

REITポートフォリオ分析

基準日: 2026年6月
作成: A. I. P 株式会社

マクロ環境の底打ちを捉えるコア・サテライト運用戦略

1 前提となるマクロ環境分析（2026年6月現在）

① 金利・為替の織り込み

日銀の政策金利1.0%到達により、市場の利上げ懸念は「悪材料出尽くし」の底打ち局面。円貨売買のため為替ヘッジコストや為替差損リスクが皆無である点が国内投資家の絶対的優位性。

② 11月米中間選挙

秋口に向けて米国株式市場のボラティリティが高まりやすいアノマリーあり。相対的に値動きがマイルドで高利回りなJ-REITが、グローバル資金の「ディフェンシブな避難先」として機能。

③ インフレ定着と需給

国内の緩やかなインフレは不動産価格・賃料の上昇（内部成長）を促す強い追い風。地銀等の売り圧力が一巡し、割安度（NAV倍率0.88倍）に着目した長期資金の買い戻しが優勢。

2 最適な構成比率と主要投資指標

■ ポートフォリオ目標配分

コア (40%)	オフィス (30%)	物流 (15%)	ホテル (15%)
-------------	---------------	-------------	--------------

※市場平均を丸ごと抑える「コア（ETF）」を軸に、強力なスポンサーパイプラインを持つ優良セクター個別銘柄を「サテライト」として配置し、インフレ局面での超過収益を狙います。

■ ポートフォリオ予想総合指標（加重平均）

約 4.7%

予想分配金利回り

約 0.90倍

NAV倍率（PBR相当）

約 14.5倍

FFO倍率（PER相当）

35 前後

RSI（売られすぎ）

約 4.8%

NOI利回り（純収益）

8~10%

期待トータルリターン

3 採用銘柄・ETFの詳細分析

銘柄名（コード） ／比率	主要指標	株価上下要因・現在の位置	選定理由・スポンサー評価
コア 40% NF東証REIT指数 ETF (1343)	利回り: 約4.5% RSI: 35前後（年4回）	日銀利上げに伴う地銀の損切りが一巡。指数1,750~1,770ptは歴史的底値圏。	市場全体を丸ごと購入し個別倒産リスクを排除。圧倒的な流動性で取引コストが極小。運用の土台。
サテライト 30% 日本ビルファンド (8951)	利回り: 約4.6% NAV倍率: 0.85倍	金利上昇懸念で過剰に売られたが、都心オフィスの空室率改善で反転。	三井不動産がスポンサーの時価総額1位銘柄。厳格なガバナンスとA級物件の優先供給で利益相反リスクを克服。
サテライト 15% 日本プロロジスリート (3283)	利回り: 約4.3% NAV倍率: 1.01倍	「2024年問題」に伴う大量供給への警戒感が完全に通過し、需給大幅改善。	世界最大の物流デベロッパーが背景。長期契約が多くインフレ時の賃料改定力も保持。PFの安定性を高める防衛株。
サテライト 15% ジャパン・ホテルリート (8985)	利回り: 約5.2% NAV倍率: 1.05倍	インバウンド激増、客室単価(ADR)上昇がダイレクトに変動賃料へ反映され上昇基調。	景気敏感型株。他セクターが軟調な局面でも、強固な実需（観光・円安トレンド）を背景に独自の逆行高が期待できる。

4 資金投下・時間分散戦略（2段階投資の執行）

【第1弾】現在（2026年6月）：資金の50%を即時投入

現在の東証REIT指数1,770ポイント台、市場平均NAV倍率0.88倍という水準は、中長期的に見て「負けにくい」絶対的底値圏です。まずは予算の半分を上記の最適比率（40:30:15:15）で買い付け、確実に約4.7%のインカムゲインの権利を確保します。

【第2弾】秋口（2026年9～10月）：残りの50%を投下

11月の米中間選挙を控えたリスクオフや、日銀の追加利上げ観測の報道等により、市場が一時的に心理的パニックを起こす可能性があります。指数が1,750ポイント付近まで調整する場面があれば、残りの50%資金で押し目買いを執行し、取得単価を最適化します。

5 出口戦略（売り時・利益確定の目安）

■ キャピタル利益確定とリバランスの最適タイミング

① サテライト枠：11月米中間選挙「直後」～年末

選挙通過によって政治的不透明感が消えると株式市場が年末ラリー（株高）に向かいます。その直前、株式から避難していたグローバル資金によりJ-REITが最も高値をつけやすい11月中旬～12月がサテライト（特にホテル・オフィス）の絶好の利益確定タイミングとなります。東証REIT指数2,100～2,200pt到達を目安とします。

② コア枠・物流枠：長期保有（維持）またはリバランス

コア（ETF）と物流施設は、元来インカムゲイン目的の安定資産です。中間選挙後にJ-REIT全体が急騰した場合は、一部を利益確定して割安になった国内外の株式へシフトするリバランスを推奨しますが、基本はそのまま保有し、インフレヘッジとしての4.5%超の分配金を受け取り続けるのがプロの王道戦略です。



本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の投資行動を勧誘・保証するものではありません。投資の最終決定はご自身の判断で行ってください。

A.I.P株式会社 2026年6月作成