しんきんアセットマネジメント投信株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第338号
Shinkin Asset Management Co., Ltd. 加入協会／一般社団法人資産運用業協会
〒104-0031東京都中央区京橋3丁目8番1号 URL：https:// www.skam.co.jp

※ 次頁の「本資料に関してご留意していただきたい事項」を必ずご確認ください。

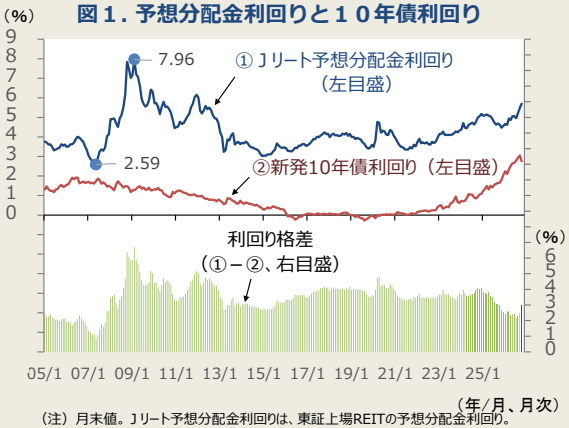
Ｊリート市場の現状と見通し　：　2026年11月

10月のJリート市場は、上旬は、長期金利が3%を超える水準で推移したことに加え、大幅上昇したAI・半導体関連株へJリートから一部の資金が移動したとみられることから下落しました。中旬には、AI・半導体関連株が大幅反落し、長期金利も低下する中、東証REIT指数（配当なし）1,650ポイント付近で下値を拾う買いが入り、下げ止まる動きとなりました。下旬に入ると、一旦は下げ幅を縮小する動きが見られたものの、月末にかけて再び下落して引けました。

11月のＪリート市場は、長期金利の動向や米中間選挙の市場への影響を確認しつつ、方向感を探る展開を想定しています。原油高や財政悪化懸念を背景に長期金利に上昇圧力がかかりやすい状況は継続していますが、足元、日米のAI・半導体関連株の不安定な動きに加え、一部で日本国債への資金回帰の動きも見られることから長期金利は低下しています。米中間選挙の結果が米・イランの和平協議や金融市場に与える影響次第で相場が不安定な状況となれば、長期金利がさらに低下する可能性もあります。ただし、年内に日米の中央銀行が追加利上げを実施することが見込まれる点は、Jリート市場の下押し圧力となりそうです。東京都心のオフィス市場の空室率は1%台後半で推移し、賃料上昇が加速するなど国内の不動産市況は良好です。分配金利回りが5%台半ばまで上昇しており、分配金利回りに着目した買いがJリート市場を下支えすることに期待したいところです。

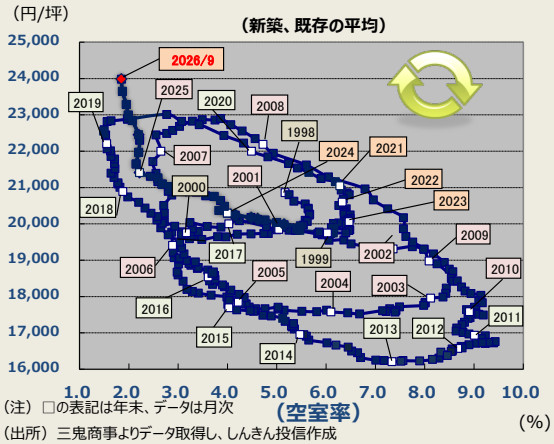
Ｊリート関連指標

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

●主 要 指 標　(2026年10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
14兆3,786億円	58	5.702 %	2.755 %

（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
配当なし	1,648.88	-3.4 %	1,620.09	-3.2 %	2,457.67	-6.6 %	2,033.64	-2.8 %	配当なし	3,965.07	-3.5 %
配当込み	4,588.25	-3.1 %							配当込み	7,139.38	-3.5 %

（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9月の投資部門別売買状況では、事業法人、個人は買い越し継続。海外投資家、銀行は売り越し継続。投信は売り越しに転換。
◆ 三鬼商事が発表した9月の東京都心のオフィス空室率は、1.85%と0.02ポイント低下。賃料は2万3,985円/坪と、前月比+1.43%（338円）上昇。上昇は32か月連続
◆ 自己投資口取得：GLP、大和ハウスリート

今月の主な決算発表予定の投資法人

16日：ジャパンリアルエステイト
19日：グローバル・ワン不動産、大和証券リビング

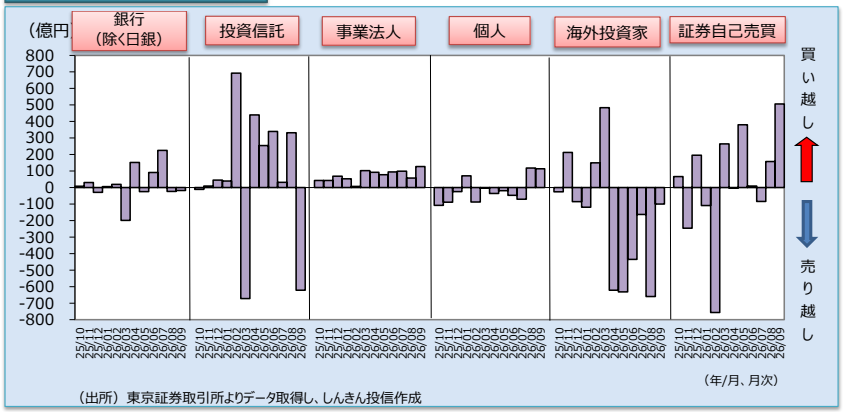
東証REIT指数

【 予想レンジ期間 】（2026年11月～2027年9月）
【 予想レンジ 】 東証REIT指数： 1,600～2,000



（注）点線矢印は予測イメージ
（出所）実績はBloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成。予想はしんきん投信

投資部門別売買状況



（出所）東京証券取引所よりデータ取得し、しんきん投信作成

(2026.11.4)

しんきんアセットマネジメント投信株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第338号
Shinkin Asset Management Co., Ltd. 加入協会／一般社団法人資産運用業協会
〒104-0031東京都中央区京橋3丁目8番1号 URL：https:// www.skam.co.jp

＜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すので、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に帰属します。

※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に帰属します。

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、ご投資家の皆様が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。