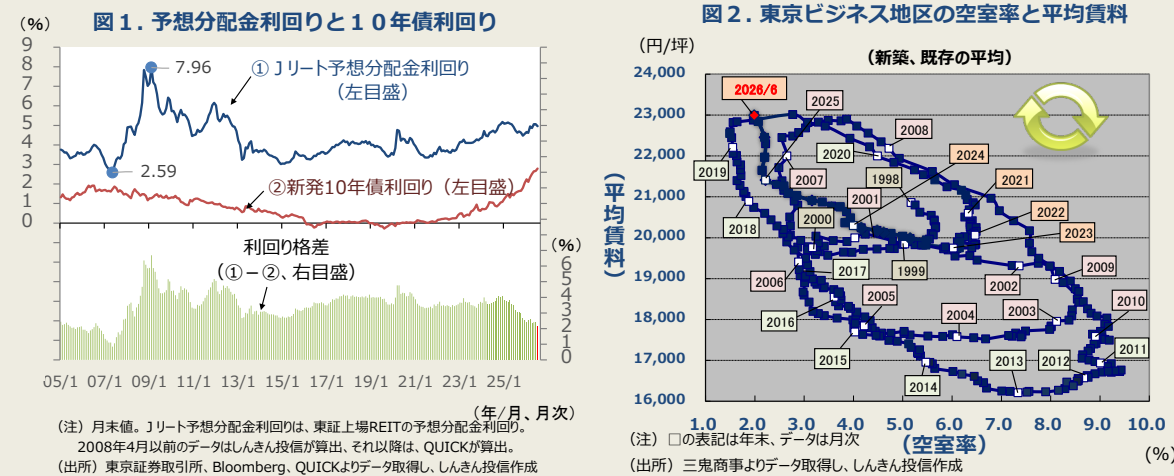


Jリート市場の現状と見通し : 2026年8月

7月のJリート市場は、上旬、「骨太の方針」の原案の公表をきっかけに長期金利が上昇する中、AI・半導体関連株下落の影響から調整色を強める日経平均株価をよそに上昇しました。その後、米・イラン双方が再び軍事攻撃を実施したことで戦闘終結への期待が後退し、上値が重い場面もあったものの、政府関係者が年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)の投資比率の変更の可能性について相次いで言及したことで長期金利が低下したことが支援材料となり、中旬以降も底堅く推移しました。しかし、下旬には、再び長期金利が上昇に転じたことなどを背景に上げ幅を縮小しました。

8月のJリート市場は、長期金利や株式市場の動向をにらみつつ、底堅い展開を想定しています。米国がイランへの大規模軍事攻撃を中止したものの、中東情勢が不透明な状況が続いていることに加え、閣議決定された「骨太の方針」を受け、財政悪化懸念から長期金利がさらに上昇する可能性があります。一方、政府関係者によるGPIFの投資比率変更に関する発言が長期金利の上昇圧力を緩和する可能性もあります。オフィスビルの賃料上昇が加速するなど、引き続き国内の不動産市況は良好です。下値を拾う買いや分配金利回りに着目した買いも期待されることから、下値も限定的になることを見込んでいます。

Jリート関連指標



●主要指標 (2026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
16兆1,677億円	58	4.962 %	2.790 %

(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		
			オフィス		住宅		商業・物流等				
前月末比			前月末比	前月末比	前月末比	前月末比	前月末比	前月末比			
配当なし	1,851.77	+2.6 %	1,837.42	+4.0 %	2,817.62	-1.0 %	2,255.68	+2.4 %	配当なし	4,003.30	+0.2 %
配当込み	5,083.42	+3.0 %							配当込み	7,142.20	+0.2 %

(出所) Bloomberg、QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

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、事業法人は買い越し継続。銀行は買い越しに転換。海外投資家、個人は売り越し継続
- ◆ 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、1.99%と0.08ポイント低下。賃料は2万2,993円/坪と、前月比+0.65% (148円) 上昇。上昇は29か月連続
- ◆ 自己投資口取得：大和証券オフィス、いちごオフィスリート、日本ロジスティクスファンド

今月の主な決算発表予定の投資法人

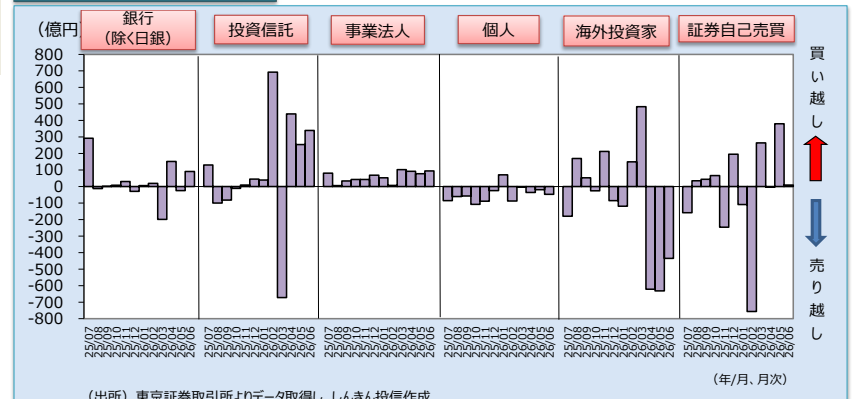
17日：日本ビルファンド、日本プライムリアルティ、三井不動産商業ファンド
18日：CREロジスティクスファンド
20日：日本リート
21日：ジャパンエクセレント
25日：インヴィンシブル
26日：ジャパン・ホテル・リート

東証REIT指数

【予想レンジ期間】(2026年8月～2027年6月)
【予想レンジ】東証REIT指数：1,750～2,025



投資部門別売買状況



(2026.8.4)



＜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、ご投資家の皆様へ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。