

ARESマンスリーレポート(2026年1月)

ARES Monthly Report - January 2026 -



1. トピックス

2025年のJリート市場を振り返る

■ 東証REIT指数は4年ぶりにプラスリターン 20%超の上昇で2,000ポイント台を回復

2025年の東証REIT指数は、4年ぶりにプラスに転じ、年間で21.8%上昇して2,000ポイント台を回復した。配当込み指数の騰落率(トータルリターン)は27.9%となった。セクター別では、賃貸市況が特に好調であったオフィス系銘柄が最も高いリターンを記録したほか、その他のセクターにおいても賃貸市況は総じて堅調に推移し、投資口価格は幅広く上昇した。

国内では、日本銀行が1月および12月に利上げを実施し、10年国債利回りが19年ぶりに2%台を付けるなど、金利上昇局面となった。こうした環境下においても、多くのJリートがインフレ環境や金利上昇を前提とした成長戦略を策定し、賃料の増額や物件売却益の還元等を通じた増配を着実に実現したことが、投資家心理の改善につながった。

保有不動産の価値に基づき投資口価格の割安・割高を示すNAV倍率は、全銘柄平均で12月末時点で0.95倍となった。依然として市場全体ではディスカウント水準にあるものの、0.80倍まで低下していた前年末と比べると、過度なディスカウントは解消されたといえる。

また、平均分配金利回りは12月末時点で4.56%となり、前年末の5.16%から0.6ポイント低下したが、増配の動きもあり、引き続き相対的に高い水準を維持している。もっとも、長期金利が年間で約1%上昇したことを受け、分配金利回りと長期金利との差(イールドスプレッド)は前年末比で1.6ポイント縮小し、2.5%まで低下しており、利回り面での割安感はやや後退している。

【図表1】指数パフォーマンス

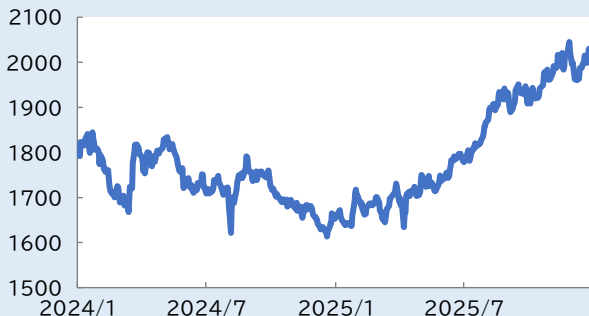
	24年12月末	25年12月末	年間騰落率
東証REIT指数	1,652.94	2,013.50	21.8% (配当込)27.9%
(参考)TOPIX	2,784.92	3,408.97	22.4% (配当込)25.5%
(参考)日経平均	39,894.54	50,339.48	26.2% (配当込)28.7%
(参考)米国REIT	765.93	752.64	-1.7% (配当込) 2.3%

【図表2】Jリートのバリュエーション指標

	24年12月末	25年12月末	増減
平均NAV倍率	0.80倍	0.95倍	+0.15pt
平均分配金利回り	5.16%	4.56%	-0.60pt
(参考)長期金利 (10年国債利回り)	1.09%	2.06%	+0.97pt
イールドスプレッド	4.06%	2.50%	-1.56pt

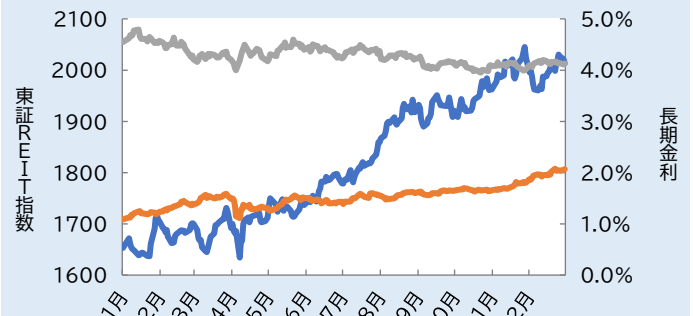
注:米国REITはFTSE Nareit All Equity REITs Index(米ドル建て) 出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

【図表3】東証REIT指数
(2024年1月~2025年12月)



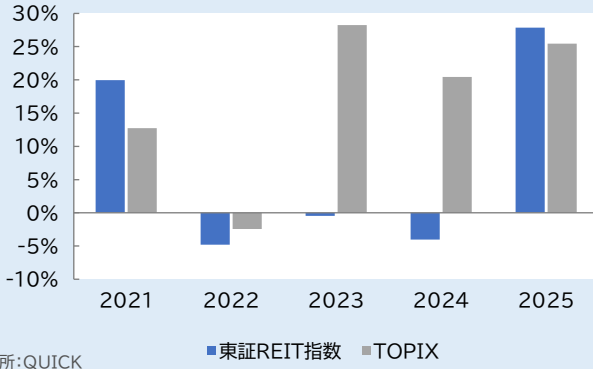
出所:QUICK

【図表4】東証REIT指数と日米長期金利の推移
(2025年)



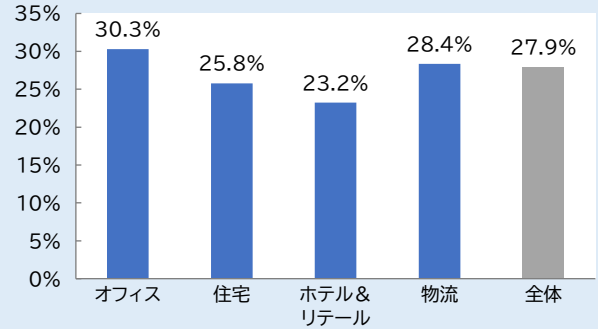
出所:QUICK

【図表5】年次トータルリターン
(過去5年)



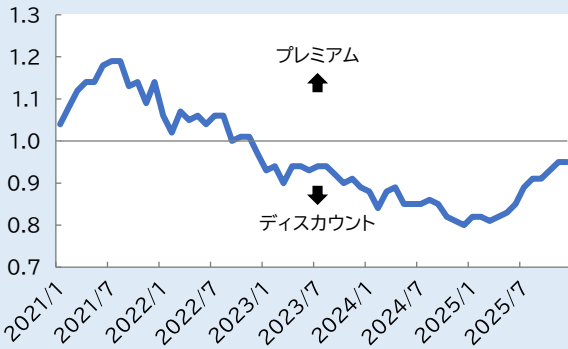
出所:QUICK

【図表6】セクター別トータルリターン
(2025年、東証REITセクターフォーカス指数)



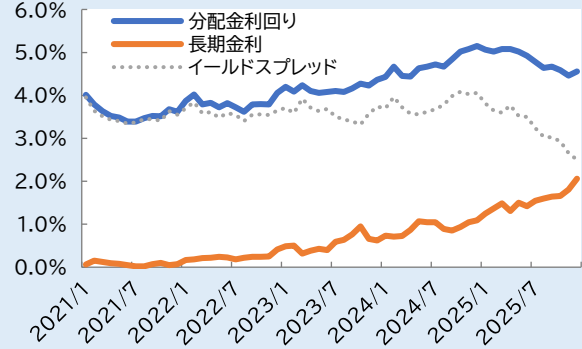
出所:QUICK 注:「全体」は東証REIT指数

【図表7】平均NAV倍率
(過去5年、月次)



出所:ARES J-REIT Databook

【図表8】平均予想分配金利回り
(過去5年、月次)



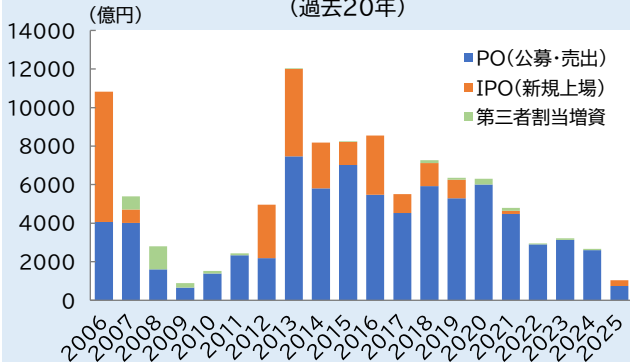
出所:ARES J-REIT Databook, QUICK

■ 資本市場からの資金調達は低水準

NAV倍率が1倍を下回る銘柄が大半を占める状況を背景に、2025年のエクイティ・ファイナンスは低調に推移した。IPOは4年ぶりに1件(298億円)が実施されたものの、公募増資(PO)は大幅に減少し、年間の募集・売出額は736億円(6件)にとどまった。一方、投資口価格の回復を受け、足元ではPO再開に向けた動きも見られている。

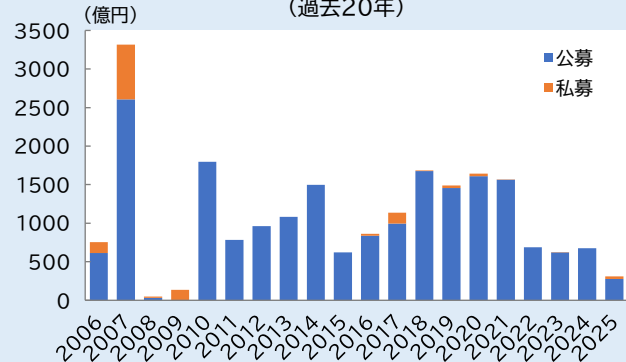
金利上昇局面が続く中、投資法人債の発行額も310億円にとどまり、前年から半減した。エクイティおよびデットの両面において、資本市場を通じたJ-REITの資金調達は総じて低水準であった。

【図表9】エクイティ・ファイナンス
(過去20年)



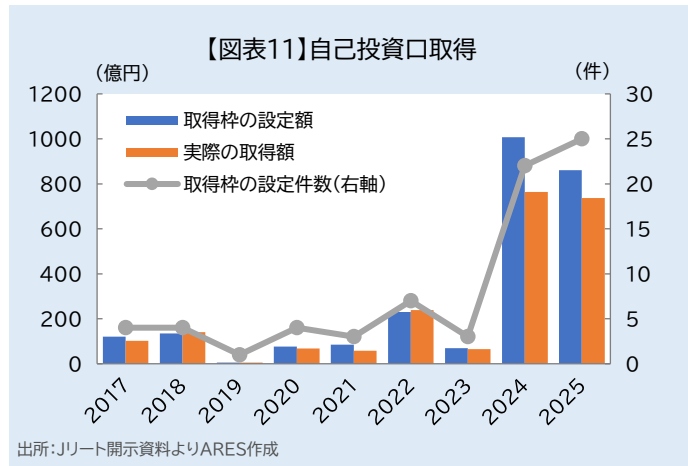
出所:ARES J-REIT Databook

【図表10】投資法人債の発行額
(過去20年)



出所:ARES J-REIT Databook

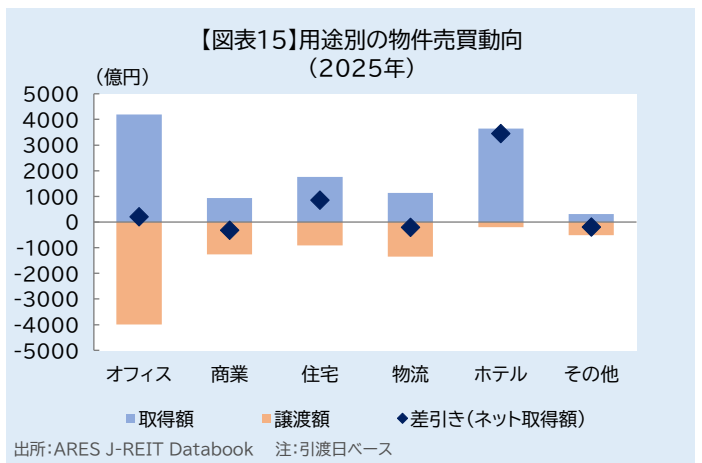
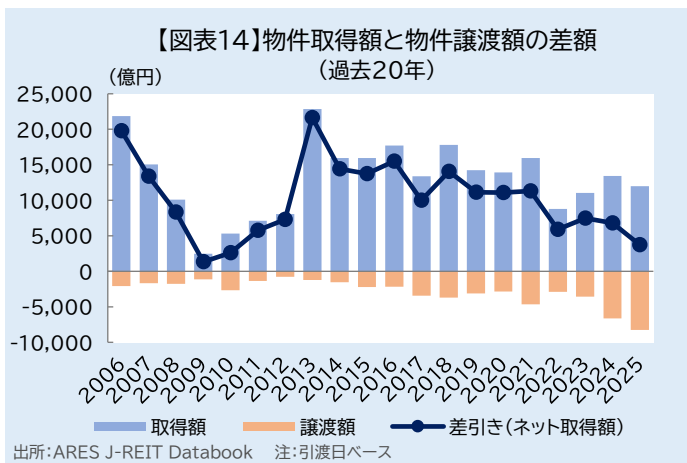
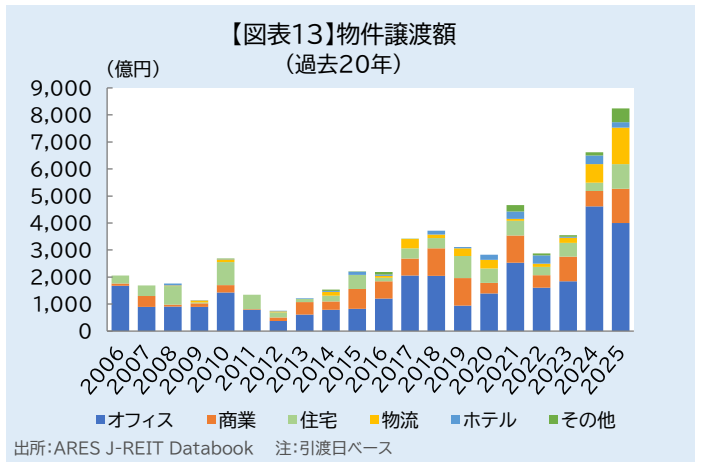
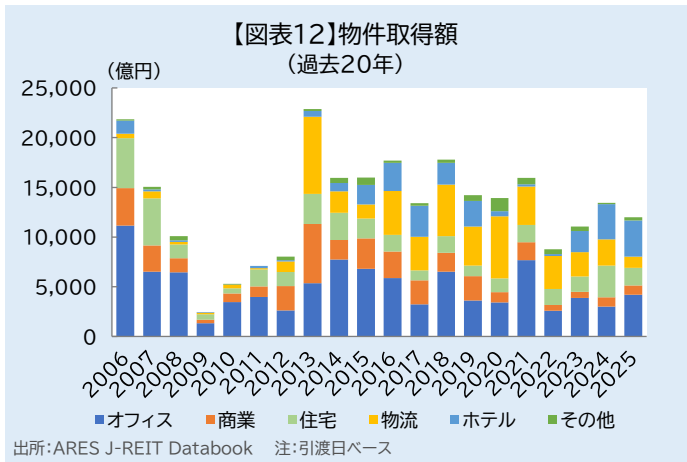
一方、平均NAV倍率が1倍未満のディスカウント圏で推移する中、J-REITによる自己投資口取得は前年に続き活発に行われた。2025年の自己投資口の取得額(実際の取得額)は737億円となり、POと同程度の規模の買付けが実施された。



■ 活発な資産入替えにより、物件譲渡額は過去最高を更新

Jリートの2025年における物件取得額は、前年比10.8%減の1兆1,996億円となった。一方、物件譲渡額は前年比24.5%増の8,247億円となり、2年連続で過去最高を更新した。インフレ対応力の強化を目的とした大規模な資産入替えや、築年数の経過した物件の処分、売却益の還元を目的とする物件売却が多く見られた。

用途別にみると、「オフィス」は取得額が4,196億円と全セクターで最大であったが、ほぼ同規模の譲渡(3,999億円)も行われた。取得額と譲渡額の差(ネット取得額)が最も大きかったのは「ホテル」で、取得額3,643億円に対し、譲渡額は202億円にとどまった。「物流施設」では、譲渡額(1,351億円)が取得額(1,141億円)を初めて上回った。



■ 主な出来事 — 同意なきTOB、4年ぶりIPO、データセンター組入れの環境整備、日銀保有Jリート売却決定

2025年の年初、東証REIT指数が1,600ポイント台の安値圏で推移する中、アクティビストとして知られるシンガポールの投資ファンドが、NTT都市開発リート投資法人および阪急阪神リート投資法人に対し、同意なき公開買付け(TOB)を実施した。いずれのTOBも、支配権の獲得や非公開化を目的とするものではなく、投資法人側が中立の立場をとる中で結果は不成立となったが、Jリートの割安感を市場参加者に改めて認識させる出来事となった。

8月には東証REIT指数が1,900ポイント台を回復し、Jリート市場では2021年以来4年ぶりとなるIPO(霞ヶ関ホテルリート投資法人)が実現した。その後も相場の回復が続き、11月には東証REIT指数が3年ぶりに2,000ポイントの節目を上回った。

金融政策を巡っては、日本銀行が1月および12月に利上げを実施したほか、9月には、過去に買入れて保有しているETFおよびJリートについて、市場で少量ずつ長期間にわたり売却していく方針を決定した。売却は2026年から開始される見込みであるが、Jリートの年間売却額は簿価ベースで50億円程度と小規模であり、市場への影響は限定的とみられる。

制度面では、リートにデータセンター(DC)を組み入れるための環境整備が進展した。6月には、政府がDCのリートへの組入れを促進する方針を閣議決定したことを受け、金融庁は「投資法人に関するQ&A」を改訂し、一定の設置態様にあるデータセンター関連設備について、投資法人の主たる投資対象である不動産に該当することを明確化した。さらに、10月には東京証券取引所が関連する上場規程を改正している。今後、諸課題への対応が進み、日本においてもデータセンター(特化型)リートが組成されることが期待される。

【図表16】2025年の主な出来事

	リート関連	その他
1月	<ul style="list-style-type: none"> 3DインベストメントがNTT都市開発リート投資法人に同意なき公開買付けを開始 	<ul style="list-style-type: none"> トランプ米大統領が就任 日銀が政策金利を0.5%に引き上げ
2月	<ul style="list-style-type: none"> 3Dインベストメントが阪急阪神リート投資法人に同意なき公開買付けを開始 	
3月	<ul style="list-style-type: none"> 私募リート「東京メトロプライベートリート投資法人」運用開始 私募リート「りそなプライベートリート投資法人」運用開始 	<ul style="list-style-type: none"> 長期金利が1.5%に上昇
4月		<ul style="list-style-type: none"> 米国が相互関税発表 大阪・関西万博が開幕
5月		
6月	<ul style="list-style-type: none"> 金融庁が「投資法人に関するQ&A」を改訂、一定のデータセンター関連設備および冷凍冷蔵設備の投信法上の不動産該当性を明確化 	
7月	<ul style="list-style-type: none"> 私募リート「戸田建設プライベートリート投資法人」運用開始 データセンター特化型リート「NTT DC REIT」がシンガポール証券取引所に上場 名鉄都市開発がザイマックス・リート投資法人の共同スポンサーに 	<ul style="list-style-type: none"> 参議院選挙で自民・公明が大敗、衆参両院で少数与党に 日米が相互関税・自動車関税の引き下げで合意
8月	<ul style="list-style-type: none"> 東証REIT指数が約2年ぶりに1,900ポイント台を回復 「霞ヶ関ホテルリート投資法人」が上場、約4年ぶりのJリートIPO あおぞら不動産投資顧問が私募リート市場初のファンド・オブ・ファンズを設立 	
9月	<ul style="list-style-type: none"> 「日本アコモデーションファンド投資法人」が「三井不動産アコモデーションファンド投資法人」へ商号変更 日銀が保有ETFおよびJリートの市場売却を決定 	<ul style="list-style-type: none"> 石破首相が辞任表明 FRBが9か月ぶり利下げ再開
10月	<ul style="list-style-type: none"> 東証が上場規程を改正(不動産の定義の見直し) 	<ul style="list-style-type: none"> 公明党が自民党との連立解消を表明 自民党と日本維新の会が連立政権樹立で合意 高市早苗内閣が発足、初の女性首相 日経平均が初の5万円台 FRBが2会合連続で0.25%利下げ
11月	<ul style="list-style-type: none"> 東証REIT指数が3年ぶりに2,000ポイント台を回復 住商リアルティ・マネジメントに行政処分勧告 「ザイマックス・リート投資法人」が「セントラル・リート投資法人」へ商号変更 	<ul style="list-style-type: none"> 中国政府が自国民に日本渡航自粛を呼びかけ
12月	<ul style="list-style-type: none"> 「タカラレーベン不動産投資法人」が「MIRARTH不動産投資法人」へ商号変更 	<ul style="list-style-type: none"> FRBが3会合連続で0.25%利下げ 日銀が0.75%へ利上げ決定、30年ぶり水準 長期金利が2%台に上昇

2. Jリート市場の概況

<マーケット指標>

	2025年12月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	2,013.50	-0.51%	4.81%	13.19%	21.81%
東証REIT指数(配当込み)	5,378.09	0.01%	5.95%	15.96%	27.88%
平均予想分配金利回り(%)	4.56	0.10pt	-0.11pt	-0.36pt	-0.60pt
平均NAV倍率(倍)	0.95	0.00pt	0.04pt	0.10pt	0.15pt

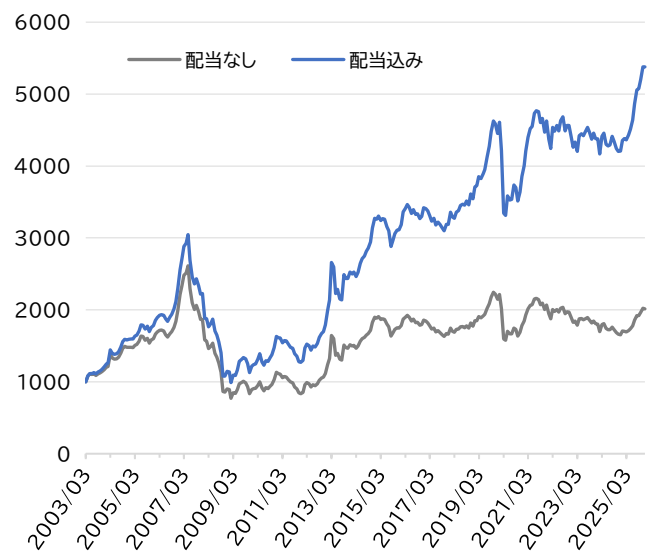
出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移
(2023年1月~2025年12月、日次)



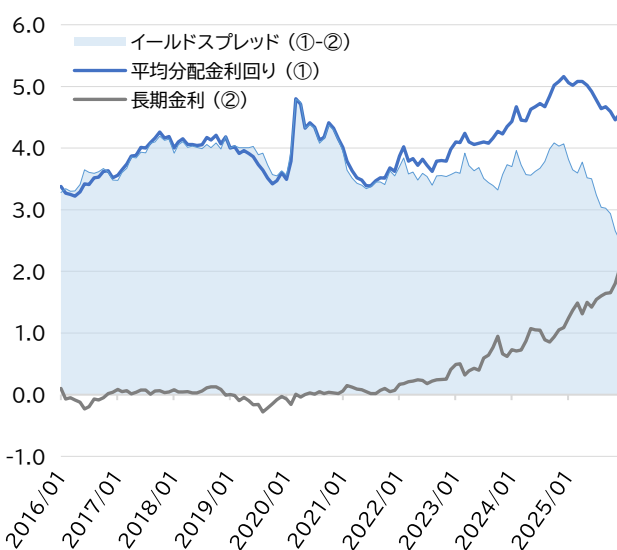
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移
(2003年3月~2025年12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、2016年1月~2025年12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、2016年1月~2025年12月、月次)

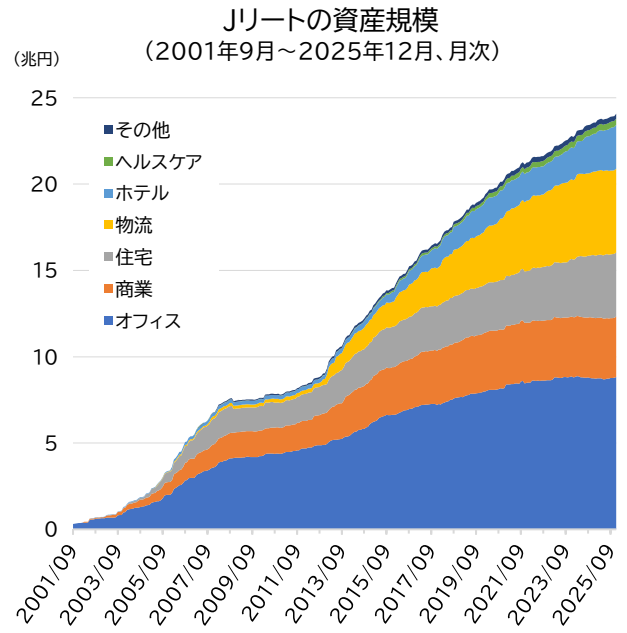
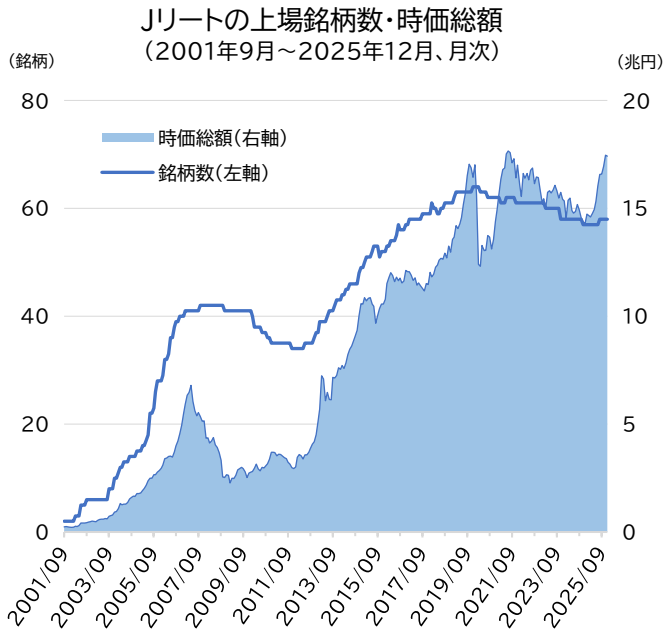


出所:ARES J-REIT Databook

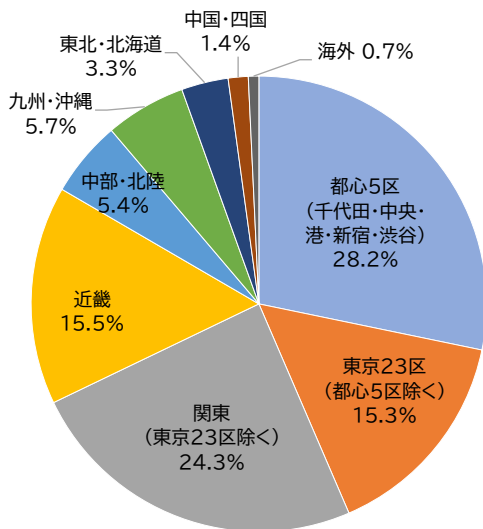
<市場規模>

	2025年12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	17兆4,203億円	-457億円	31,283億円
資産規模(運用資産額)	24兆0,766億円	1,347億円	5,036億円
保有物件数	4,915物件	26物件	43物件

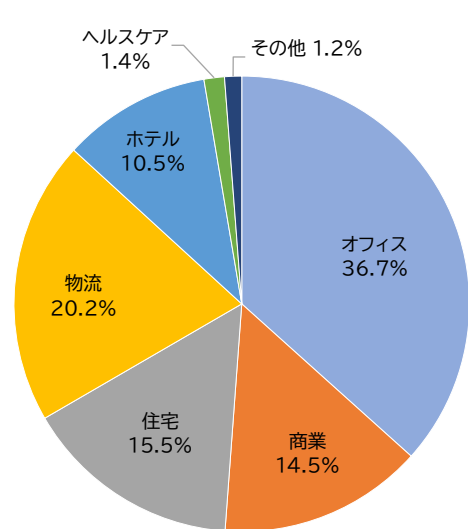
出所:ARES J-REIT Databook



Jリート保有物件の所在地別比率
(2025年12月末時点。合計24.0兆円)



Jリート保有物件の用途別比率
(2025年12月末時点。合計24.0兆円)



【馬淵磨理子のJリートクラブ】一緒に学ぶJリートと資産形成

ARES 一般社団法人 不動産証券化協会



画像をクリックして
動画にアクセス!



YouTubeで動画公開中!

馬淵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。

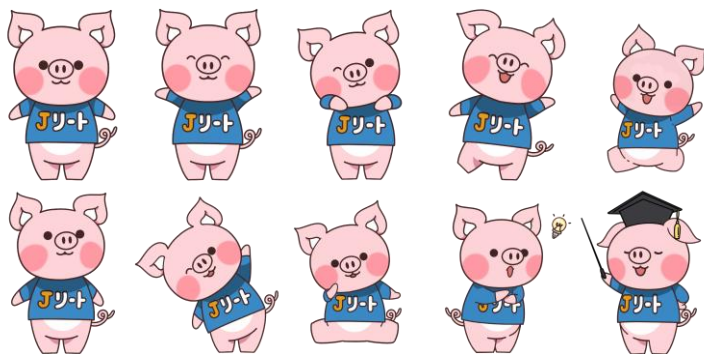
【日本証券新聞社特設ページ】 <https://www.nsjournal.jp/jreitonlineirseminar/>

< 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)
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	
福岡リート投資法人 証券コード: 8966 配信期間: 2026年6月26日まで		ヘルスケア&メディカル投資法人 証券コード: 3455 配信期間: 2026年7月15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12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㈱	142,900	12,360
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㈱	130,900	9,312
8953	日本都市ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	124,100	8,926
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㈱	106,300	5,867
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	105,700	4,279
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問㈱	140,400	2,061
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㈱	207,100	1,990
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㈱	137,800	1,339
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㈱	183,000	5,856
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㈱	78,100	2,780
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㈱	64,400	4,924
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㈱	93,000	2,515
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㈱	157,200	1,967
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㈱	104,100	2,858
8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ	188,200	1,635
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱	175,900	7,104
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱	97,300	1,496
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㈱	374,500	3,500
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱	166,300	1,156
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㈱	201,700	549
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㈱	143,200	6,573
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㈱	81,800	4,169
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㈱	114,100	2,722
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㈱	149,000	1,922
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	134,400	3,383
3234	森ビ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㈱	149,000	2,810
3249	産業ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	154,200	3,910
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㈱	171,400	4,888
3279	アクティブ・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㈱	140,800	3,345
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	148,900	7,143
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㈱	333,500	2,592
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㈱	92,900	7,793
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	261,200	1,530
3290	Oneリート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	90,900	732
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	137,300	2,886
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㈱	176,500	2,541
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	98,800	1,747
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㈱	146,100	550

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㈱	90,000	3,873
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㈱	117,700	423
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㈱	116,500	993
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㈱	173,100	8042
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	127,200	416
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㈱	158,600	2848
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	61,700	1657
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㈱	109,200	307
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㈱	122,100	3931
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アパ投資顧問㈱	76,000	328
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㈱	132,900	1,973
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㈱	168,600	1,034
3488	セントラル・リート投資法人	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント㈱	116,200	290
3492	MIRARTH不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問㈱	93,500	851
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	128,700	464
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	103,900	485
2979	SOSiLA物流リート投資法人	住商リアルティ・マネジメント㈱	126,300	918
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント㈱	115,700	366
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㈱	106,500	305

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)

