

マーケット概況 掲載図表

2026年9月末版

J-REIT.jpはメンテナンスのため一時的に閲覧いただけません。ご不便をおかけしております。
その間の代替措置として、「マーケット概況」ページの掲載図表を本資料で公開します。

※ 収録データの基準日は図表によって異なります。各ページの注記・表題をご確認ください。

目次

項目をクリックすると該当ページへ移動します

2 東証REIT指数・TOPIXの推移(配当なし)

3 東証REIT指数・TOPIXの推移(配当込み)

4 Jリート平均予想分配金利回り

5 Jリート市場の時価総額・上場銘柄数

6 Jリート保有不動産の取得価格総額・物件数

7 Jリート保有不動産の用途別・所在地別比率

8 Jリートの平均NAV倍率の推移

9 LTV(有利子負債比率)の分布

10 投資部門別リート保有金額

11 Jリート保有不動産の四半期収益率

12 Jリート保有不動産の月次キャップレート

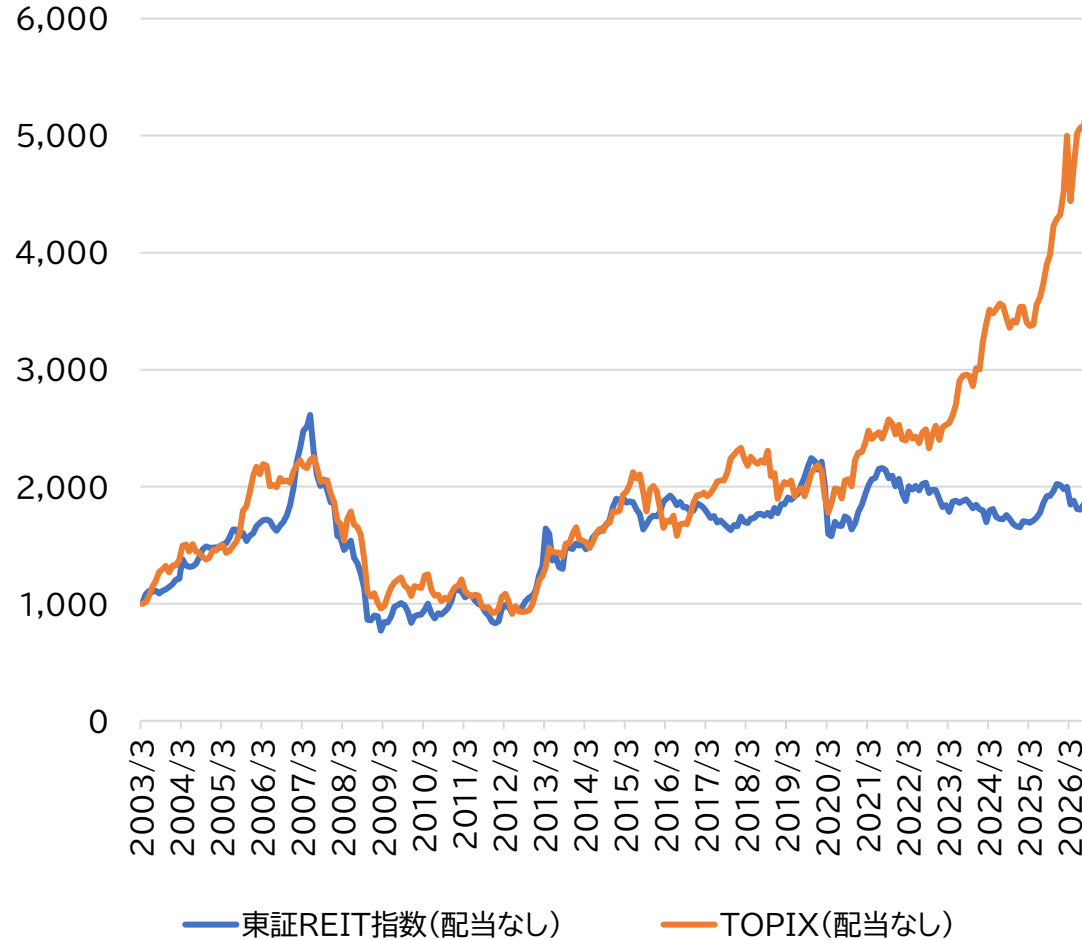
お問い合わせ

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)

chosa@ares.or.jp

東証REIT指数・TOPIXの推移(配当なし指数)

(ポイント)



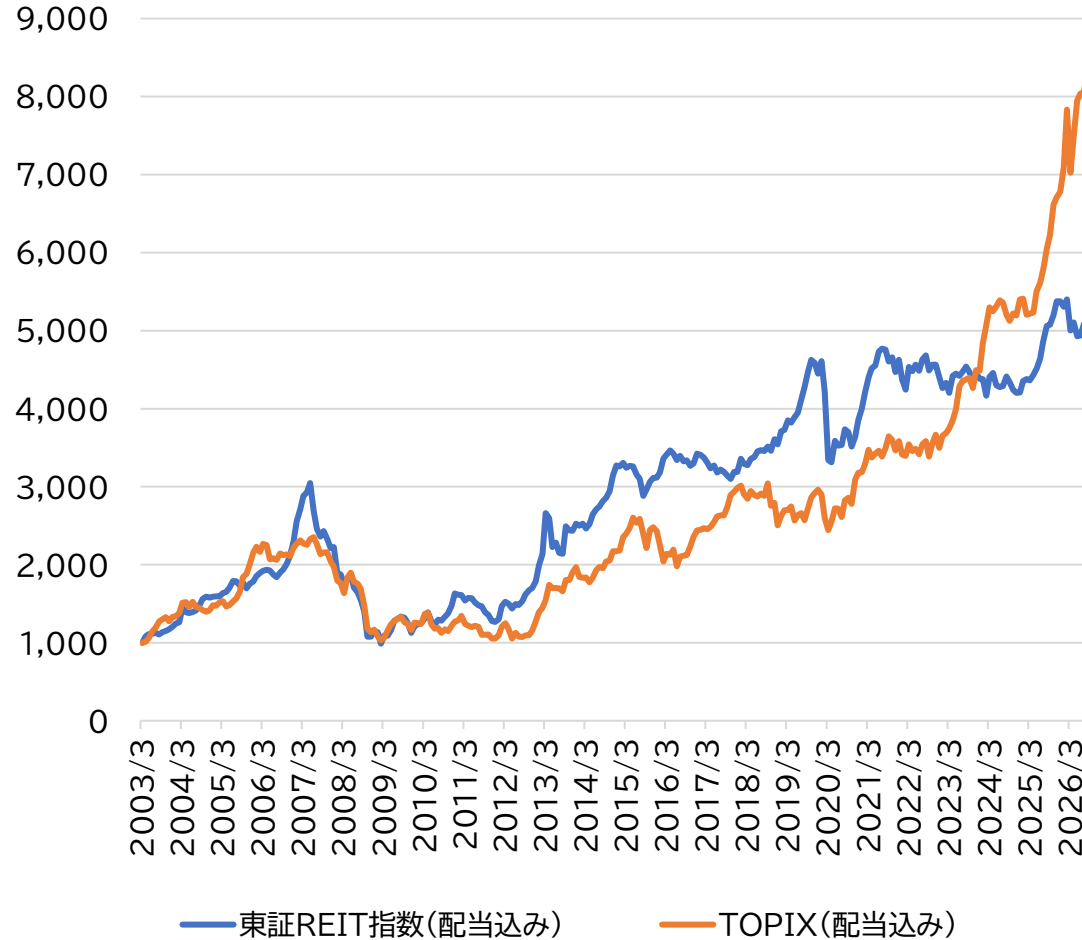
グラフデータ(直近12か月)

	東証REIT指数 (配当なし)	TOPIX (配当なし) ^(注)
2025年10月	1,962.44	4,228.21
2025年11月	2,023.80	4,287.36
2025年12月	2,013.50	4,326.10
2026年1月	1,978.31	4,525.79
2026年2月	1,999.33	4,998.32
2026年3月	1,848.45	4,438.91
2026年4月	1,880.28	4,729.96
2026年5月	1,809.65	5,021.79
2026年6月	1,805.16	5,069.49
2026年7月	1,851.77	5,080.33
2026年8月	1,783.49	5,274.48
2026年9月	1,707.14	5,214.02

(注)月末値。TOPIXは東証REIT指数の基準日(2003年3月31日)を1,000として指数化。
(出所)Bloomberg

東証REIT指数・TOPIXの推移(配当込み指数)

(ポイント)

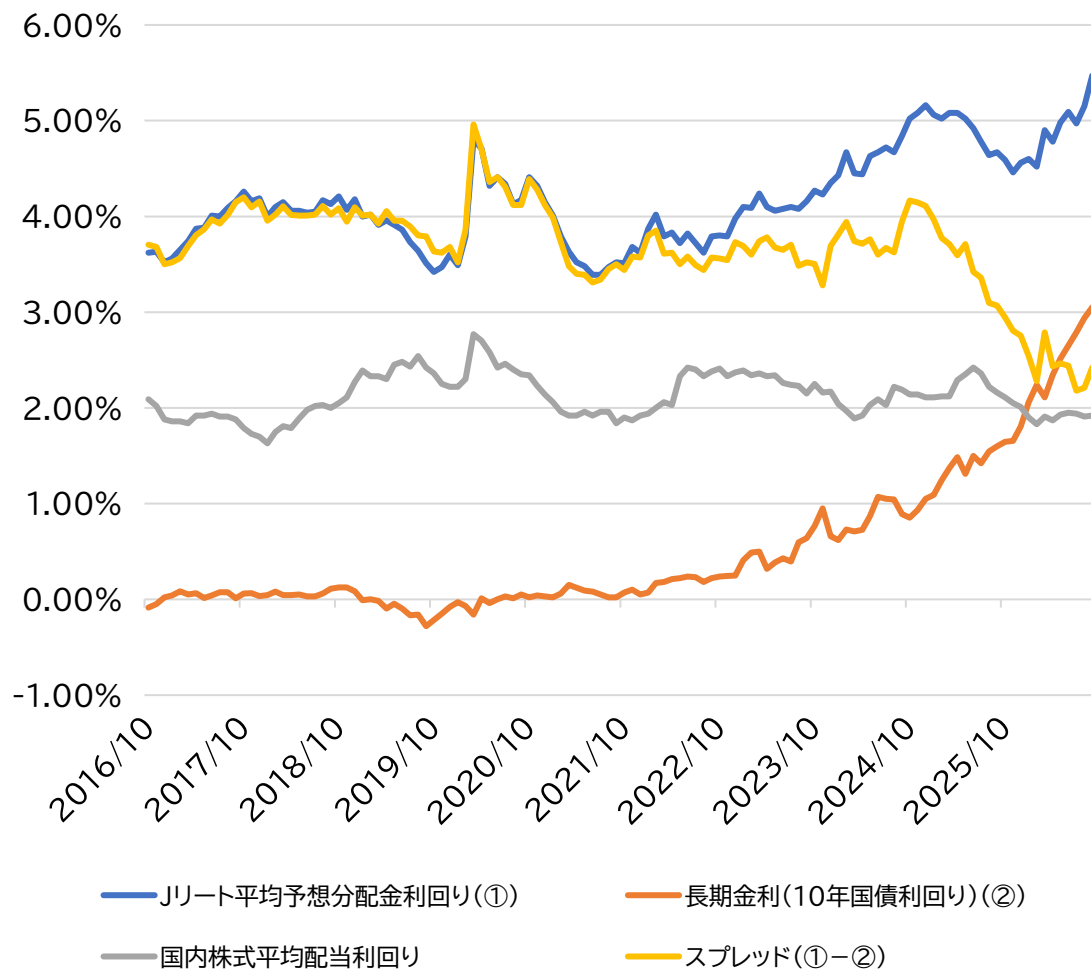


グラフデータ(直近12か月)

	東証REIT指数 (配当込み)	TOPIX (配当込み) ^(注)
2025年10月	5,199.57	6,615.01
2025年11月	5,377.31	6,709.24
2025年12月	5,378.09	6,778.51
2026年1月	5,305.81	7,091.77
2026年2月	5,400.52	7,834.24
2026年3月	5,002.08	7,024.97
2026年4月	5,103.88	7,486.21
2026年5月	4,927.93	7,953.00
2026年6月	4,935.71	8,036.58
2026年7月	5,083.42	8,054.17
2026年8月	4,935.88	8,364.30
2026年9月	4,733.98	8,341.43

(注)月末値。TOPIXは東証REIT指数の基準日(2003年3月31日)を1,000として指数化。
(出所)Bloomberg

Jリートの平均予想分配金利回り(直近10年)

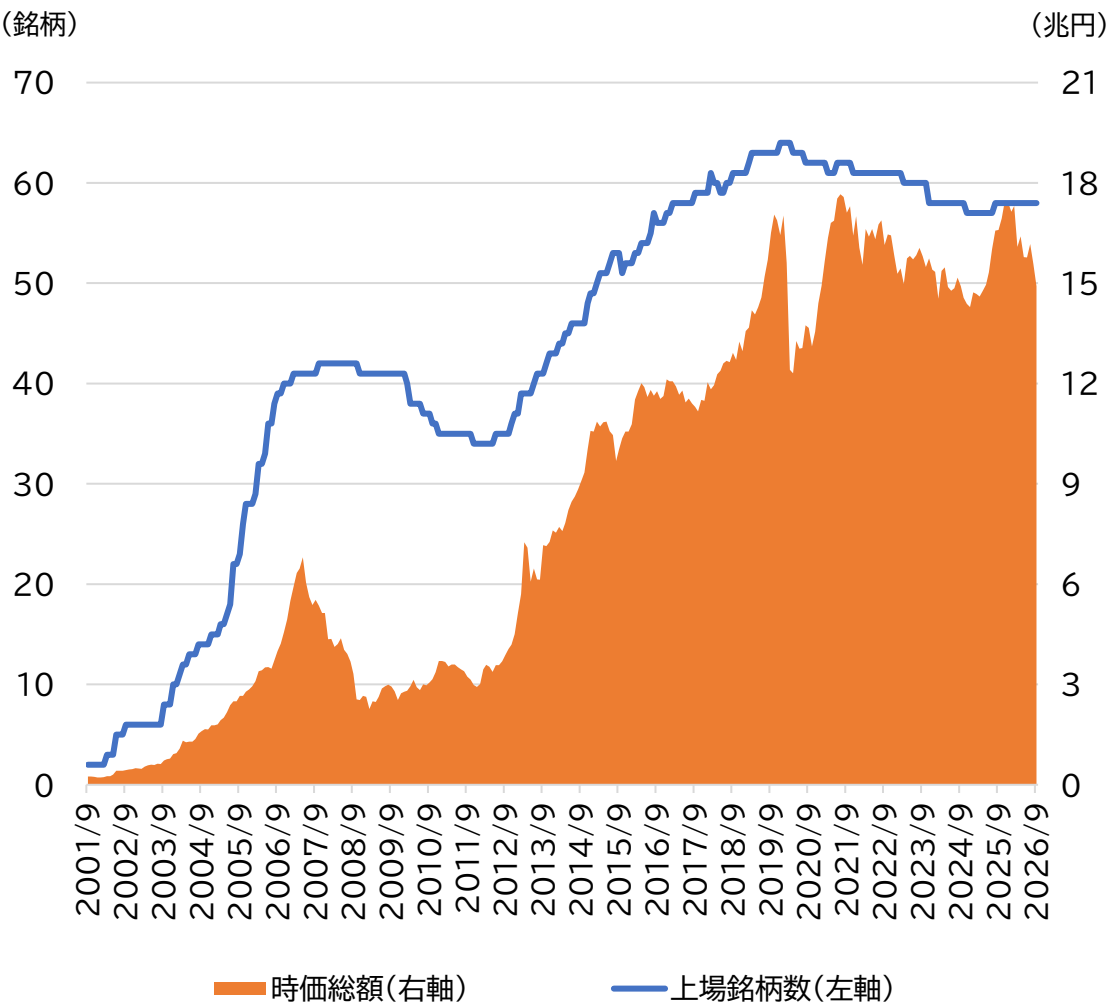


グラフデータ(直近12か月)

	Jリート (%)	長期金利 (%)	国内株式 (%)	スプレッド (%pt)
2025年10月	4.59	1.65	2.11	2.95
2025年11月	4.46	1.66	2.05	2.81
2025年12月	4.56	1.81	2.01	2.76
2026年1月	4.60	2.06	1.90	2.54
2026年2月	4.52	2.24	1.83	2.28
2026年3月	4.90	2.11	1.91	2.79
2026年4月	4.78	2.35	1.87	2.44
2026年5月	4.98	2.52	1.93	2.47
2026年6月	5.09	2.65	1.95	2.44
2026年7月	4.97	2.79	1.94	2.18
2026年8月	5.15	2.94	1.91	2.21
2026年9月	5.47	3.05	1.92	2.42

(注)月末値
(出所)不動産証券化協会、日本相互証券、東京証券取引所

Jリート市場の時価総額・上場銘柄数の推移

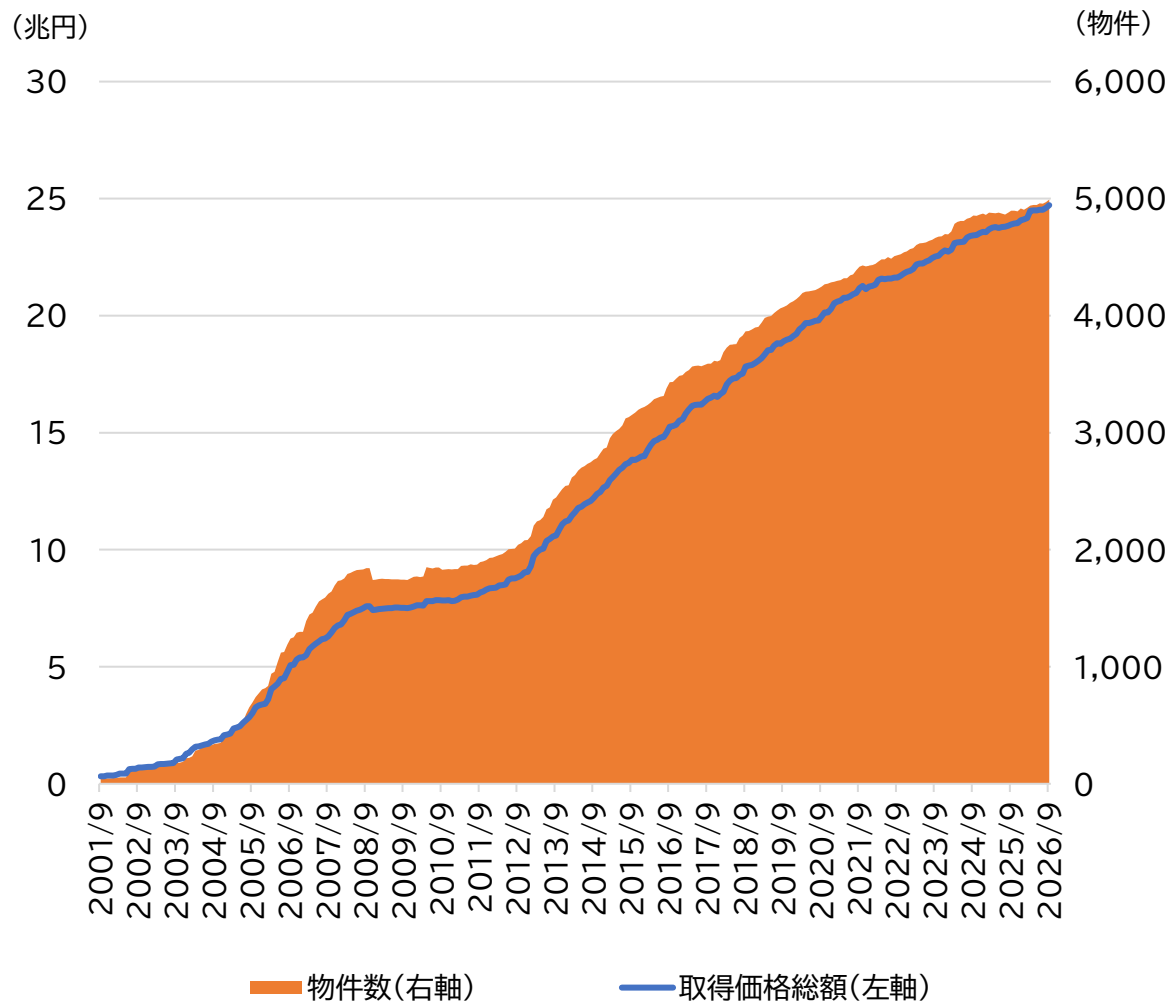


グラフデータ(直近12か月)

	上場銘柄数 (銘柄)	時価総額 (兆円)
2025年10月	58	16.94
2025年11月	58	17.47
2025年12月	58	17.42
2026年1月	58	17.14
2026年2月	58	17.31
2026年3月	58	16.09
2026年4月	58	16.40
2026年5月	58	15.78
2026年6月	58	15.77
2026年7月	58	16.17
2026年8月	58	15.57
2026年9月	58	14.91

(注)月末値
(出所)不動産証券化協会

Jリート保有不動産の取得価格総額・物件数の推移

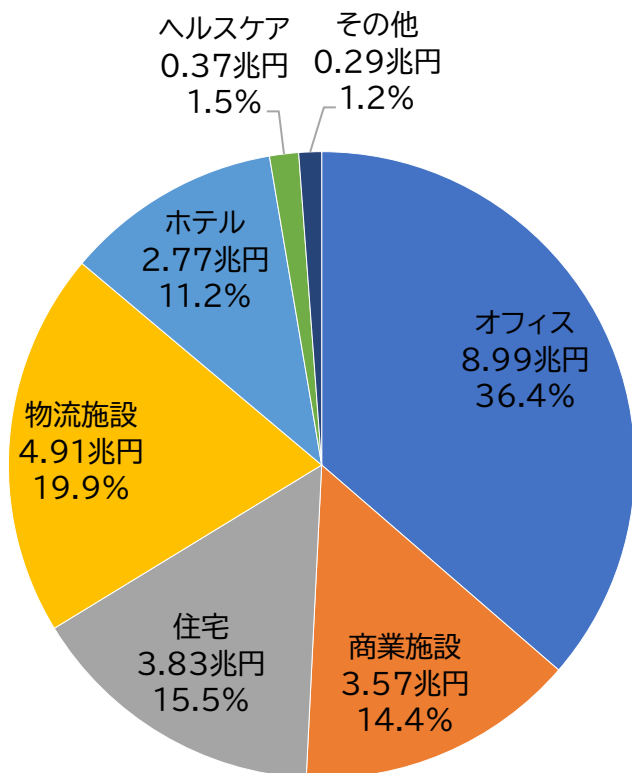


グラフデータ(直近12か月)

	取得価格 総額(兆円)	物件数 (物件)
2025年10月	23.93	4,897
2025年11月	23.95	4,890
2025年12月	24.08	4,916
2026年1月	24.11	4,906
2026年2月	24.17	4,922
2026年3月	24.48	4,940
2026年4月	24.50	4,945
2026年5月	24.50	4,947
2026年6月	24.52	4,959
2026年7月	24.52	4,957
2026年8月	24.60	4,970
2026年9月	24.72	4,992

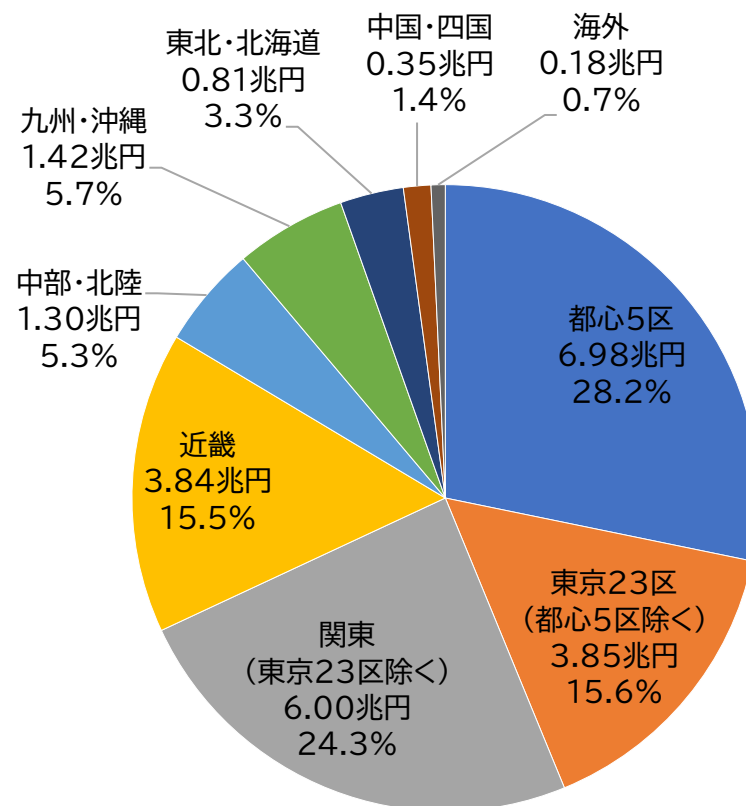
(注)月末値
(出所)不動産証券化協会

Jリート保有不動産の用途別比率



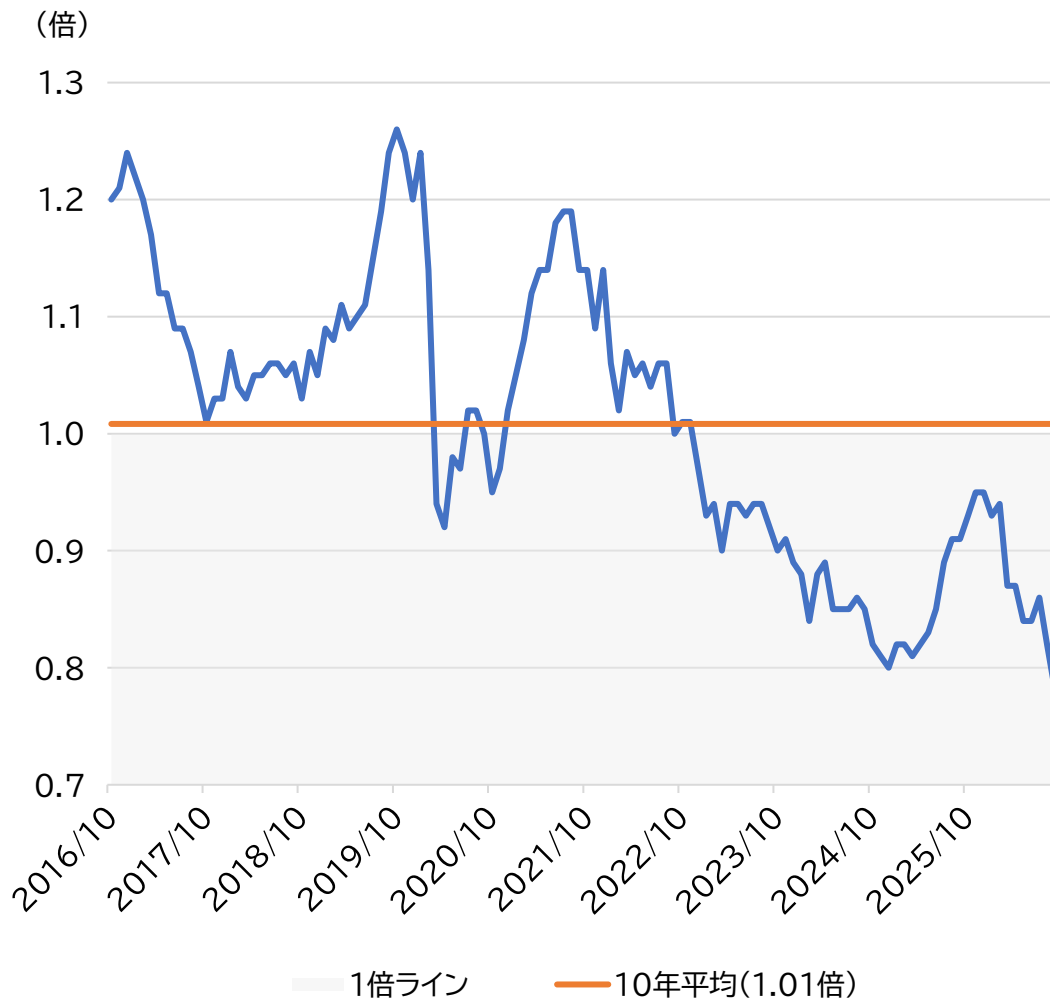
(注)取得価格ベース。2026年9月末時点。
(出所)不動産証券化協会

Jリート保有不動産の所在地別比率



(注)「都心5区」は千代田区、中央区、港区、新宿区および渋谷区。
取得価格ベース。2026年9月末時点。
(出所)不動産証券化協会

Jリート平均NAV倍率の推移(直近10年)

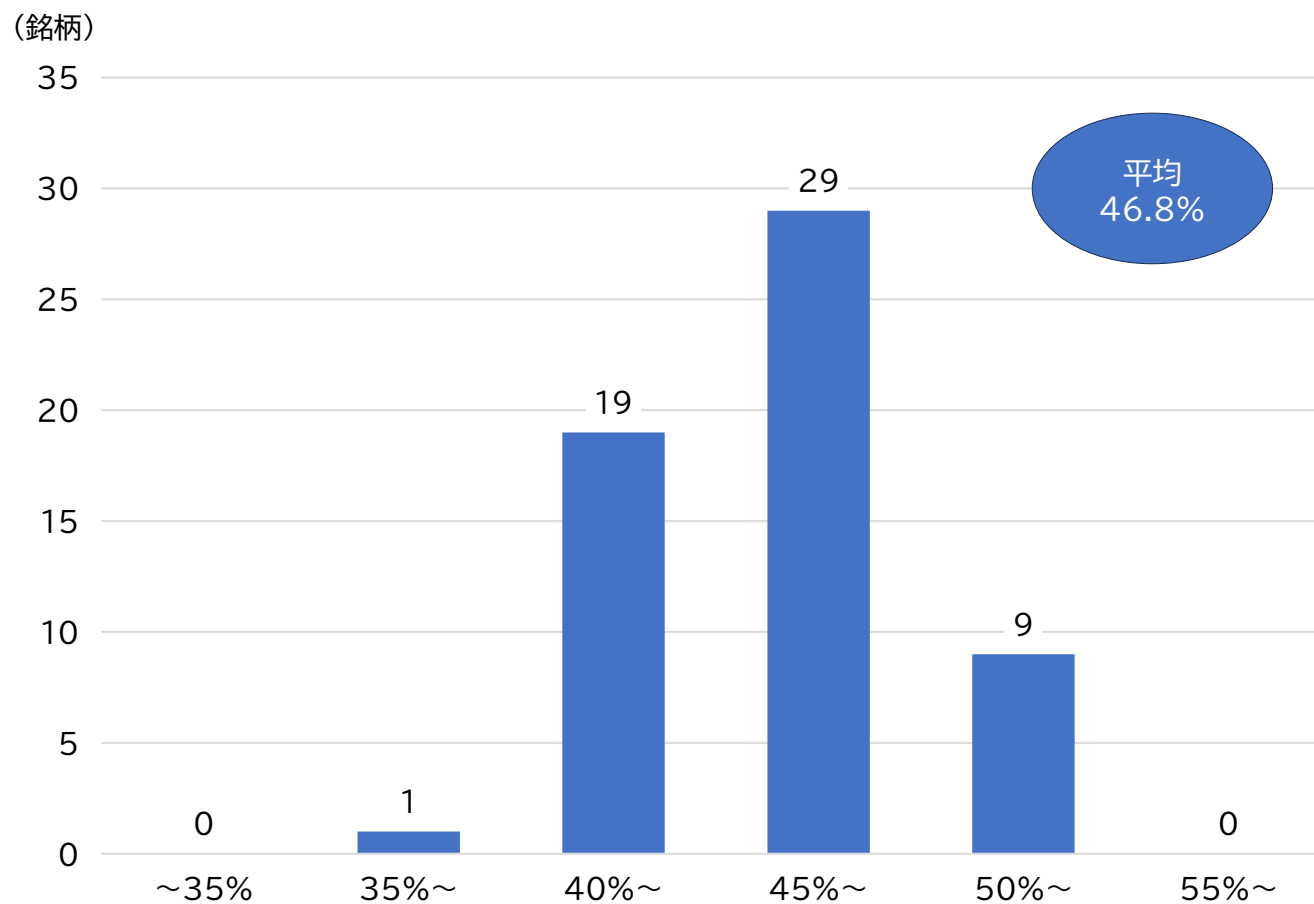


グラフデータ(直近12か月)

平均NAV倍率 (倍)	
2025年10月	0.93
2025年11月	0.95
2025年12月	0.95
2026年1月	0.93
2026年2月	0.94
2026年3月	0.87
2026年4月	0.87
2026年5月	0.84
2026年6月	0.84
2026年7月	0.86
2026年8月	0.82
2026年9月	0.78

(注)月末値
(出所)不動産証券化協会

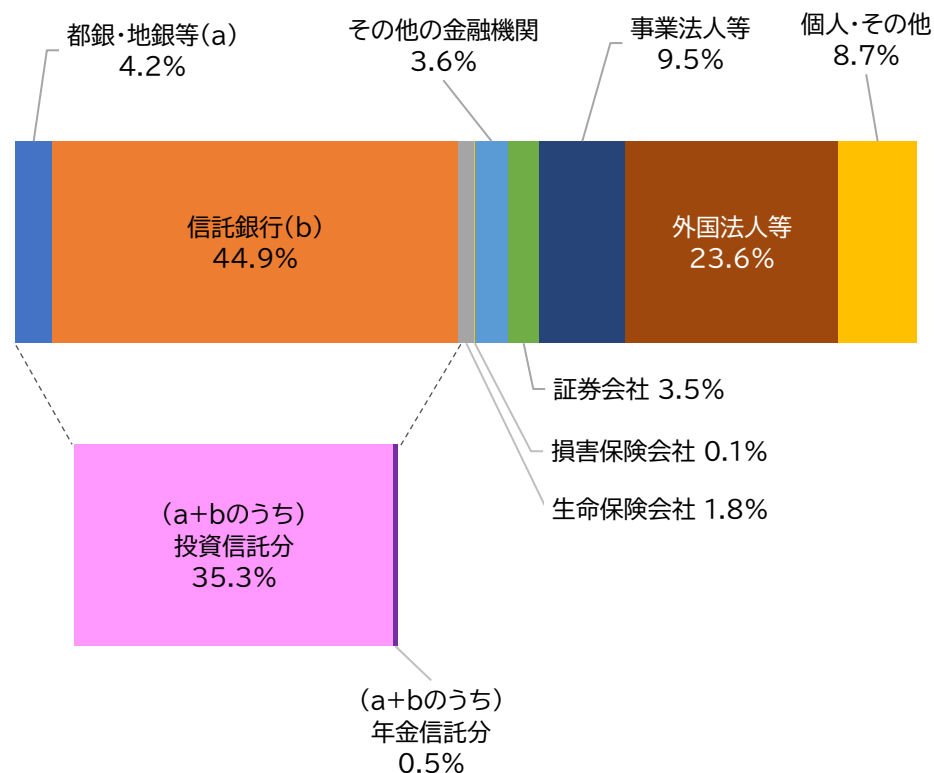
LTV(有利子負債比率)の分布



(注) LTV = 有利子負債 ÷ 総資産。各投資法人の直近決算数値に基づき算出(2026年9月末時点)。各階級は下限値以上、上限値未満。
(出所)不動産証券化協会

投資部門別リート保有金額（2026年2月末、58銘柄）

	保有金額 (百万円)	保有比率 (%)
合計 (1)+(5)+(6)+(7)	17,320,911	100.0
(1) 政府・地方公共団体	20	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4)	11,712,671	67.6
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e	9,460,419	54.6
a 都銀・地銀等	731,316	4.2
b 信託銀行	7,785,412	44.9
(a+bのうち投資信託分)	6,110,931	35.3
(a+bのうち年金信託分)	91,803	0.5
c 生命保険会社	314,830	1.8
d 損害保険会社	8,865	0.1
e その他の金融機関	619,994	3.6
(3) 証券会社	609,680	3.5
(4) 事業法人等	1,642,571	9.5
(6) 外国法人等	4,093,727	23.6
(7) 個人・その他	1,514,491	8.7



(注)「投資信託」は投信法に規定する委託者の信託財産であって、信託業務を営む銀行を名義人とするもの。

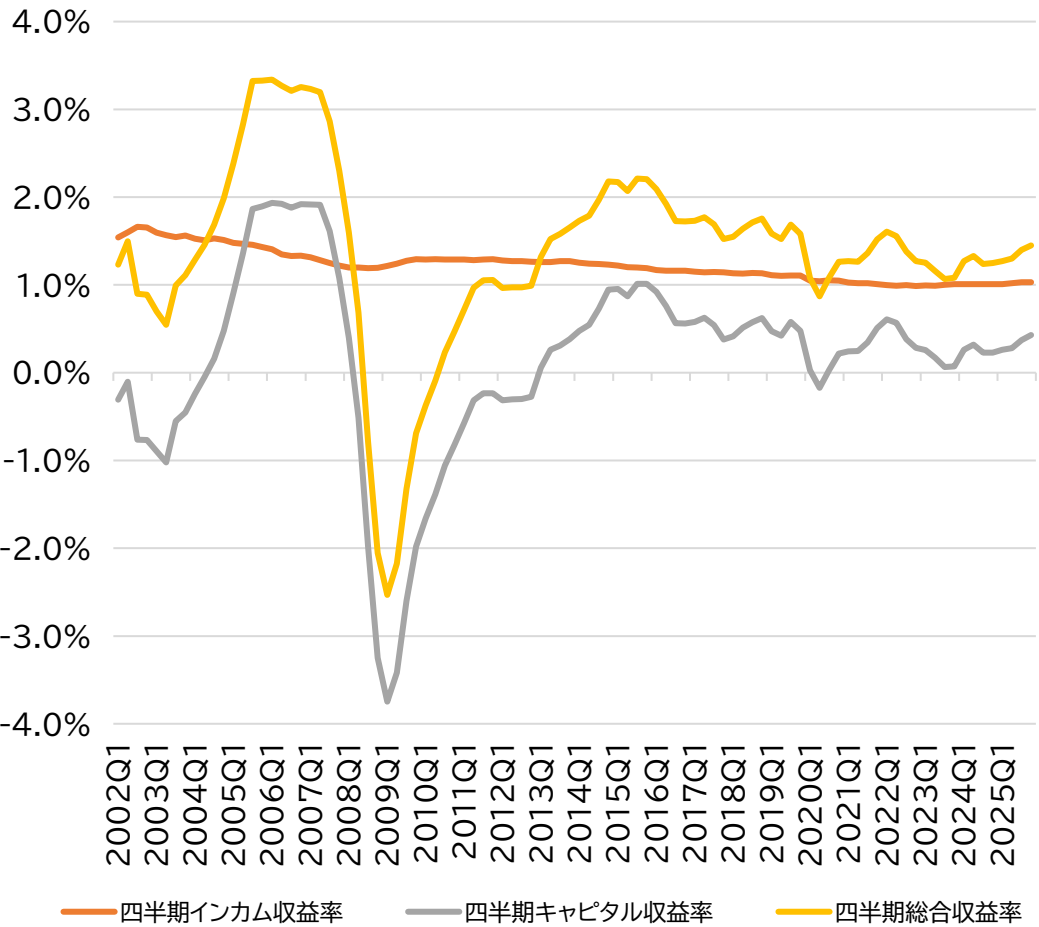
「年金信託」は厚生年金基金及び企業年金(確定給付企業年金、企業型確定拠出年金)のうち、信託業務を営む銀行を名義人とするもの。

「その他の金融機関」は信用金庫、信用組合、労働金庫、農林系金融機関、政府系金融機関、証券金融会社等。

「個人・その他」の「その他」は法人格を有しない国内の団体。

(出所)東京証券取引所ほか『上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査』

Jリート保有不動産の四半期収益率(AJPI・J-REIT)

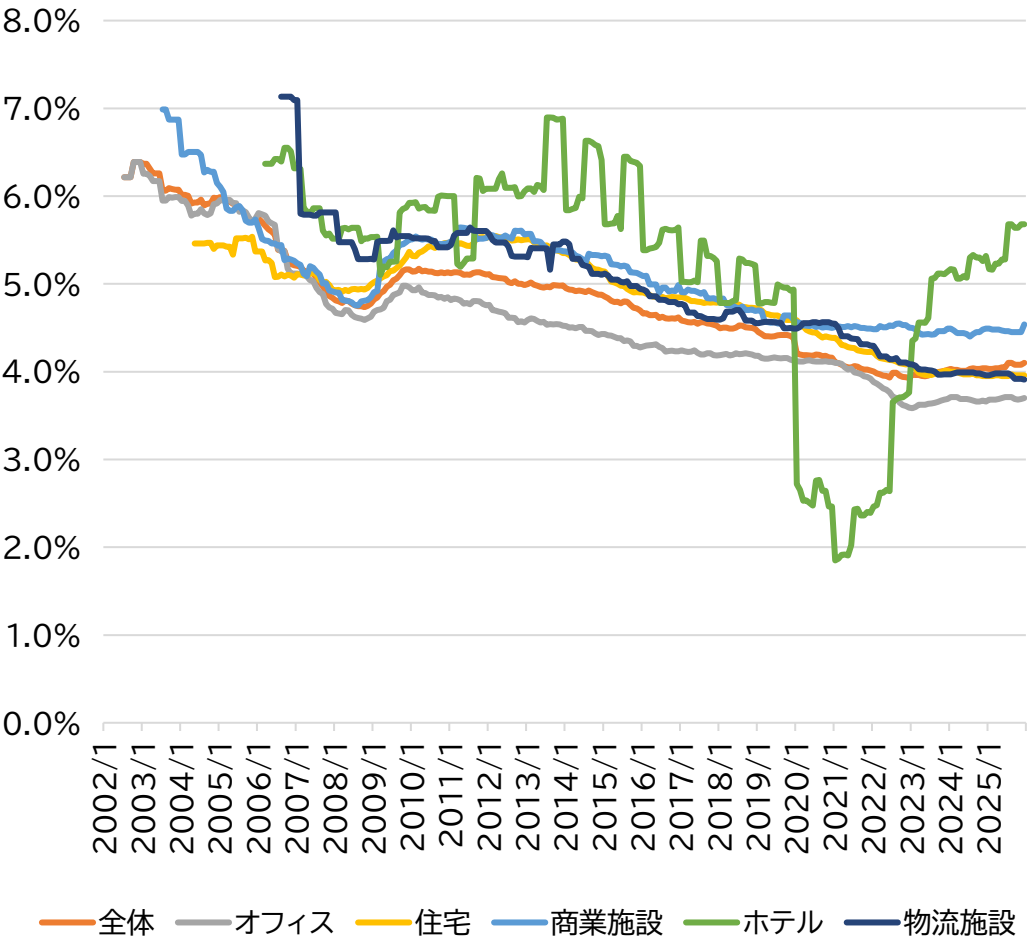


グラフデータ(直近12期)

(単位:%)

	四半期インカム収益率	四半期キャピタル収益率	四半期総合収益率
2023Q1	0.99	0.26	1.25
2023Q2	0.99	0.17	1.16
2023Q3	1.00	0.07	1.07
2023Q4	1.01	0.07	1.08
2024Q1	1.01	0.26	1.27
2024Q2	1.01	0.32	1.33
2024Q3	1.01	0.23	1.24
2024Q4	1.01	0.23	1.25
2025Q1	1.01	0.26	1.27
2025Q2	1.02	0.28	1.30
2025Q3	1.03	0.37	1.40
2025Q4	1.03	0.43	1.45

Jリート保有不動産の月次キャップレート(AJPI・J-REIT)



グラフデータ(直近12か月)

(単位:%)

	全体	オフィス	住宅	商業施設	ホテル	物流施設
2025年1月	4.03	3.68	3.95	4.49	5.17	3.96
2025年2月	4.03	3.68	3.95	4.48	5.16	3.97
2025年3月	4.04	3.68	3.96	4.48	5.23	3.98
2025年4月	4.04	3.69	3.96	4.48	5.23	3.98
2025年5月	4.05	3.70	3.95	4.47	5.28	3.98
2025年6月	4.05	3.71	3.95	4.46	5.28	3.98
2025年7月	4.10	3.71	3.95	4.46	5.68	3.98
2025年8月	4.10	3.71	3.97	4.45	5.68	3.96
2025年9月	4.08	3.69	3.96	4.45	5.64	3.92
2025年10月	4.08	3.68	3.96	4.45	5.64	3.92
2025年11月	4.08	3.69	3.96	4.45	5.68	3.92
2025年12月	4.10	3.70	3.96	4.54	5.68	3.91