マーケット概況図表・Jリート銘柄一覧

2026年10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」ページの掲載図表とJリート銘柄一覧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

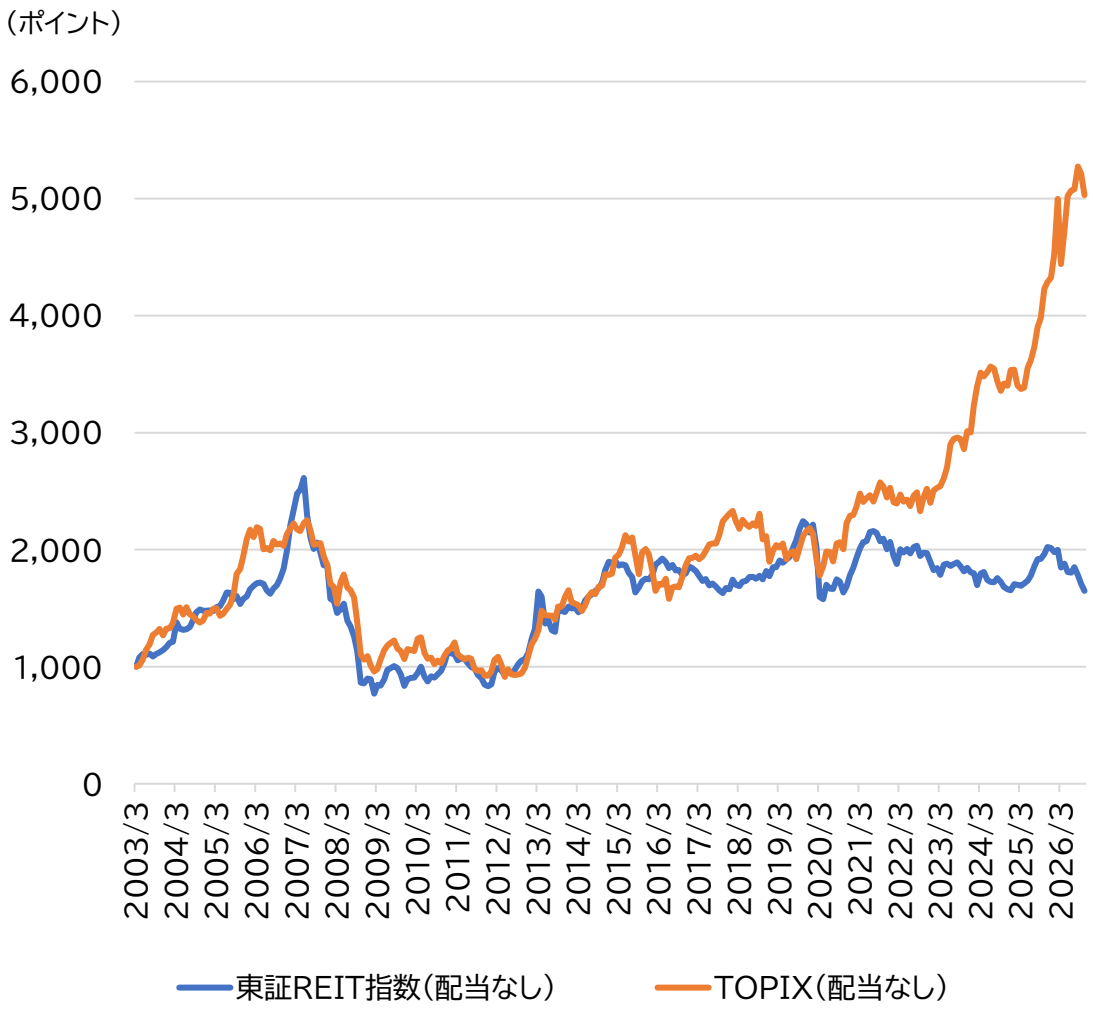
2	東証REIT指数・TOPIXの推移（配当なし）	8	Jリートの平均NAV倍率の推移
3	東証REIT指数・TOPIXの推移（配当込み）	9	LTV（有利子負債比率）の分布
4	Jリートの平均予想分配金利回り	10	投資部門別リート保有金額
5	Jリート市場の時価総額・上場銘柄数	11	Jリート保有不動産の四半期収益率
6	Jリート保有不動産の取得価格総額・物件数	12	Jリート保有不動産の月次キャップレート
7	Jリート保有不動産の用途別・所在地別比率	13	Jリート銘柄一覧（全58銘柄）

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）

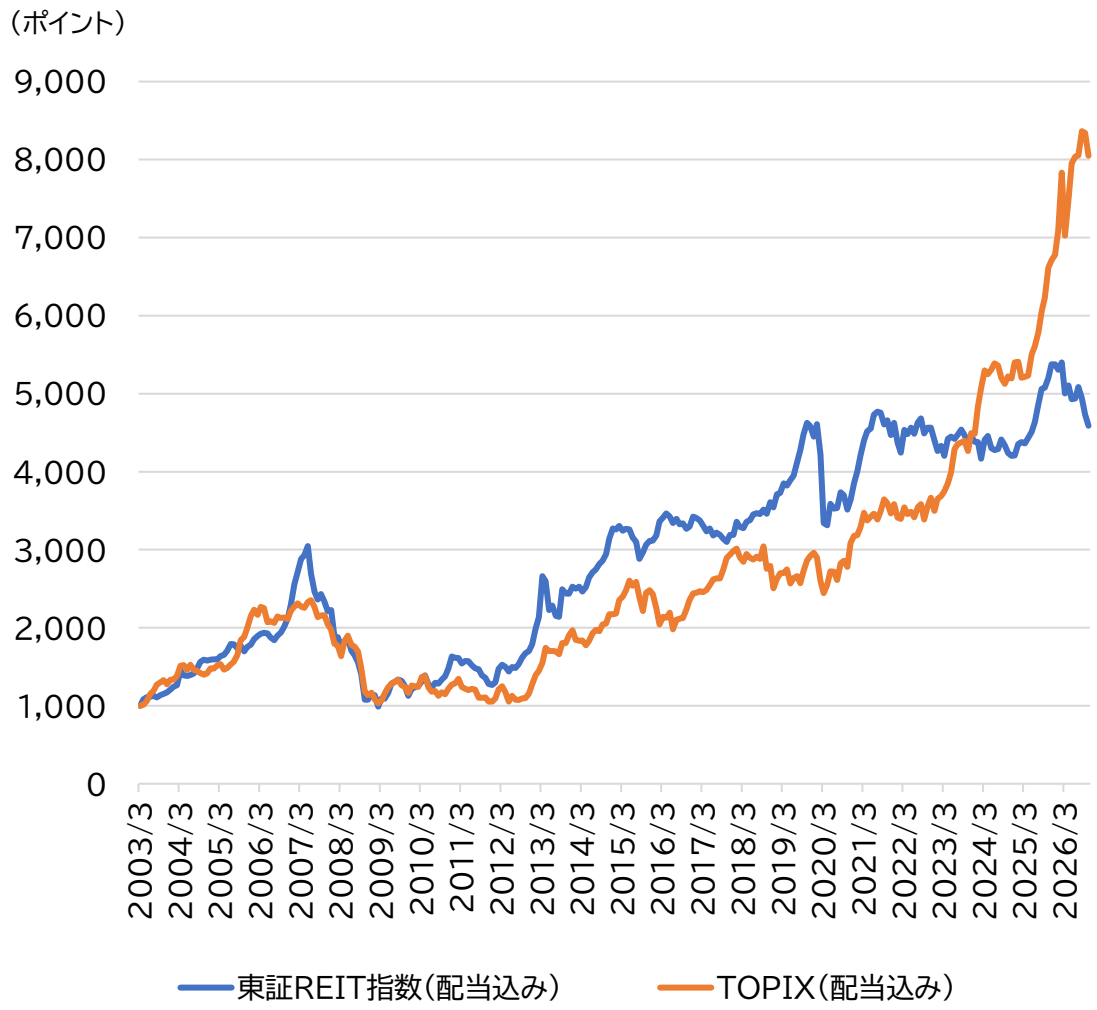


グラフデータ（直近12か月）

	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
2026年10月	1,648.88	5,031.81

（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）

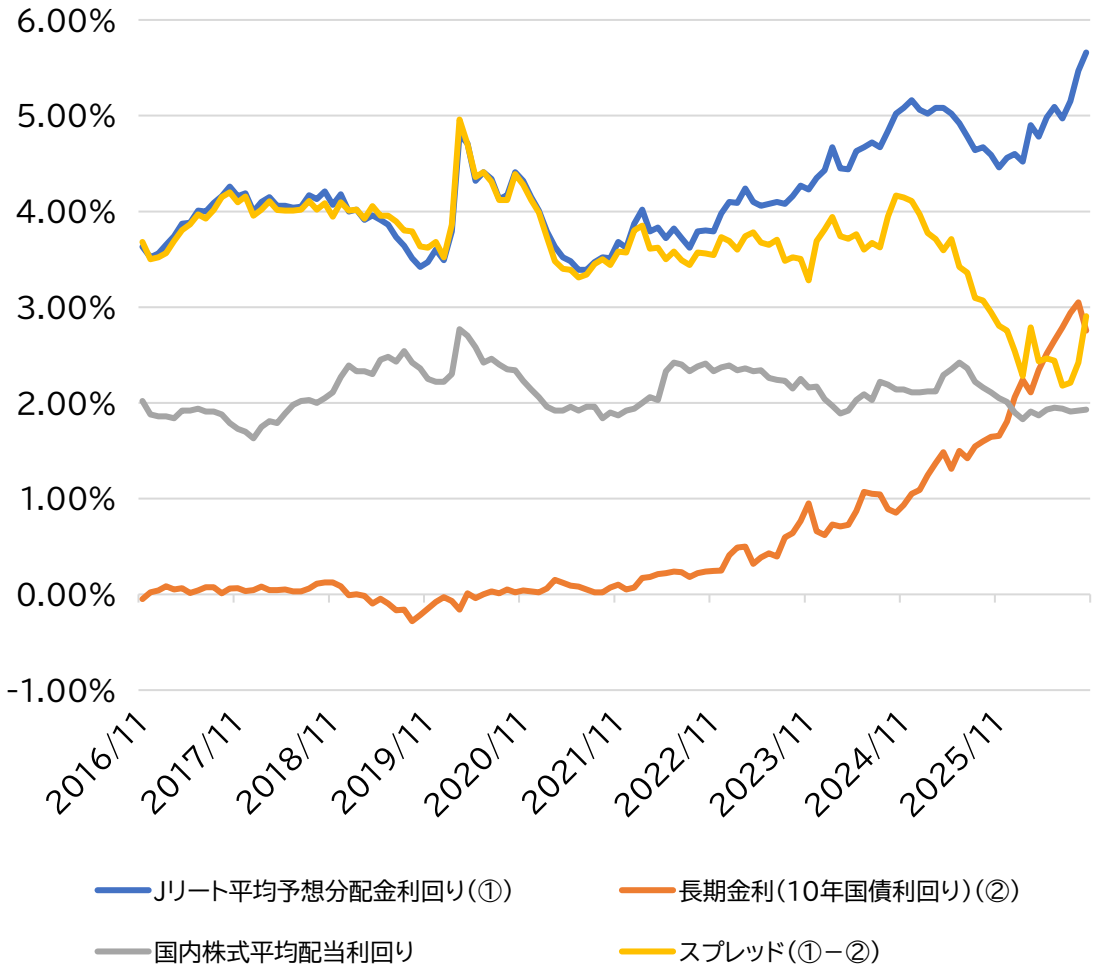


グラフデータ（直近12か月）

	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
2026年10月	4,588.25	8,050.99

（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）

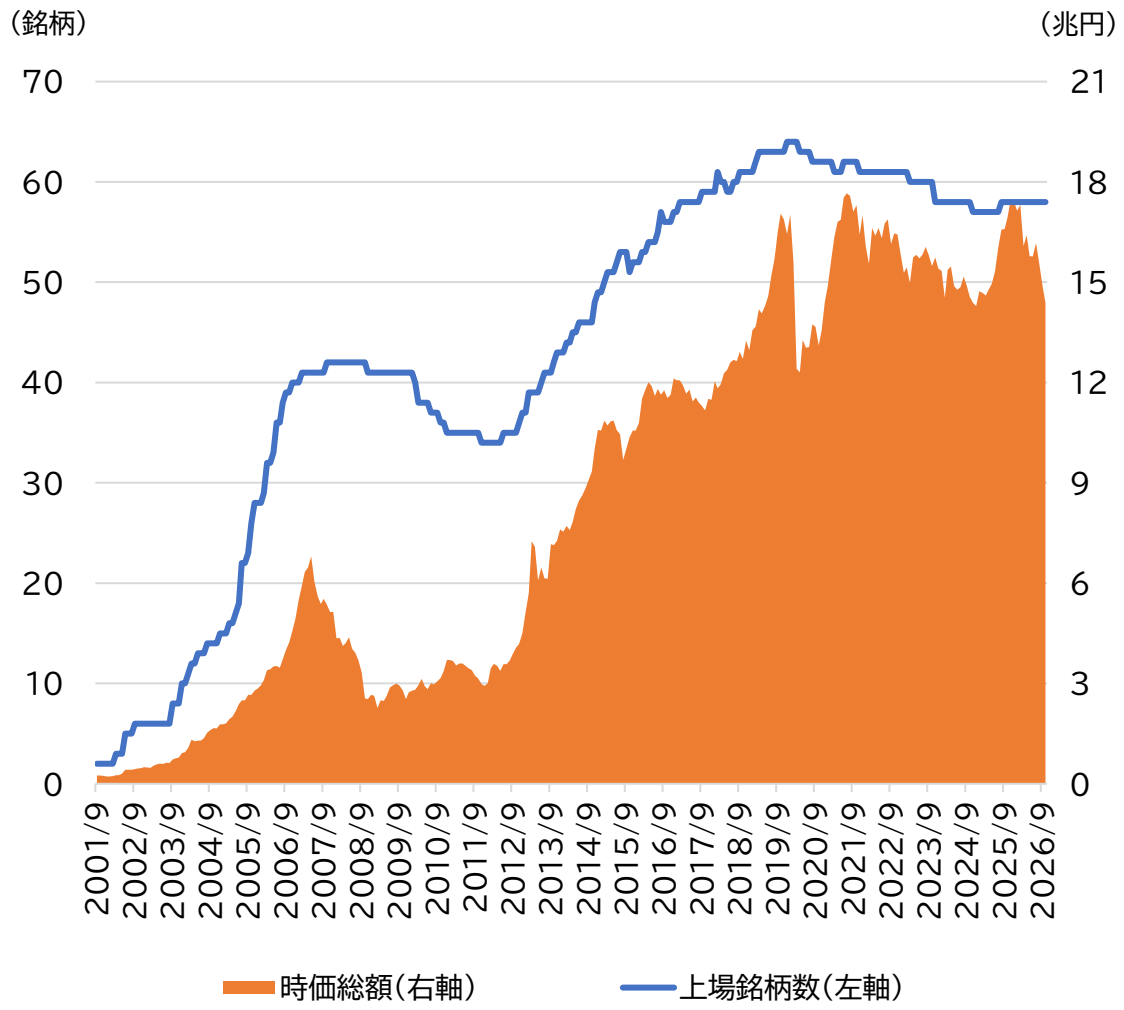


グラフデータ（直近12か月）

	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
2026年10月	5.66	2.76	1.93	2.91

（注）月末値。スプレッドは端数処理前の数値を用いて算出しているため、表示値による計算結果と一致しない場合がある。
（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

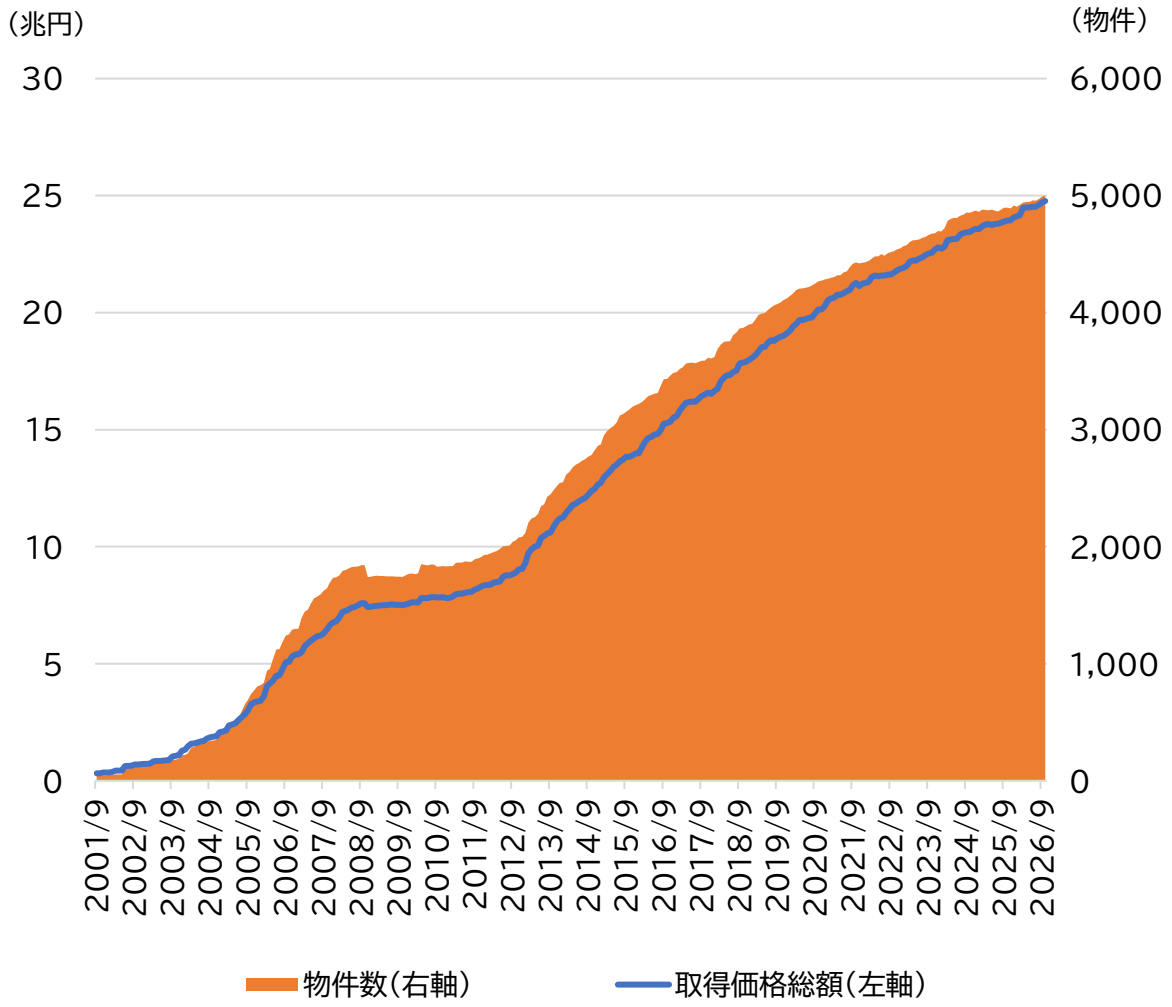


グラフデータ（直近12か月）

	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
2026年10月	58	14.38

（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

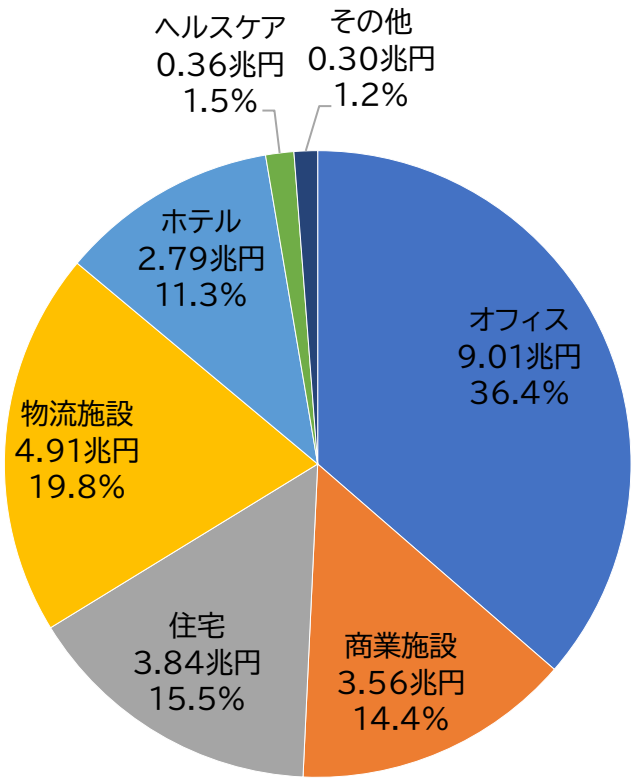


グラフデータ（直近12か月）

	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
2026年10月	24.77	5,000

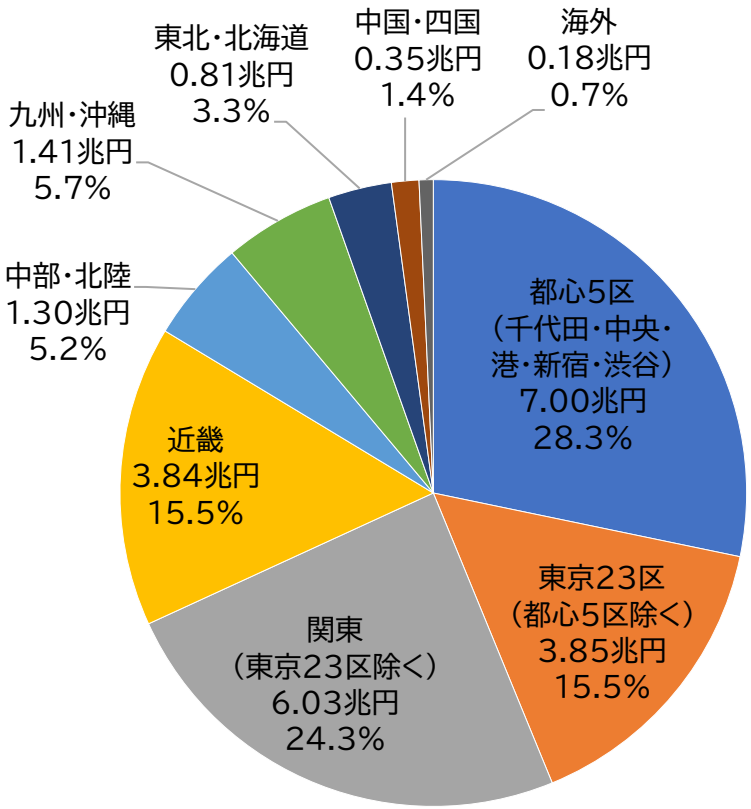
（注）月末値
（出所）不動産証券化協会

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10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)取得価格ベース。2026年10月末時点。
(出所)不動産証券化協会

Jリートの平均NAV倍率の推移（直近10年）

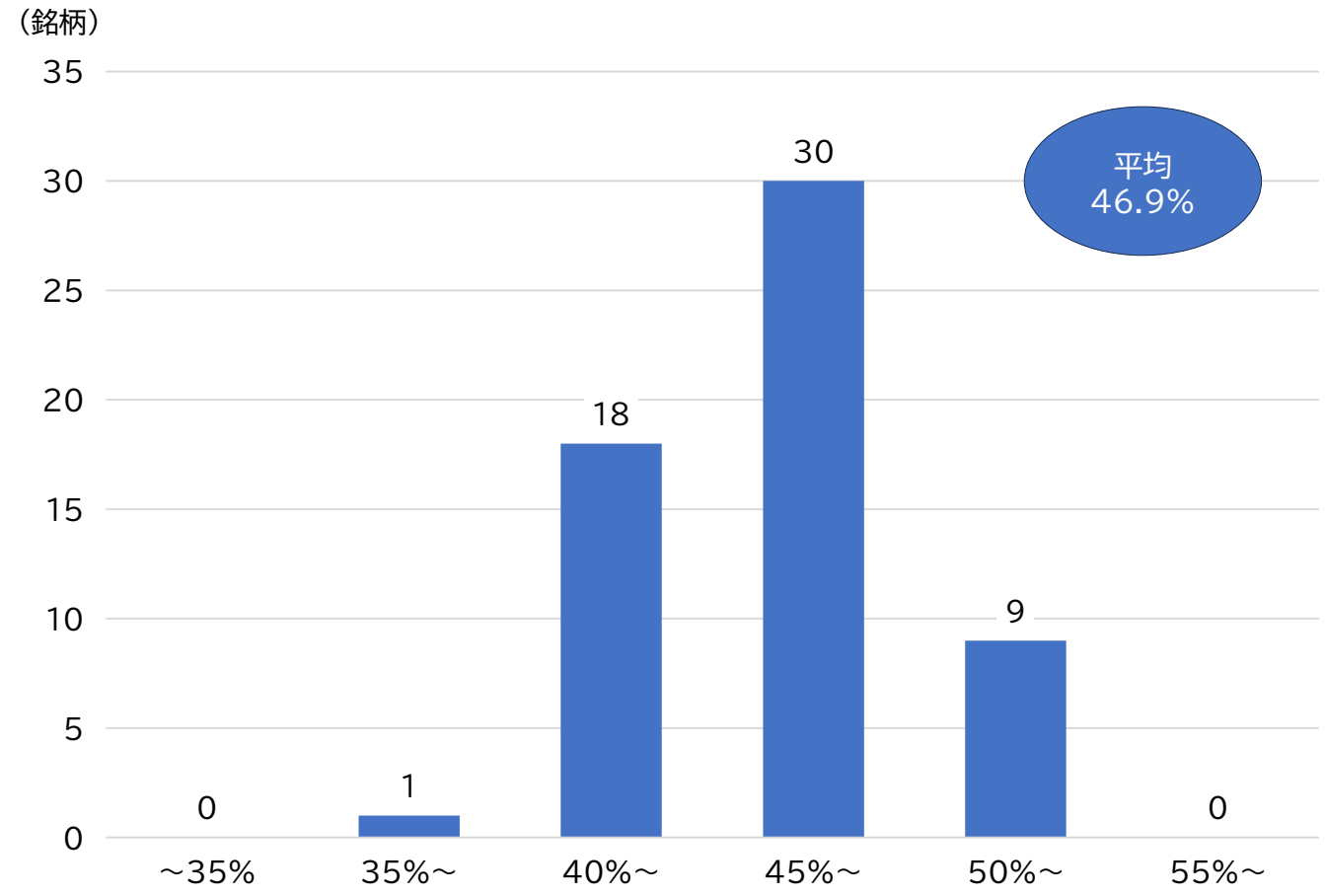


グラフデータ（直近12か月）

	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
2026年10月	0.76

（注）月末値
（出所）不動産証券化協会

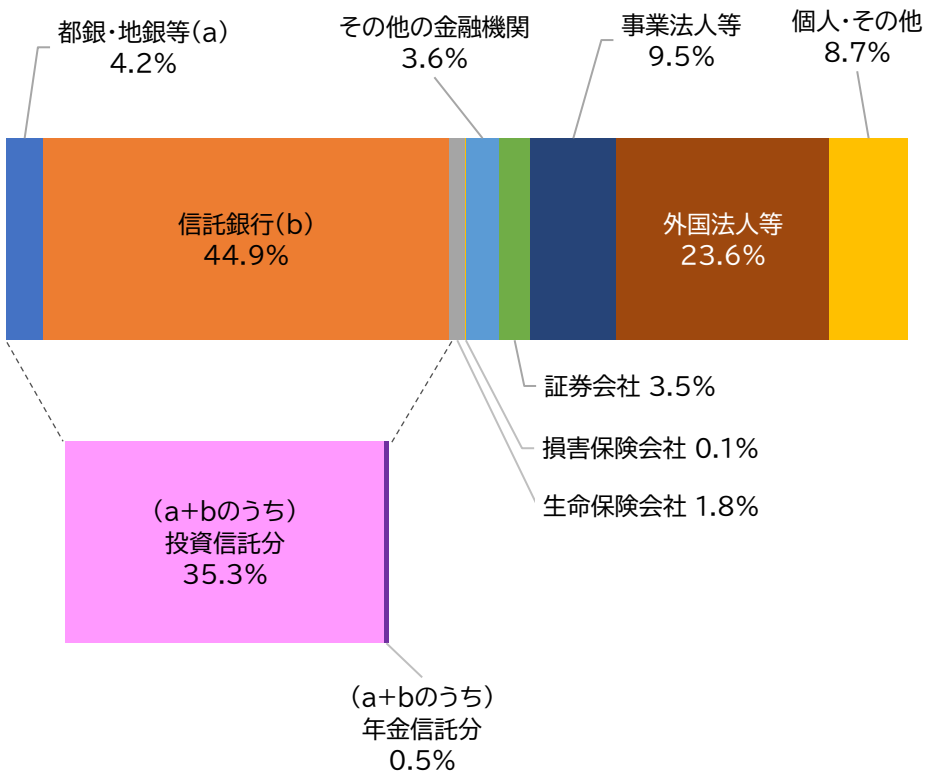
LTV(有利子負債比率)の分布



(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10月末時点)。各階級は下限値以上、上限値未満。
(出所)QUICK

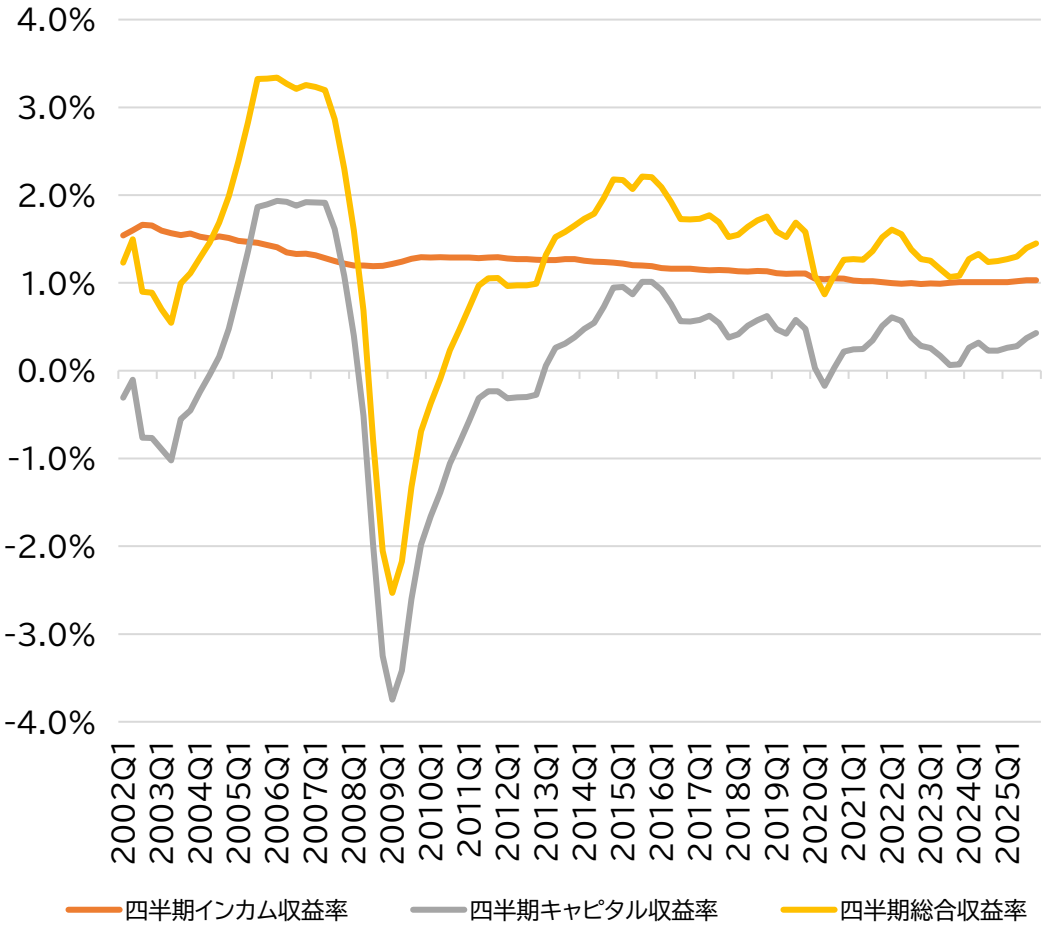
投資部門別リート保有金額（2026年2月末、58銘柄）

	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）



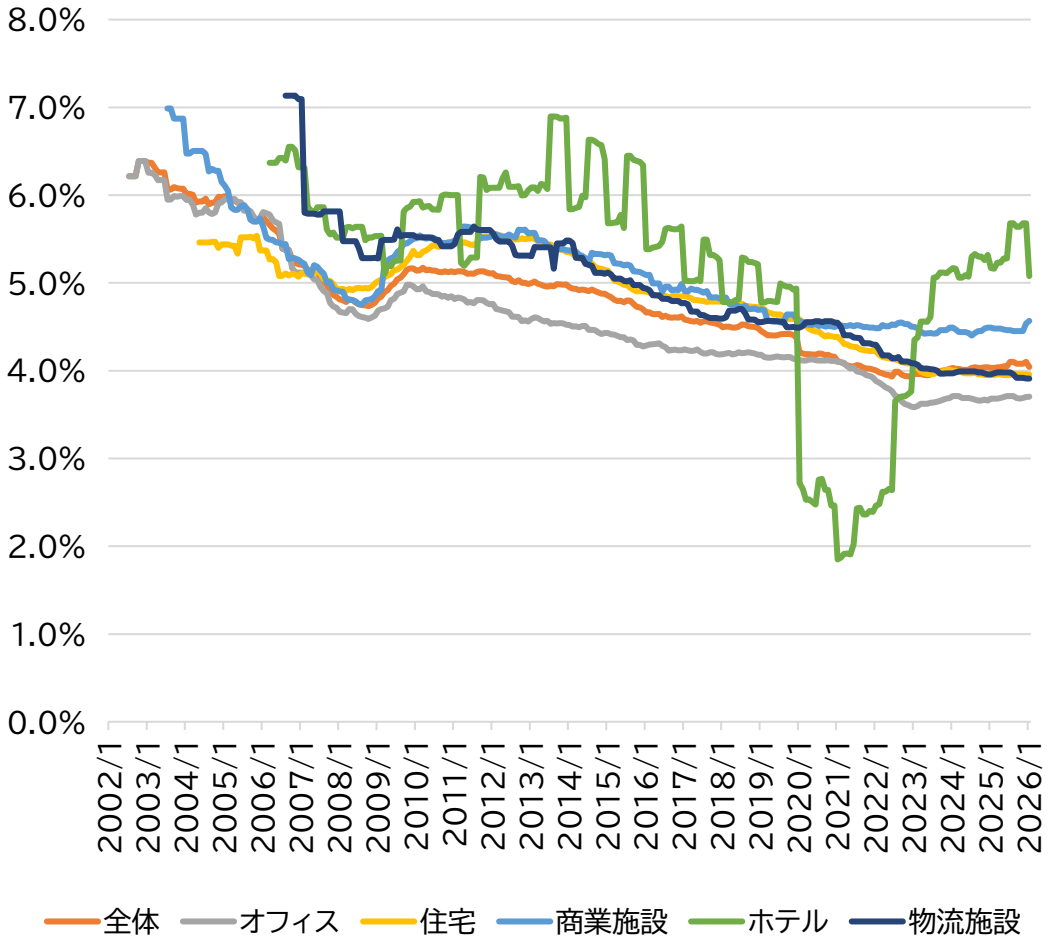
グラフデータ（直近12期）

（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

（出所）不動産証券化協会

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
2026年1月	4.04	3.70	3.95	4.57	5.08	3.91

（出所）不動産証券化協会

Jリート銘柄一覧(1／6)

掲載:1～10／全58銘柄

基本情報					運用タイプ(注)		運用対象(注)						
証券コード	投資法人(英文商号併記)	資産運用会社	上場日	決算期	特化	複合・総合	オフィス	住宅	ホテル・旅館	物流施設	商業施設	ヘルスケア・病院	その他
8951	日本ビルファンド投資法人 Nippon Building Fund Inc.	日本ビルファンドマネジメント㈱	2001/09/10	6月末/12月末	●		●						
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人 Japan Real Estate Investment Corporation	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱	2001/09/10	3月末/9月末	●		●						
8953	日本都市ファンド投資法人 Japan Metropolitan Fund Investment Corporation	㈱KJRマネジメント	2002/03/12	2月末/8月末		●	●	●	●		●		
8954	オリックス不動産投資法人 ORIX JREIT Inc.	オリックス・アセットマネジメント㈱	2002/06/12	2月末/8月末		●	●	●	●	●	●		
8955	日本プライムリアルティ投資法人 Japan Prime Realty Investment Corporation	㈱東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント	2002/06/14	6月末/12月末		●	●		●		●		
8956	NTT都市開発リート投資法人 NTT UD REIT Investment Corporation	NTT都市開発投資顧問㈱	2002/09/10	4月末/10月末		●	●	●					
8957	東急リアル・エステート投資法人 TOKYU REIT, Inc.	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント㈱	2003/09/10	1月末/7月末		●	●	●			●		
8958	グローバル・ワン不動産投資法人 Global One Real Estate Investment Corporation	グローバル・アライアンス・リアルティ㈱	2003/09/25	3月末/9月末	●		●						
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人 United Urban Investment Corporation	丸紅リートアドバイザーズ㈱	2003/12/22	5月末/11月末		●	●	●	●	●	●	●	●
8961	森トラストリート投資法人 MORI TRUST REIT, Inc.	森トラスト・アセットマネジメント㈱	2004/02/13	2月末/8月末		●	●	●	●		●		

(注)「運用タイプ」および「運用対象」は『ARES Jリートダイジェスト』の掲載情報に基づく。

(出所)不動産証券化協会

Jリート銘柄一覧（2／6）

掲載:11～20／全58銘柄

基本情報					運用タイプ（注）		運用対象（注）						
証券コード	投資法人（英文商号併記）	資産運用会社	上場日	決算期	特化	複合・総合	オフィス	住宅	ホテル・旅館	物流施設	商業施設	ヘルスケア・病院	その他
8963	インヴィンシブル投資法人 Invincible Investment Corporation	コンソナント・インベストメント・マネジメント㈱	2004/05/17	6月末/12月末		●		●	●		●		
8964	三井不動産商業ファンド投資法人 Mitsui Fudosan Retail Fund Investment Corporation	三井不動産商業ファンドマネジメント㈱	2004/08/09	6月末/12月末	●						●		
8966	平和不動産リート投資法人 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc.	平和不動産アセットマネジメント㈱	2005/03/08	5月末/11月末		●	●	●					
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人 Japan Logistics Fund, Inc.	三井物産ロジスティクス・パートナーズ㈱	2005/05/09	1月末/7月末	●					●			
8968	福岡リート投資法人 Fukuoka REIT Corporation	㈱福岡リアルティ	2005/06/21	2月末/8月末		●	●	●	●	●	●		
8972	KDX不動産投資法人 KDX Realty Investment Corporation	ケネディクス不動産投資顧問㈱	2005/07/21	4月末/10月末		●	●	●	●	●	●	●	●
8975	いちごオフィスリート投資法人 Ichigo Office REIT Investment Corporation	いちご投資顧問㈱	2005/10/12	4月末/10月末	●		●						●
8976	大和証券オフィス投資法人 Daiwa Office Investment Corporation	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱	2005/10/19	5月末/11月末	●		●						
8977	阪急阪神リート投資法人 Hankyu Hanshin REIT, Inc.	阪急阪神リート投信㈱	2005/10/26	5月末/11月末		●	●		●	●	●		
8979	スターツプロシード投資法人 Starts Proceed Investment Corporation	スターツアセットマネジメント㈱	2005/11/30	4月末/10月末	●			●					

（注）「運用タイプ」および「運用対象」は『ARES Jリートダイジェスト』の掲載情報に基づく。

（出所）不動産証券化協会

Jリート銘柄一覧（3／6）

掲載：21～30／全58銘柄

基本情報					運用タイプ（注）		運用対象（注）						
証券コード	投資法人（英文商号併記）	資産運用会社	上場日	決算期	特化	複合・総合	オフィス	住宅	ホテル・旅館	物流施設	商業施設	ヘルスケア・病院	その他
8984	大和ハウスリート投資法人 Daiwa House REIT Investment Corporation	大和ハウス・アセットマネジメント㈱	2006/03/22	2月末/8月末		●	●	●	●	●	●	●	●
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人 Japan Hotel REIT Investment Corporation	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ㈱	2006/06/14	12月末	●				●				
8986	大和証券リビング投資法人 Daiwa Securities Living Investment Corporation	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱	2006/06/22	3月末/9月末		●		●				●	
8987	ジャパンエクセレント投資法人 Japan Excellent, Inc.	ジャパンエクセレントアセットマネジメント㈱	2006/06/27	6月末/12月末	●		●						
3226	三井不動産アコモデーションファンド投資法人 Mitsui Fudosan Accommodations Fund Inc.	㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	2006/08/04	2月末/8月末	●			●					
3234	森ヒルズリート投資法人 Mori Hills REIT Investment Corporation	森ビル・インベストメントマネジメント㈱	2006/11/30	1月末/7月末		●	●	●			●		
3249	産業ファンド投資法人 Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation	㈱KJRマネジメント	2007/10/18	1月末/7月末		●				●			●
3269	アドバンス・レジデンス投資法人 Advance Residence Investment Corporation	伊藤忠リート・マネジメント㈱	2010/03/02	1月末/7月末	●			●					
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人 Activia Properties Inc.	東急不動産リート・マネジメント㈱	2012/06/13	5月末/11月末		●	●		●		●		
3281	GLP投資法人 GLP J-REIT	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	2012/12/21	2月末/8月末	●					●			

（注）「運用タイプ」および「運用対象」は『ARES Jリートダイジェスト』の掲載情報に基づく。

（出所）不動産証券化協会

Jリート銘柄一覧（4／6）

掲載：31～40／全58銘柄

基本情報					運用タイプ（注）		運用対象（注）						
証券コード	投資法人（英文商号併記）	資産運用会社	上場日	決算期	特化	複合・総合	オフィス	住宅	ホテル・旅館	物流施設	商業施設	ヘルスケア・病院	その他
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 Comforia Residential REIT, Inc	東急不動産リート・マネジメント㈱	2013/02/06	1月末/7月末	●			●					
3283	日本プロロジスリート投資法人 Nippon Prologis REIT, Inc.	プロロジス・リート・マネジメント㈱	2013/02/14	5月末/11月末	●					●			
3287	星野リゾート・リート投資法人 Hoshino Resorts REIT, Inc.	㈱星野リゾート・アセットマネジメント	2013/07/12	4月末/10月末	●				●				
3290	Oneリート投資法人 One REIT, Inc.	みずほリートマネジメント㈱	2013/10/09	2月末/8月末		●	●		●				
3292	イオンリート投資法人 AEON REIT Investment Corporation	イオン・リートマネジメント㈱	2013/11/22	1月末/7月末	●						●		
3295	ヒューリックリート投資法人 Hulic Reit, Inc.	ヒューリックリートマネジメント㈱	2014/02/07	2月末/8月末		●	●		●		●	●	●
3296	日本リート投資法人 NIPPON REIT Investment Corporation	SBIリートアドバイザーズ㈱	2014/04/24	6月末/12月末		●	●	●	●		●		●
3451	トーセイ・リート投資法人 Tosei Reit Investment Corporation	トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱	2014/11/27	4月末/10月末		●	●	●		●	●		
3309	積水ハウス・リート投資法人 Sekisui House Reit, Inc.	積水ハウス・アセットマネジメント㈱	2014/12/03	4月末/10月末		●	●	●					
3455	ヘルスケア＆メディカル投資法人 Healthcare & Medical Investment Corporation	ヘルスケアアセットマネジメント㈱	2015/03/19	1月末/7月末	●							●	

（注）「運用タイプ」および「運用対象」は『ARES Jリートダイジェスト』の掲載情報に基づく。

（出所）不動産証券化協会

Jリート銘柄一覧（5／6）

掲載：41～50／全58銘柄

基本情報					運用タイプ（注）		運用対象（注）						
証券コード	投資法人（英文商号併記）	資産運用会社	上場日	決算期	特化	複合・総合	オフィス	住宅	ホテル・旅館	物流施設	商業施設	ヘルスケア・病院	その他
3459	サムティ・レジデンシャル投資法人 Samty Residential Investment Corporation	サムティアセットマネジメント㈱	2015/06/30	1月末/7月末	●			●					
3462	野村不動産マスターファンド投資法人 Nomura Real Estate Master Fund, Inc.	野村不動産投資顧問㈱	2015/10/02	2月末/8月末		●	●	●	●	●	●	●	●
3463	いちごホテルリート投資法人 Ichigo Hotel REIT Investment Corporation	いちご投資顧問㈱	2015/11/30	1月末/7月末	●				●				
3466	ラサールロジポート投資法人 LaSalle LOGIPORT REIT	ラサールREITアドバイザーズ㈱	2016/02/17	2月末/8月末	●					●			
3468	スターアジア不動産投資法人 Star Asia Investment Corporation	スターアジア投資顧問㈱	2016/04/20	1月末/7月末		●	●	●	●	●	●		●
3470	マリモ地方創生リート投資法人 marimo Regional Revitalization REIT, Inc.	マリモ・アセットマネジメント㈱	2016/07/29	6月末/12月末		●	●	●	●	●	●		
3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント㈱	2016/08/02	1月末/7月末	●					●			●
3472	日本ホテル＆レジデンシャル投資法人 Nippon Hotel & Residential Investment Corporation	アパ投資顧問㈱	2016/08/31	5月末/11月末		●		●	●				●
3476	投資法人みらい MIRAI Corporation	三井物産・イデラパートナーズ㈱	2016/12/16	4月末/10月末		●	●	●	●		●		●
3481	三菱地所物流リート投資法人 Mitsubishi Estate Logistics REIT Investment Corporation	三菱地所投資顧問㈱	2017/09/14	2月末/8月末	●					●			●

（注）「運用タイプ」および「運用対象」は『ARES Jリートダイジェスト』の掲載情報に基づく。

（出所）不動産証券化協会

Jリート銘柄一覧（6／6）

掲載：51～58／全58銘柄

基本情報					運用タイプ（注）		運用対象（注）						
証券コード	投資法人（英文商号併記）	資産運用会社	上場日	決算期	特化	複合・総合	オフィス	住宅	ホテル・旅館	物流施設	商業施設	ヘルスケア・病院	その他
3487	CREロジスティクスファンド投資法人 CRE Logistics REIT, Inc.	CREリートアドバイザーズ㈱	2018/02/07	6月末/12月末	●					●			
3488	セントラル・リート投資法人 CENTRAL REIT Investment Corporation	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント㈱	2018/02/15	2月末/8月末		●	●	●	●		●		
3492	MIRARTH不動産投資法人 MIRARTH Real Estate Investment Corporation	MIRARTH不動産投資顧問㈱	2018/07/27	2月末/8月末		●	●	●	●		●		●
2971	エスコンジャパンリート投資法人 ESCON JAPAN REIT Investment Corporation	㈱エスコンアセットマネジメント	2019/02/13	1月末/7月末		●					●		●
2972	サンケイリアルエステート投資法人 SANKEI REAL ESTATE Inc.	㈱サンケイビル・アセットマネジメント	2019/03/12	2月末/8月末		●	●		●	●			
2979	SOSiLA物流リート投資法人 SOSiLA Logistics REIT, Inc.	住商リアルティ・マネジメント㈱	2019/12/10	5月末/11月末	●					●			●
2989	東海道リート投資法人 Tokaido REIT, Inc.	東海道リート・マネジメント㈱	2021/06/22	1月末/7月末		●	●	●		●	●		●
401A	霞ヶ関ホテルリート投資法人 Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation	霞ヶ関リートアドバイザーズ㈱	2025/08/13	1月末/7月末	●				●				

（注）「運用タイプ」および「運用対象」は『ARES Jリートダイジェスト』の掲載情報に基づく。

（出所）不動産証券化協会