ARESマンスリーレポート(2025年12月)

ARES Monthly Report - December 2025 -

Jリート普及活動
マスコットキャラクター
「リートン」

1. トピックス

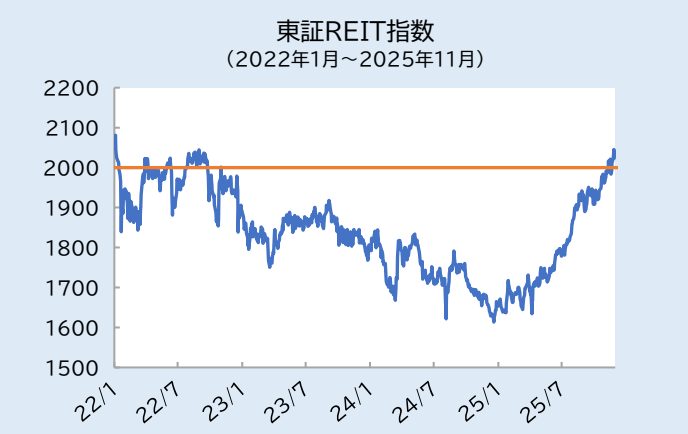
東証REIT指数が3年ぶりに2,000ポイント台を回復 ― PO再開の動きも、金利上昇が調整要因に

東証REIT指数は11月、前月末から61.36ポイント(3.13%)上昇し、2,023.80ポイントで取引を終えた。月末終値ベースでは、2022年8月末以来、約3年ぶりに2,000ポイントの節目を上回った。年初来の上昇率は22.44%、配当込みのトータルリターンは27.86%となっている。セクター別にみると、賃料水準の改善がみられるオフィス系銘柄が堅調に推移しているほか、これまで相対的に出遅れていた物流系銘柄にも見直しの動きがみられる。

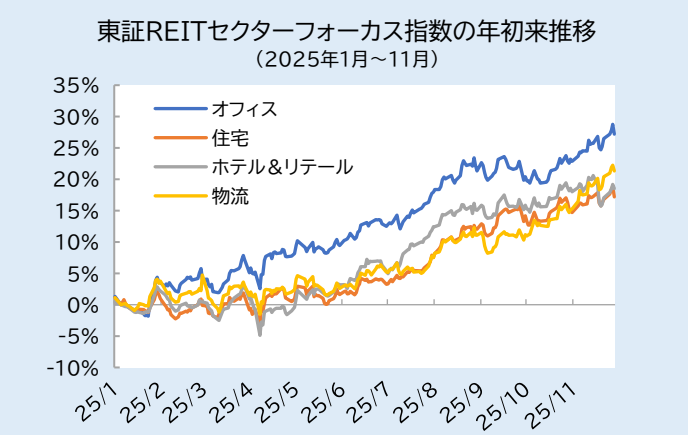
投資口価格の回復を受けて、NAV倍率も上昇傾向にある。11月末時点における全銘柄平均のNAV倍率は0.95倍となり、個別には6銘柄が1倍を上回った。こうした銘柄を中心に、公募増資(PO)を伴う物件取得を再開する動きも一部にみられている。11月には、ユナイテッド・アーバン投資法人が約6年ぶりに、日本プライムリアルティ投資法人が約4年ぶりに、それぞれPOの実施を発表するなど、計3件のPOが公表された。

一方、こうした動きがみられるものの、2025年通年でみたJリートのPOは、なお記録的な低水準にとどまる見通しである。年初から11月末までに発表されたPOは6件にとどまり、その総額は約740億円と、通年では2010年以降で初めて1,000億円を下回る公算が大きい。

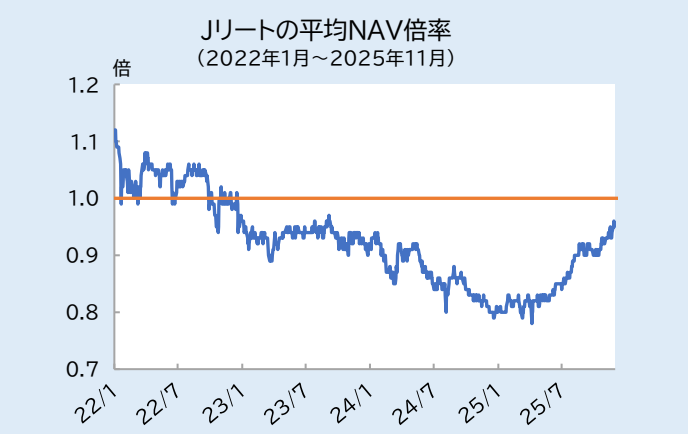
エクイティ調達を伴う外部成長の本格的な再開に向けては、平均NAV倍率が1倍以上の水準で定着することが一つの目安と考えられる。そのためには、東証REIT指数が2,100ポイントを超える水準まで回復することが期待される。もっとも、12月に入ってからは追加利上げ観測の高まりを受けて長期金利が上昇し、東証REIT指数は再び2,000ポイントを下回って推移しており、足元では調整局面にある。



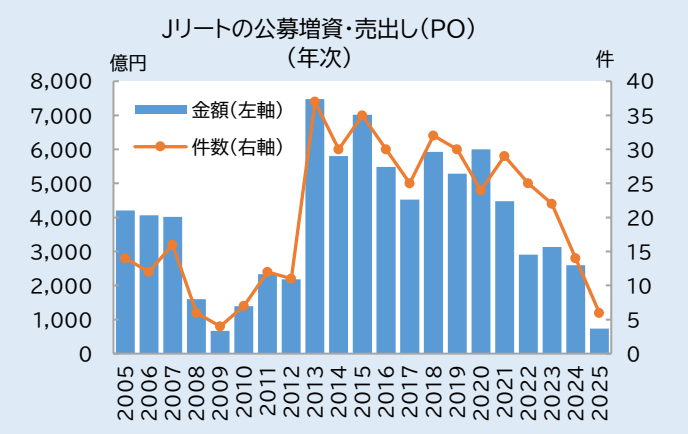
出所:QUICK



出所:QUICK



出所:QUICK



出所:Jリート開示資料よりARES作成　注:2025年は11月末までの公表分

住商リアルティ・マネジメントに行政処分
― 私募リートの物件取得時における不動産鑑定評価発注プロセスで不適切行為

証券取引等監視委員会は11月11日、住商リアルティ・マネジメント（SRM）に対する検査の結果、同社が資産運用を受託する私募リート「SCリアルティプライベート投資法人」に関して、忠実に投資運用業務を行っておらず、金融商品取引法上の忠実義務に違反すると認められるとして、金融庁に対し同社への行政処分を行うよう勧告した。これを受けて金融庁は12月5日、SRMに対し業務改善命令を発出した。

監視委、金融庁およびSRMの公表によれば、本件は、同投資法人が2020年度にSRMの親会社である住友商事から取得した1物件の取得時不動産鑑定評価の発注プロセスにおいて、利益相反管理の観点から不適切な行為が認められたものである。具体的には、SRMは、「親会社からの提示価格を踏まえて、本物件の取得を目的として必要な不動産鑑定評価額の水準を満たすために、その目的に沿った対応が期待される不動産鑑定業者を探索し、これを選定したうえ、当該不動産鑑定業者に対して不適切な働きかけを行い、そのうえで算定された不動産鑑定評価額を基準に物件取得を行っている」と認定された。

SRMは業務改善命令を受け、「今回の行政処分を極めて重く受け止めるとともに、業務改善命令に掲げられた法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築、並びに、これらを着実に実現するための業務運営方法の見直し等に全役職員を挙げて真摯に取り組む」と発表した。

なお、同社は上場リートである「SOSiLA物流リート投資法人」の資産運用も受託しているが、同投資法人の資産運用に関しては、監視委から問題の指摘はなされていない。

※　本事案の詳細は、監視委の発表「住商リアルティ・マネジメント株式会社に対する検査結果に基づく勧告について」（11月11日）および金融庁の発表「住商リアルティ・マネジメント株式会社に対する行政処分について」（12月5日）を参照。

国内リートETFの個人投資家の保有比率が増加　― 東証「ETF受益者情報調査（2025年7月）」

東京証券取引所は11月28日、「ETF受益者情報調査（2025年7月）」の結果を公表した。本調査は、ETFの保有状況を明らかにすることを目的に、毎年7月末を基準日として実施されている。

今回の調査結果によると、2025年7月末時点の国内リートETFの純資産総額は、前年比15.3%増の2兆5,223億円（23銘柄合計）であった。これは、同時点のJリート市場時価総額の約15%に相当する。

投資部門別の保有純資産総額をみると、生命保険会社を除くすべての部門で保有金額が前回調査（2024年7月）から増加した。保有比率の上昇幅が最も大きかったのは「個人・その他」で、前年の3.8%から5.0%へと1.2ポイント上昇した。一方、保有比率の下落幅が最も大きかったのは「都銀・地銀等」で、前年の50.5%から49.2%へと1.3ポイント下落した。

国内リートETFの投資部門別保有純資産総額および保有比率
（2025年7月、23銘柄）

	保有金額（億円）	保有金額増減(注)	保有比率（%）	保有比率増減(注)
金融機関小計 a+b+c+d+e	22,318	2,539	88.5	-1.9
a 都銀・地銀等	12,410	1,370	49.2	-1.3
b 信託銀行	1,256	374	5.0	1.0
（a+bのうち投資信託分）	504	249	2.0	0.8
（a+bのうち年金信託分）	–	–	–	–
c 生命保険会社	438	-90	1.7	-0.7
d 損害保険会社	638	81	2.5	0.0
e その他の金融機関	7,575	804	30.0	-1.0
証券会社	341	104	1.4	0.3
事業法人等	651	190	2.6	0.5
外国法人等	663	100	2.6	0.0
個人・その他	1,250	421	5.0	1.2
合計	25,223	3,353	100.0	–

（注）保有金額増減及び保有比率増減は前回調査（2024年7月）との比較
（出所）東証ほか「ETF受益者情報調査」よりARES作成。

2. Jリート市場の概況

＜マーケット指標＞

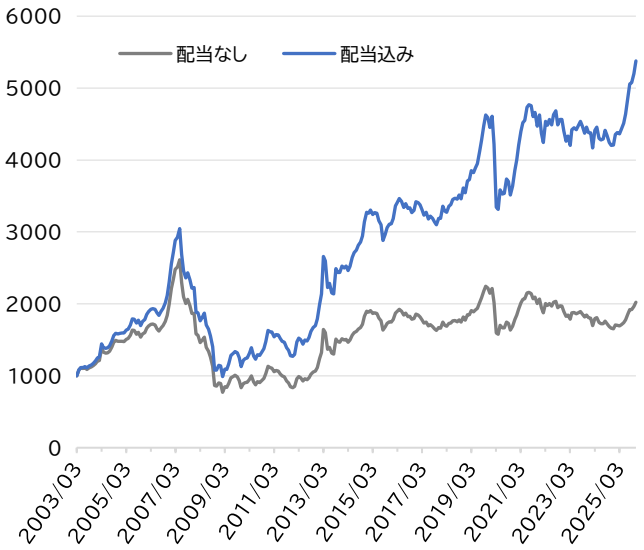
	2025年11月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	2,023.80	3.13%	5.52%	16.53%	21.76%
東証REIT指数(配当込み)	5,377.31	3.42%	6.30%	19.24%	27.90%
平均予想分配金利回り(%)	4.46	-0.13pt	-0.18pt	-0.56pt	-0.62pt
平均NAV倍率(倍)	0.95	0.02pt	0.04pt	0.12pt	0.14pt

出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移
(2022年12月～2025年11月、日次)

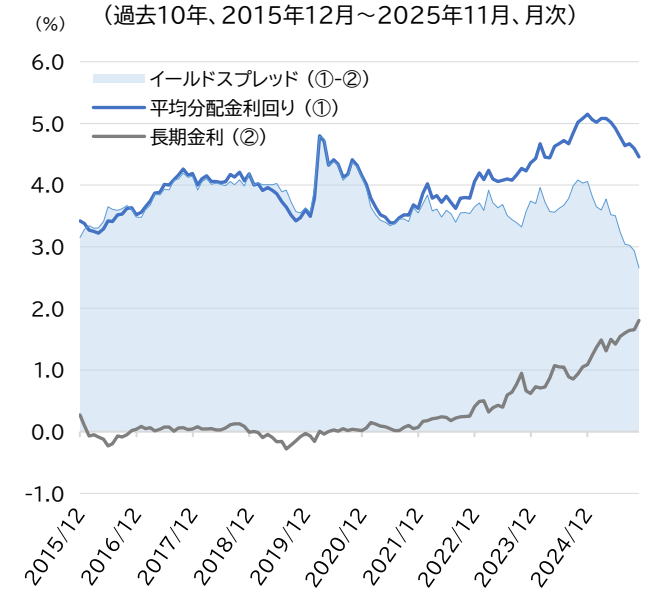
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移
(2003年3月～2025年11月、月次)



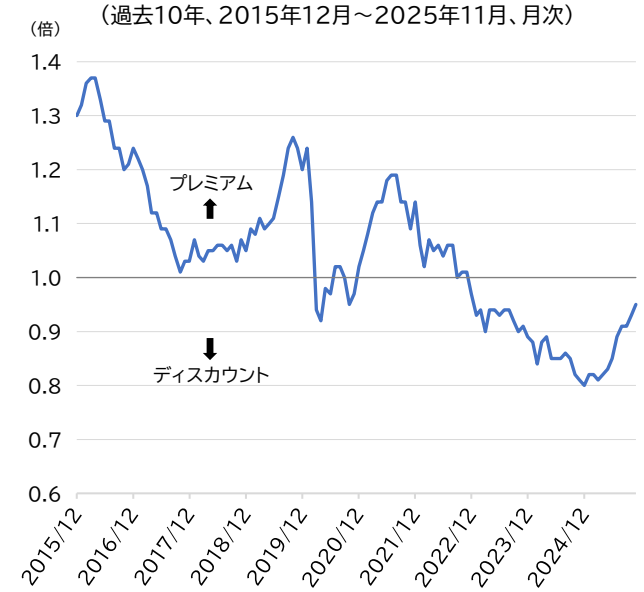
出所:QUICK

Jリートの平均予想分配金利回り
(過去10年、2015年12月～2025年11月、月次)



出所:ARES J-REIT Databook、日本相互証券　注:長期金利は10年国債利回り

Jリートの平均NAV倍率
(過去10年、2015年12月～2025年11月、月次)



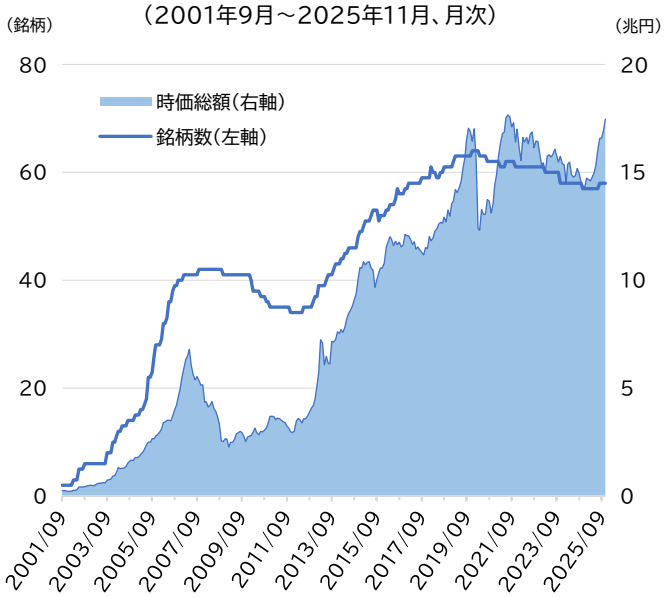
出所:ARES J-REIT Databook

＜市場規模＞

	2025年11月末	前月比増減	前年同月比増減
上場銘柄数	58銘柄	—	1銘柄
時価総額	17兆4,660億円	5,273億円	30,908億円
資産規模(運用資産額)	23兆9,419億円	171億円	4,307億円
保有物件数	4,889物件	-7物件	24物件

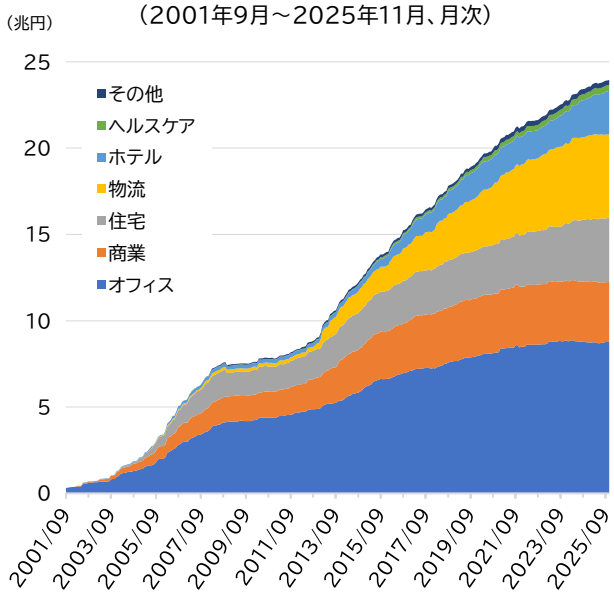
出所:ARES J-REIT Databook

Jリートの上場銘柄数・時価総額
(2001年9月～2025年11月、月次)



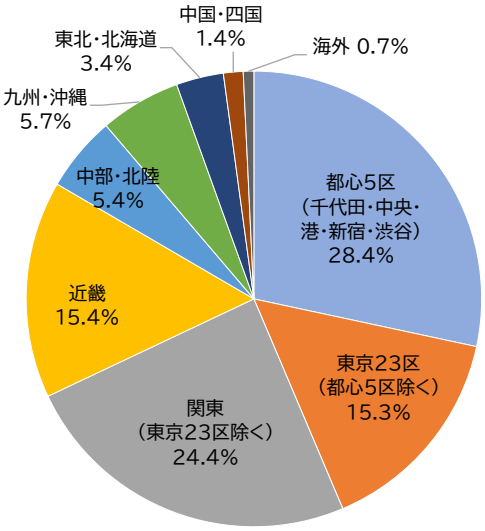
出所:ARES J-REIT Databook

Jリートの資産規模
(2001年9月～2025年11月、月次)



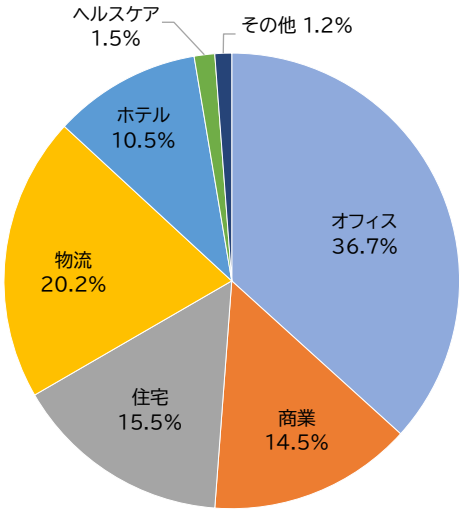
出所:ARES J-REIT Databook　注:保有物件の取得価格合計

Jリート保有物件の所在地別比率
(2025年11月末時点。合計23.9兆円)



出所:Jリート開示資料よりARES作成　注:取得価格ベース

Jリート保有物件の用途別比率
(2025年11月末時点。合計23.9兆円)



出所:ARES J-REIT Databook　注:取得価格ベース

【馬渕磨理子のJリートクラブ】一緒に学ぶJリートと資産形成

画像をクリックして動画にアクセス！

YouTubeで動画公開中！

馬渕磨理子さんと一緒に、「新NISAでJリート投資」「Jリート銘柄の選び方」などJリートを活用した資産形成について学ぼう！

https://youtu.be/WHpESrbPrLQ

JリートオンラインIRセミナー【はじめての・これからのJリートを見つけよう！】配信情報

JリートオンラインIRセミナーは、Jリート各社が主に個人投資家に向けて情報発信する動画セミナーです。「既に投資しているJリート」の現状を知るために、また「これから投資してみたい・興味のあるJリート」を知るきっかけとして、是非ご活用ください。

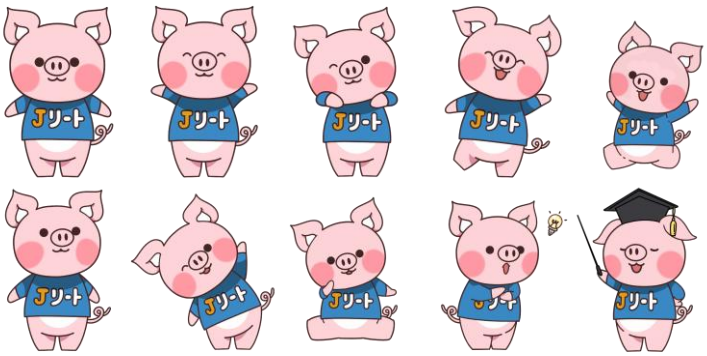
【日本証券新聞社特設ページ】https://www.nsjournal.jp/jreitonlineirseminar/

＜ 現在配信中のIRセミナー ＞

投資法人名（リンク先は配信ページ）	配信ページ（QRコード）	投資法人名（リンク先は配信ページ）	配信ページ（QRコード）
日本ロジスティクスファンド投資法人 証券コード: 8967 配信期間:2026年1月6日まで		投資法人みらい 証券コード: 3476 配信期間:2026年1月16日まで	
平和不動産リート投資法人 証券コード: 8966 配信期間:2026年3月30日まで		日本プライムリアルティ投資法人 証券コード: 8955 配信期間:2026年4月30日まで	

Jリート普及活動マスコットキャラクター「リートン」を自由にご利用いただけます！

このたび、「リートン」の商標登録が完了し、あわせて利用ガイドラインを策定しました。
ガイドラインの内容に沿ってご利用いただく限り、どなたでも自由にご活用いただけます。



Jリート普及活動マスコットキャラクター「リートン」

2024年に新しいNISA（少額投資非課税制度）がスタートしたことをきっかけに、NISAで不動産に投資できる金融商品「Jリート」を、より多くの方に知っていただきたいという思いから、親しみやすいキャラクター「リートン」が誕生しました。

「リートン」の利用ガイドラインおよび画像データは、下記URLからダウンロードいただけます。
https://j-reit.jp/nisa.html

3. Jリート銘柄一覧（全58銘柄）

（上場順。2025年11月末時点）

コード	投資法人	資産運用会社	投資口価格（円）	時価総額（億円）
8951	日本ビルファンド投資法人	日本ビルファンドマネジメント㈱	149,300	12,914
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱	133,700	9,511
8953	日本都市ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	123,100	8,854
8954	オリックス不動産投資法人	オリックス・アセットマネジメント㈱	107,200	5,917
8955	日本プライムリアルティ投資法人	㈱東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント	106,300	4,191
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問㈱	140,000	2,055
8957	東急リアル・エステート投資法人	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント㈱	204,900	1,969
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	グローバル・アライアンス・リアルティ㈱	141,900	1,379
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅リートアドバイザーズ㈱	184,500	5,650
8961	森トラストリート投資法人	森トラスト・アセットマネジメント㈱	79,800	2,840
8963	インヴィンシブル投資法人	コンソナント・インベストメント・マネジメント㈱	66,800	5,107
8964	フロンティア不動産投資法人	三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱	95,000	2,569
8966	平和不動産リート投資法人	平和不動産アセットマネジメント㈱	157,600	1,972
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	三井物産ロジスティクス・パートナーズ㈱	103,600	2,845
8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ	192,000	1,668
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱	178,100	7,193
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱	99,500	1,530
8976	大和証券オフィス投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱	381,000	3,561
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱	173,900	1,208
8979	スターツプロシード投資法人	スターツアセットマネジメント㈱	208,000	566
8984	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス・アセットマネジメント㈱	141,600	6,500
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ㈱	86,300	4,398
8986	大和証券リビング投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱	113,700	2,712
8987	ジャパンエクセレント投資法人	ジャパンエクセレントアセットマネジメント㈱	152,000	1,961
3226	三井不動産アコモデーションファンド投資法人	㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	132,900	3,345
3234	森ヒルズリート投資法人	森ビル・インベストメントマネジメント㈱	150,100	2,831
3249	産業ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	150,900	3,827
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠リート・マネジメント㈱	171,100	4,880
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	東急不動産リート・マネジメント㈱	143,400	3,407
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	148,000	7,100
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	東急不動産リート・マネジメント㈱	331,000	2,582
3283	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス・リート・マネジメント㈱	94,100	7,894
3287	星野リゾート・リート投資法人	㈱星野リゾート・アセットマネジメント	253,300	1,483
3290	Oneリート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	91,500	736
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	135,900	2,857
3295	ヒューリックリート投資法人	ヒューリックリートマネジメント㈱	177,200	2,551
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	102,400	1,810
3451	トーセイ・リート投資法人	トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱	148,000	557

コード	投資法人	資産運用会社	投資口価格（円）	時価総額（億円）
3309	積水ハウス・リート投資法人	積水ハウス・アセットマネジメント㈱	79,600	3,426
3455	ヘルスケア＆メディカル投資法人	ヘルスケアアセットマネジメント㈱	119,300	429
3459	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティアセットマネジメント㈱	117,100	999
3462	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産投資顧問㈱	170,400	7,917
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	128,200	420
3466	ラサールロジポート投資法人	ラサールREITアドバイザーズ㈱	155,300	2,789
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	62,500	1,679
3470	マリモ地方創生リート投資法人	マリモ・アセットマネジメント㈱	114,900	323
3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント㈱	120,500	3,880
3472	日本ホテル＆レジデンシャル投資法人	アパ投資顧問㈱	80,700	251
3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ㈱	50,400	961
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問㈱	131,400	1,951
3487	CREロジスティクスファンド投資法人	CREリートアドバイザーズ㈱	165,400	1,023
3488	セントラル・リート投資法人(注1)	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント㈱	117,600	294
3492	MIRARTH不動産投資法人(注2)	MIRARTH不動産投資顧問㈱	94,600	862
2971	エスコンジャパンリート投資法人	㈱エスコンアセットマネジメント	126,800	457
2972	サンケイリアルエステート投資法人	㈱サンケイビル・アセットマネジメント	102,500	479
2979	SOSiLA物流リート投資法人	住商リアルティ・マネジメント㈱	123,400	898
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント㈱	116,900	370
401A	霞ヶ関ホテルリート投資法人	霞ヶ関リートアドバイザーズ㈱	104,700	301

（注1）2025年11月21日付で「ザイマックス・リート投資法人」から「セントラル・リート投資法人」に商号変更。
（注2）2025年12月1日付で「タカラレーベン不動産投資法人」から「MIRARTH不動産投資法人」に商号変更。
出所：QUICK

＜注意事項＞

本レポートは情報提供のみを目的としており、投資の勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終的な判断は、投資家ご自身の責任において行ってください。なお、本レポートに記載された情報は作成時点のものであり、その正確性・完全性を保証するものではありません。また、内容は予告なく修正・変更されることがあります。

＜本レポートに関するお問い合わせ先＞

一般社団法人 不動産証券化協会
市場基盤ディビジョン（企画・広報・調査担当）
E-mail：chosa★ares.or.jp（★を@に置き換えてください）