

REITポートフォリオ分析

基準日: 2026年7月
作成: A. I. P 株式会社

金利織り込み進行下でもNAV倍率の割安さが下支えするコア・サテライト運用戦略

1 前提となるマクロ環境分析（2026年7月現在）

① 日銀追加利上げ観測と金利感応度

6月会合で政策金利は1.00%へ引き上げ済み。市場は7月または年内の追加利上げを織り込みつつある。金利上昇はJ-REITにとって逆風材料だが、既にかかなりの部分が価格に織り込まれている点には注意したい。

② 11月米中間選挙に向けたボラティリティ

秋にか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は今年も継続。値動きが相対的にマイルドで高利回りなJ-REITは、グローバル資金の「ディフェンシブな避難先」としての位置付けを維持している。

③ 金融セクターへの資金シフトとの綱引き

セクターローテーション分析では銀行株が「強気」評価となっており、一部資金がREITから銀行株へシフトする圧力がある。ただしNAV倍率の割安さ（市場平均約0.89倍）と分配金利回りの魅力度が下支え要因として機能している。

④ 円安と金利上昇のはさみ撃ち

ドル円は162円台の円安水準で推移しており、海外投資家にとって円建て資産（J-REIT含む）の相対的な割安感が意識されやすい局面。一方で日銀の追加利上げ観測が金利面での逆風となっており、円安による海外マネー流入期待と金利上昇による割引率上昇圧力が綱引きする状態が続いている。

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、金利上昇局面でも底堅い内部成長を取り込みます。

■ ポートフォリオ予想総合指標（加重平均）

約 4.5%	約 0.89倍	約 14.8倍
予想分配金利回り	NAV倍率 (PBR相当)	FFO倍率 (PER相当)
42 前後	約 4.7%	7~9%
RSI (中立圏)	NOI利回り (純収益)	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4.4% RSI: 42前後 (中立圏)	6月の利上げ実施を経て織り込みが進み、指数は1,780~1,800pt近辺で下げ止まりつつある。	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: 3.82% NAV倍率: 約0.87倍	分配金利回り3.82%、時価総額約1兆1,380億円。都心オフィスの空室率改善が続き、下値を切り上げつつある。	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。

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
サテライト 15% 日本プロロジスリ ート (3283)	利回り: 約4.2% NAV倍率: 約1.03倍	「2024年問題」に伴う大量供給への警戒感が 完全に通過し、需給改善傾向が続く。	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5.0% NAV倍率: 約1.08倍	インバウンド需要が引き続き強く、客室単価 (ADR)上昇が変動賃料へ反映され上昇基調が継 続。	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7月）：資金の50%を即時投入

追加利上げ観測を織り込みながらもNAV倍率0.89倍という水準は、中長期的に見て割安圏です。まずは予算の半分以上を上記の配分比率（40:30:15:15）で買い付け、確実に約4.5%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、日銀の追加利上げ決定の報道等により、市場が一時的に調整する可能性があります。指数が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 サテライト株：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。

② コア株・物流株：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金融セクター等ヘシフトするリバランスを検討しますが、基本はそのまま保有し、4.5%前後の分配金を受け取り続けるのが王道戦略です。



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7月作成