懸念から商業施設セクターが軟調な推移となりました（図2）。

■ 図2：J-REITのセクター別騰落率（配当込み）



※オフィスは日本ビルファンドとジャパンリアルエステイト、住宅はアドバンス・レジデンスと三井不動産アコモデーションファンド、物流施設は日本プロロジスリートとGLP、商業施設はイオンリートと三井不動産商業ファンド、ホテルはインヴィンシブルとジャパン・ホテル・リートを使用し、2銘柄の騰落率（配当込み）を単純平均したものをセクター別騰落率とした。

（出所）ブルームバーグ

パフォーマンス上位セクター

物流施設セクターは、物流施設を取り巻く需給環境の改善が進み、賃料上昇期待が高まったことから相対的に堅調な推移となりました。また、自己投資口の取得や物件売却益の還元などを通じた資本効率化や投資主価値向上への期待もあり、他セクターと比較して底堅いパフォーマンスとなりました。

ホテルセクターは、中国人観光客の渡航自粛や中東情勢悪化の影響が懸念されたものの、円安傾向の継続などを背景に訪日外国人観光客数は堅調に推移しました。また、国内レジャー需要の底堅さも支えとなり、高い利益成長が見込まれることから相対的に堅調なパフォーマンスとなりました。

パフォーマンス下位セクター

住宅セクターは、賃貸マーケットは引き続き良好で、住宅系REIT各社が入れ替え時・更新時ともに力強い賃料成長を実現しています。一方で、他セクターと比較した場合の相対的な分配金利回りの低さや、借入比率(LTV)の高さによる金利上昇に伴う借入コストの増加などが懸念され、軟調な推移となりました。

商業施設セクターは、郊外型商業施設などを中心に長期の固定賃料契約が多く、インフレ局面における賃料の成長余地の限定性が意識されたことから、軟調な推移となりました。

J-REIT市場の業種別の状況と今後の見通し

	住宅	ホテル	オフィス
	- 分譲マンション価格の高止まりや、都心部への人口流入による需要増加を背景にリート保有物件への賃貸需要は増加が続く。 - 稼働率の上昇に加えて賃料上昇が加速している。入居者が退去し、新しい入居者を募集する際の入れ替え時の賃料増額に加えて、既存の入居者が契約を更新する際にも積極的な賃料増額が行われている。 - リーートの保有比率の高いシングルタイプの賃料増額に引き続き注目。	- 国内需要が底堅いなか、インバウンド需要が伸び、おおむね好調な環境が継続している。 - ホテル業界が過去の稼働率重視の運営から利益を重視し、宿泊単価の引き上げに注力する運営に変化。宿泊単価はコロナ前水準を超過し、さらに上昇が期待される。 - 日中関係悪化・中東情勢緊迫化などが懸念はされるが、今のところ大きな影響はないようだ。建築費の高騰でホテル供給は限定的となるなか良好な環境継続を想定。	- 都心5区*空室率は過去1年で大きく改善。人材採用のため、良いオフィスに移転する動きが増えるなど、オフィス需要の拡大が続く。 - 人手不足による工事の遅れや建築コストの上昇などで供給計画は全体的に後ろ倒しに。需要が好調ななか供給が減少していく可能性があり、需給環境良好。 - 平均賃料も上昇が続く。オフィスを保有するリートは賃料増額に意欲的。今後の賃料増額継続が期待される。
見通し 予報	 晴れ	 晴れ	 晴れ
	物流施設	商業施設	
	- 建築コストの上昇により、今後の供給量は減少する見込み。eコマースの進展や人手不足のなか物流効率化を進めたい企業の需要は緩やかに拡大が続いている。堅調な需要を背景に中長期的には空室率の改善が期待される。 - リート保有の既存物流施設は、割安な賃料水準・移転コストの高さなどから高稼働が続いており、今後も期待される。賃料も緩やかな上昇を想定。	- 商業施設のタイプごとに大きく状況が異なる。 - スーパーを中心とした生活必需品を扱う商業施設は安定した状態が継続。ただし賃貸借契約が長期で賃料が固定のためアップサイドもない。 - 都市部の商業施設はインバウンド需要もあり、売上高が伸びている。物件ごとに濃淡はあるものの、売上好調による変動賃料の増加など、収益が大きく改善する事例も。	
見通し 予報	 くもり	 くもり	

* 都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。

※上記はイメージです。

※上記は資料作成時点における大和アセットの見解であり、今後変更となる場合があります。

※当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

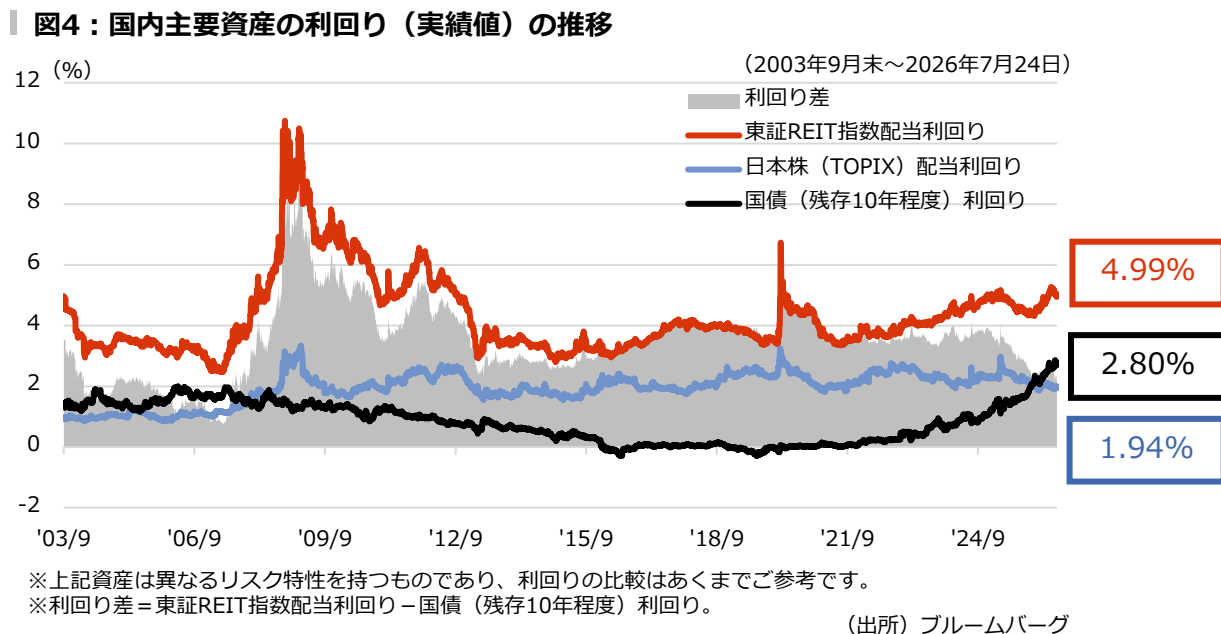
資産価値からみたバリュエーション

不動産証券化協会が発表したJ-REIT市場全体のNAV倍率は、2026年6月30日時点で0.84倍となりました（図3）。NAV倍率は1倍を大きく下回り、過去平均の1.1倍と比べて割安感が高まっています。



利回りからみたバリュエーション

J-REITは株式や国債の利回りと比較すると高い利回りで推移しており、2026年7月24日時点で5.0%程度となっています（図4）。日銀の利上げや今後の追加利上げへの懸念を受けて、国債利回りは上昇しましたが、J-REITと国債利回りとのスプレッドは約2.2%と引き続き魅力的な水準を維持しています。



ファンドの目的・特色

ファンドの目的

・わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、「東証 REIT 指数」（配当込み、以下同じ。）に連動する投資成果をめざします。

ファンドの特色

・わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、「東証 REIT 指数」に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。

- ① 配当込み東証 REIT 指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社（以下「J P X」といいます。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利は J P X が有します。
- ② J P X は、同指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、同指数の指数値の算出もしくは公表の停止または同指数にかかる標章もしくは商標の変更もしくは使用の停止を行なうことができます。
- ③ J P X は、同指数の指数値および同指数にかかる標章または商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の同指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。
- ④ J P X は、同指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、J P X は、同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。
- ⑤ 本件商品は、J P X により提供、保証または販売されるものではありません。
- ⑥ J P X は、本件商品の購入者または公衆に対し、本件商品の説明または投資のアドバイスをする義務を負いません。
- ⑦ J P X は、当社または本件商品の購入者のニーズを同指数の指数値を算出する銘柄構成および計算に考慮するものではありません。
- ⑧ 以上の項目に限らず、J P X は本件商品の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても責任を負いません。

投資リスク

●当ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、**投資元本が保証されているものではなく、これを割込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。**基準価額の主な変動要因は、以下のとおりです。

リートの価格変動 (価格変動リスク・信用リスク)	リートの価格は、不動産市況の変動、リートの収益や財務内容の変動、リートに関する法制度の変更等の影響を受けます。組入リートの市場価格が下落した場合、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。
その他	解約資金を手当てするため組入証券を売却する際、市場規模や市場動向によっては市場実勢を押下げ、当初期待される価格で売却できないこともあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

その他の留意点

- 当ファンドのお取引に関しては、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。
- 当ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要がある場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用

	料 率 等	費 用 の 内 容
購入時手数料	販売会社が別に定める率 (上限) 2.2%(税抜2.0%)	購入時の商品説明または商品情報の提供、投資情報の提供、取引執行等の対価です。
信託財産留保額	ありません。	—

投資者が信託財産で間接的に負担する費用

	料 率 等	費 用 の 内 容
運用管理費用 (信託報酬)	年率0.737% (税抜0.67%)	運用管理費用の総額は、日々の信託財産の純資産総額に対して左記の率を乗じて得た額とします。運用管理費用は、毎日計上され日々の基準価額に反映されます。
配分 (税抜) (注1)	委託会社	年率0.29%
	販売会社	年率0.35%
	受託会社	年率0.03%
その他の費用・ 手数料	(注2)	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただきます。

(注1)「運用管理費用の配分」には、別途消費税率を乗じた額がかかります。

(注2)「その他の費用・手数料」については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※購入時手数料について、くわしくは販売会社にお問合わせ下さい。

※運用管理費用の信託財産からの支払いは、毎計算期間の最初の6か月終了日(休業日の場合翌営業日)および毎計算期末または信託終了時に行なわれます。

※手数料等の合計額については、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。また、上場不動産投資信託は市場価格により取引されており、費用を表示することができません。

お申込みメモ

購入単位	最低単位を 1 円単位または 1 口単位として販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の基準価額（1 万口当たり）
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払い下さい。
換金単位	最低単位を 1 口単位として販売会社が定める単位
換金価額	換金申込受付日の基準価額（1 万口当たり）
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して 5 営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として、午後 3 時 30 分まで（販売会社所定の事務手続きが完了したもの） なお、販売会社によっては異なる場合がありますので、くわしくは販売会社にお問合わせ下さい。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行なうために大口の換金申込には制限があります。
購入・換金申込受付 の中止および取消し	金融商品取引所等における取引の停止その他やむを得ない事情があるときは、購入、換金の申込みの受付を中止することがあります。
繰上償還	次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了させること（繰上償還）ができます。 ・受益権の口数が 30 億口を下ることとなった場合 ・「東証 REIT 指数」が改廃された場合 ・信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
収益分配	年 1 回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。 （注）当ファンドには、「分配金再投資コース」と「分配金支払いコース」があります。なお、お取扱い可能なコースおよびコース名については異なる場合がありますので、販売会社にお問合わせ下さい。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合に NISA（少額投資非課税制度）の適用対象となります。 当ファンドは、NISA の「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。 ※税法が改正された場合等には変更される場合があります。

設定・運用:

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

商号等

大和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352号
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

加入協会

Daiwa Asset Management

※詳しくは「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

ファンドに関するお電話でのお問い合わせ

☎0120-106212

(受付時間：営業日 9：00～17：00)

※お客様のお取引状況・その他口座内容に関するご照会はお取引先の銀行、証券会社等の金融機関にお問い合わせください。

URL <https://www.daiwa-am.co.jp/>

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和アセットマネジメント株式会社が作成したものです。
- 当ファンドのお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容を必ずご確認ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失はすべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。
- 投資信託は預金や保険契約とは異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。証券会社以外でご購入いただいた投資信託は投資者保護基金の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から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。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。また、税金、手数料等を考慮しておりませんので、投資者の皆さまの実質的な投資成果を示すものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。記載する投資判断は現時点のものであり、将来の市況環境の変動等を保証するものではありません。
- 当資料中で個別企業名が記載されている場合、あくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。
- 同じ銘柄名が複数表示される場合、同一銘柄名であっても市場や通貨等が異なる場合があります。また、銘柄名称が長い場合、名称の一部が表記されない場合があります。
- 分配金は収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

ダイワＪ－ＲＥＩＴオープン（年1回決算型）

販売会社名（業態別、50音順） （金融商品取引業者名）		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人 資産運用業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	一般社団法人 第二種金融商 品取引業協会
株式会社イオン銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○		○	
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○		○	
株式会社沖縄銀行	登録金融機関	沖縄総合事務局長(登金)第1号	○			
湘南信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第192号	○			
株式会社千葉銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第39号	○		○	
株式会社福岡中央銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第14号	○			
株式会社宮崎太陽銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第10号	○			
株式会社武蔵野銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第38号	○			
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第67号	○	○		
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
おきぎん証券株式会社	金融商品取引業者	沖縄総合事務局長(金商)第1号	○			
大和証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第108号	○	○	○	○
内藤証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第24号	○			○
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164号	○		○	
松阪証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第19号	○			
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	○
丸八証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第20号	○			
三菱UFJ eスマート証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○	○	○
水戸証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第181号	○	○		
moomoo証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3335号	○	○		
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○
リテラ・クリア証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第199号	○			

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。