



Jリート市場の現状と見通し : 2025年8月

7月のJリート市場は、上昇しました。上旬は、参議院議員選挙で与党が過半数を割れる可能性との報道を受け、財政が悪化するとの懸念が広がり、長期金利が上昇したことが重しとなったほか、東証REIT指数（配当なし）1,800ポイント付近では戻り売りが見られたことなどから、上値の重い展開となりました。中旬以降は、良好な不動産市況やJリートの需給改善、分配金利回りの高さに着目した買いなどが下支えとなり、節目となる東証REIT指数（配当なし）1,800ポイントを上げました。その後、参議院議員選挙の結果を受けて長期金利が上昇したものの、日米通商協議が合意し、投資家心理が改善したことも好感され、月末にかけて上値を伸ばしました。

8月のJリート市場は、日米中央銀行の金融政策や長期金利の動向、政局の動きをにらみつつ底堅い展開になることが想定されます。参院選の結果を受け、財政拡張懸念から長期金利に上昇圧力がかかる点はリート市場の下押し圧力となりそうです。また、日米通商協議では15%の相互関税で合意に至ったことは安心材料ですが、日米間で認識の食い違いも残っている状況です。とはいえ、Jリート最大のセクターであるオフィスでは、東京都心の空室率が低下し、今後さらなる賃料上昇が期待されます。ホテルや住宅などその他のセクターでも不動産市況は良好です。資本コストを意識した運営を実行するリートの増加、4%後半の予想分配金利回りに着目した買いなどがJリート市場の下支え要因となりそうです。今後は、日銀の金融政策スタンスの変化については注意深く確認する必要があります。

前月の主なイベント

- ◆ 東証が発表した6月の投資部門別売買状況では、投信、事業法人が買い越し継続。海外投資家、銀行は売り越し継続。個人は売り越しに転換。
- ◆ 三鬼商事が発表した6月の東京都心のオフィス空室率は、3.37%と0.19ポイント低下。賃料は2万877円/坪と、前月比0.49%（101円）上昇。上昇は17か月連続。
- ◆ 9日：霞が関ホテルリートが8月13日に東証へ新規上場することを発表
- ◆ 18日：大和証券オフィス、30日：産業ファンドが自己投資口の取得を発表

今月の主な決算発表予定の投資法人

- 15日：日本ビルファンド、日本プライムリアルティ、日本リート
- 18日：フロンティア不動産、ジャパンエクセレント、CREロジスティクスファンド
- 19日：マリモ地方創生リート
- 25日：インヴィンシブル、ジャパン・ホテル・リート

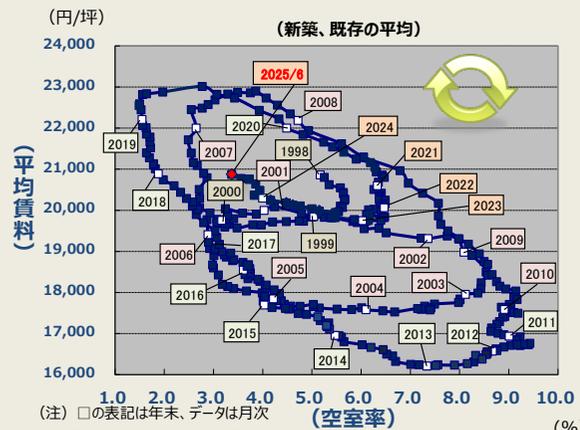
Jリート関連指標

図1. 予想分配金利回りと10年債利回り



(注) 月末値。Jリート予想分配金利回りは、東証上場REITの予想分配金利回り。
 2008年4月以前のデータはしんきん投信が算出、それ以降は、QUICKが算出。
 (出所) 東京証券取引所、Bloomberg、QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

図2. 東京ビジネス地区の空室率と平均賃料



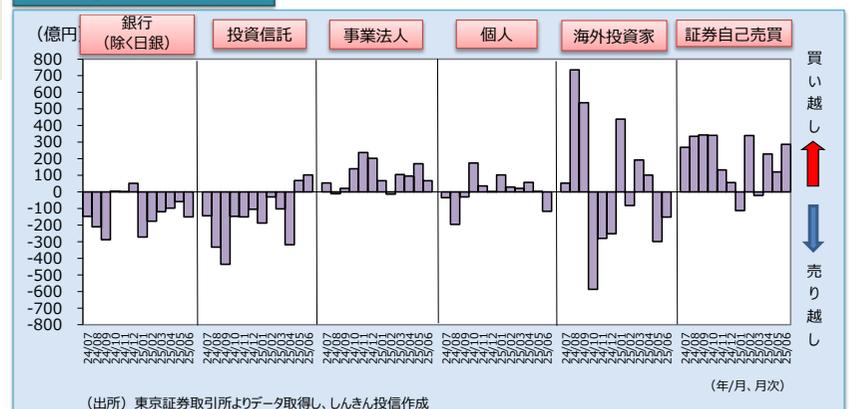
(注) □の表記は年末、データは月次
 (出所) 三鬼商事よりデータ取得し、しんきん投信作成

【予想レンジ期間】(2025年8月~2026年6月)
 【予想レンジ】東証REIT指数: 1,775~1,925

東証REIT指数



投資部門別売買状況



●主要指標 (2025年7月末時点)

時価総額	Jリート上場銘柄数	Jリート予想分配金利回り	新発10年債利回り
16兆0,318億円	57	4.736 %	1.545 %

(注) Jリート予想分配金利回りは、東証上場REITの予想分配金利回りで、QUICKが算出

東証REIT指数	東証REIT指数 (用途別指数)				TOPIX	
	前月末比	オフィス 前月末比	住宅 前月末比	商業・物流等 前月末比	前月末比	前月末比
配当なし	1,859.19 +4.5 %	1,866.33 +5.1 %	2,900.93 +3.8 %	2,230.60 +4.1 %	配当なし	2,943.07 +3.2 %
配当込み	4,868.04 +5.0 %				配当込み	5,132.22 +3.2 %

(出所) Bloomberg、QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

(2025.8.4)



＜本資料に関してご留意していただきたい事項＞

※本資料は、ご投資家の皆様に投資判断の参考となる情報の提供を目的として、しんきんアセットマネジメント投信株式会社が作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。

※本資料は、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、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。また、いかなるデータも過去のものであり、将来の投資成果を保証・示唆するものではありません。

※本資料の内容は、当社の見解を示しているに過ぎず、将来の投資成果を保証・示唆するものではありません。記載内容は作成時点のものであり、予告なく変更する場合があります。

※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補償の対象ではありません。また、登録金融機関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。

※投資信託は、値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、預金と異なり投資元本が保証されているものではありません。運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。

※特定ファンドの取得のお申込みに当たっては、販売会社より当該ファンドの投資信託説明書(交付目論見書)をあらかじめ又は同時にお渡しいたしますので、必ず内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。

※本資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

【お申込みに際しての留意事項】

■投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式や債券等の値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、預金と異なり投資元本が保証されているものではありません。運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。

また、投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、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をよくご覧ください。

■投資信託に係る費用について

(お客様に直接ご負担いただく費用)

◆ご購入時の費用…購入時手数料 上限3.3%(税抜3.0%)

◆ご換金時の費用…信託財産留保額 上限0.3%

(保有期間中に間接的にご負担いただく費用)

◆運用管理費用(信託報酬)…純資産総額に対して、上限年率1.628%(税抜年率1.48%)

◆その他の費用…監査費用、信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、有価証券売買時の売買手数料等および外貨建資産の保管等に要する費用は、ファンドより実費として間接的にご負担いただきます。また、投資信託証券を組み入れる場合には、お客様が間接的に支払う費用として、当該ファンドの資産から支払われる運用管理費用、投資資産の取引費用等が発生します。これらの費用につきましては、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。投資信託に係る上記費用(手数料等)の合計額については、ご投資家の皆様はファンドを保有される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。

《ご注意》

上記に記載している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おります。費用の料率につきましては、しんきんアセットマネジメント投信が運用する全ての投資信託のうち、ご負担いただくそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資される際には、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お読みください。