しんきんアセットマネジメント投信株式会社
Shinkin Asset Management Co., Ltd.

Ｊリート市場の現状と見通し　：　2026 年 11 月（月中版）

2026 年 11 月 1 日~13 日

◆ 最近の動向

11 月前半のＪリート市場は、株式市場や債券市場が荒い値動きとなる中、月半ばまで東証 REIT 指数（配当なし）1,650 ポイントの維持をめぐる攻防が続きました。注目の米国中間選挙で共和党が大敗したことを受け、選挙後の株式市場は大幅下落、長期金利は低下しましたが、その後、米 AI・半導体株に買い戻しが入ったことで株式市場は反発、長期金利も予想を上回る米物価指標などを背景に上昇しました。

今後は、米・イランの和平協議に関する報道や日米の AI・半導体関連株の動向をにらみつつ、方向感を見定める展開を想定しています。株式市場は落ち着きを取り戻したものの、日米長期金利が再び上昇している点は懸念材料です。中東情勢や米国のデータセンター規制に関する報道など、市場に影響を与える新たな材料も注意深く確認する必要があります。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が継続しているほか、日銀による年内の追加利上げも見込まれています。また、海外投資家の売りも継続しています。一方で、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。

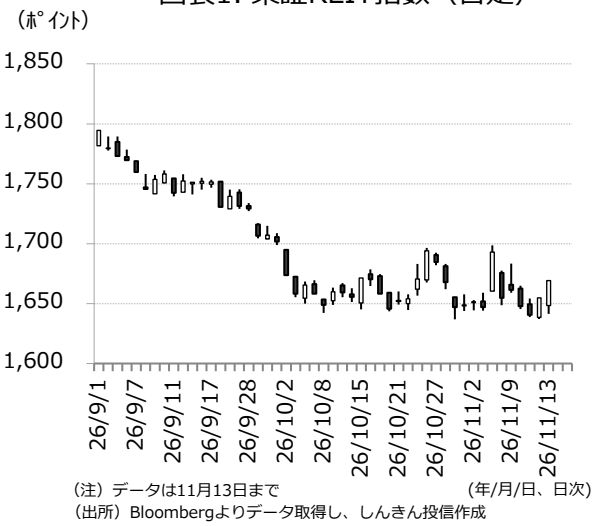
◆ 10 月時点の東京都心のオフィス空室率、賃料

拡張や統合に伴う解約があったものの、竣工 1 年未満のビルに大型成約がみられたことなどから、空室率は 1.75%と前月から 0.10 ポイント低下。賃料は 2 万 4,245 円/坪、前月比 1.08%（260 円）上昇

◆ 10 月のリート（東証）投資部門別売買状況

個人、事業法人は買い越し継続。海外投資家、銀行、投信は売り越し継続

図表1. 東証REIT指数（日足）



（注）データは11月13日まで　（年/月/日、日次）
（出所）Bloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成

図表2. 東証REIT指数、長期金利



（注）データは11月13日まで　（年/月、日次）
（注）長期金利：新発10年国債利回り
（出所）Bloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成

図表3. マーケット動向

	2025/12/30	2026/9/30	2026/10/30	2026/11/13	騰落率（利回り、金利は変化幅） 年初来	10月	11月
東証REIT指数　（配当なし）	2,013.50	1,707.14	1,648.88	1,669.32	-17.09%	-3.41%	1.24%
（配当込み）	5,378.09	4,733.98	4,588.25	4,645.12	-13.63%	-3.08%	1.24%
東証REITオフィス指数	1,976.89	1,673.06	1,620.09	1,631.40	-17.48%	-3.17%	0.70%
東証REIT商業･物流等指数	2,441.65	2,092.99	2,033.64	2,072.51	-15.12%	-2.84%	1.91%
東証REIT住宅指数	3,226.10	2,630.32	2,457.67	2,460.53	-23.73%	-6.56%	0.12%
TOPIX　（配当なし）	3,408.97	4,108.65	3,965.07	3,941.57	15.62%	-3.49%	-0.59%
（配当込み）	6,010.98	7,396.93	7,139.38	7,097.06	18.07%	-3.48%	-0.59%
予想分配金利回り（東証上場REIT、%）	4.571	5.493	5.702	5.634	1.063	0.209	-0.068
東証ﾌﾟﾗｲﾑ配当利回り(%)	2.169	2.082	2.188	2.261	0.091	0.105	0.073
新発10年国債利回り(%)	2.060	3.050	2.755	2.865	0.805	-0.295	0.110

（注1）データは11/13現在
（注2）予想分配金利回りはQUICK算出
（出所）Bloomberg、QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

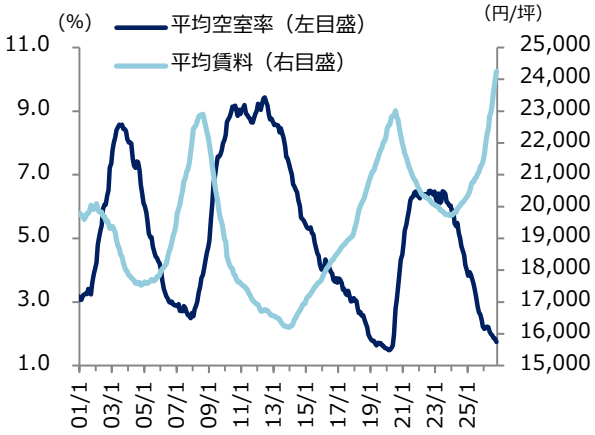
図表4. 予想分配金利回り



（注）データは11月13日まで
（注）長期金利：新発10年国債利回り
（出所）QUICK、Bloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成

(年/月、日次)

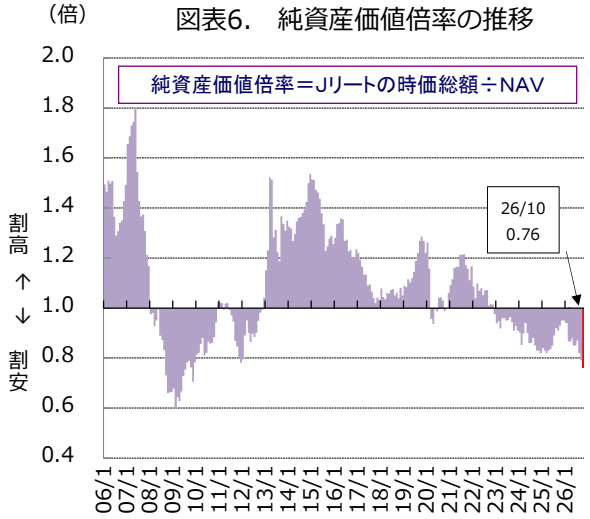
図表5. 東京都心の空室率および賃料



（注）直近データは10月
（出所）三鬼商事、Bloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成

(年/月、月次)

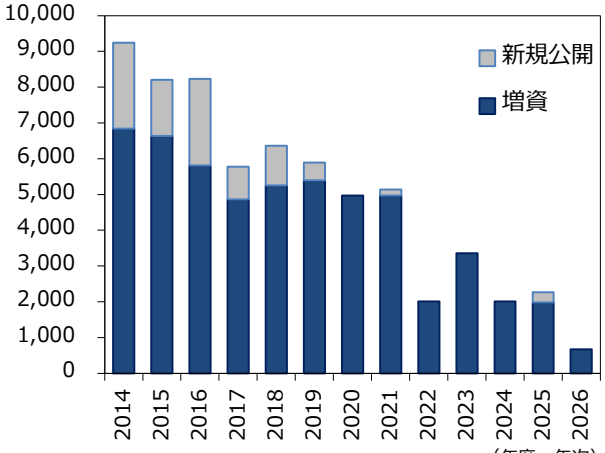
図表6. 純資産価値倍率の推移



（注）直近データは10月末
（注）対象は上場不動産投信全銘柄、加重平均
（出所）QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

(年/月、月次)

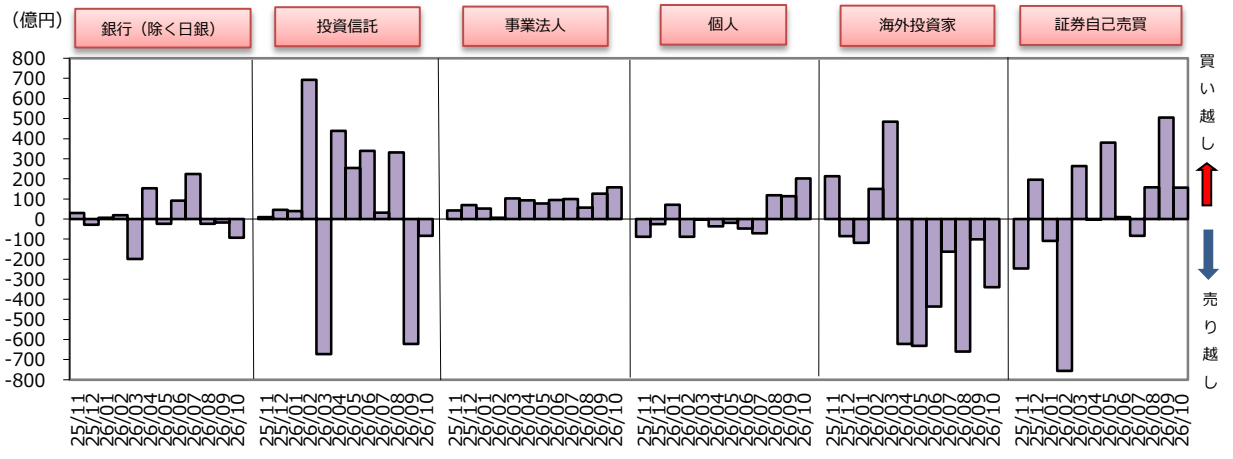
図表7. Ｊリートの資金調達額（年度）



（注）直近は予定を含む。対象は直近までの全上場銘柄。受渡日ベース
（出所）QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

(年度、年次)

図表8. 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

(年/月、月次)

※図表6：NAVとは、Jリートの純資産価値を意味し、Jリートの適正価値を図る指標のひとつです。投資法人の資産の時価評価額から、借入などの有利子負債やテナントからの敷金及び保証金などを差し引いて求めます。NAVは投資法人の純資産を時価評価したものであり、Jリートの解散価値とも言われます。NAVを投資口数で割ることにより、一口当たりNAVが求められ、投資口価格と比較することで投資法人の割高割安を比較することができます。

<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。

【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。

※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。