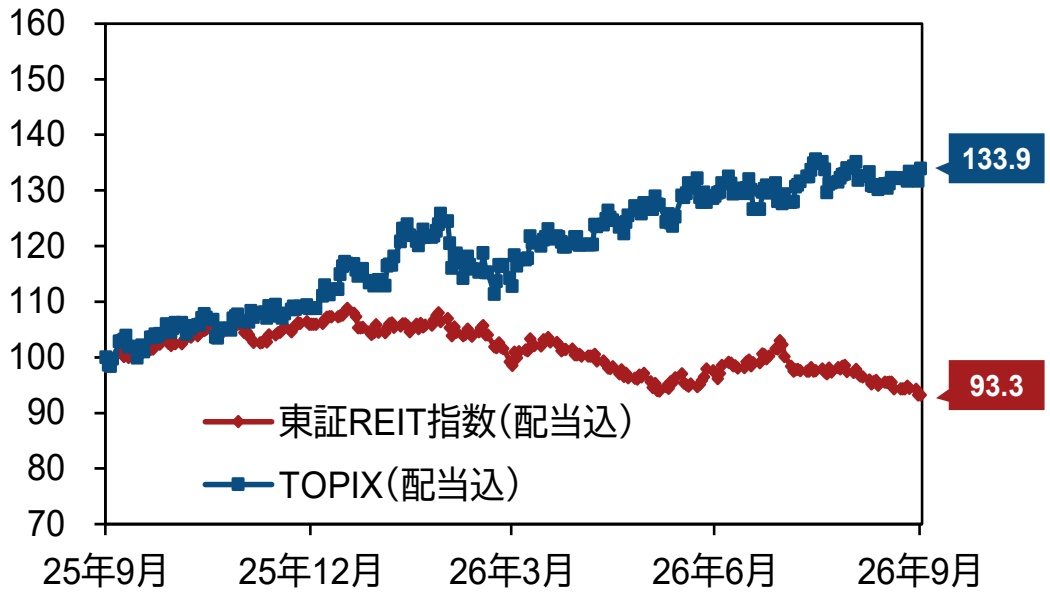
Jリートの相場動向 ①

① 東証REIT指数とTOPIXの推移（過去1年間）



② 東証REIT指数とTOPIXの騰落率

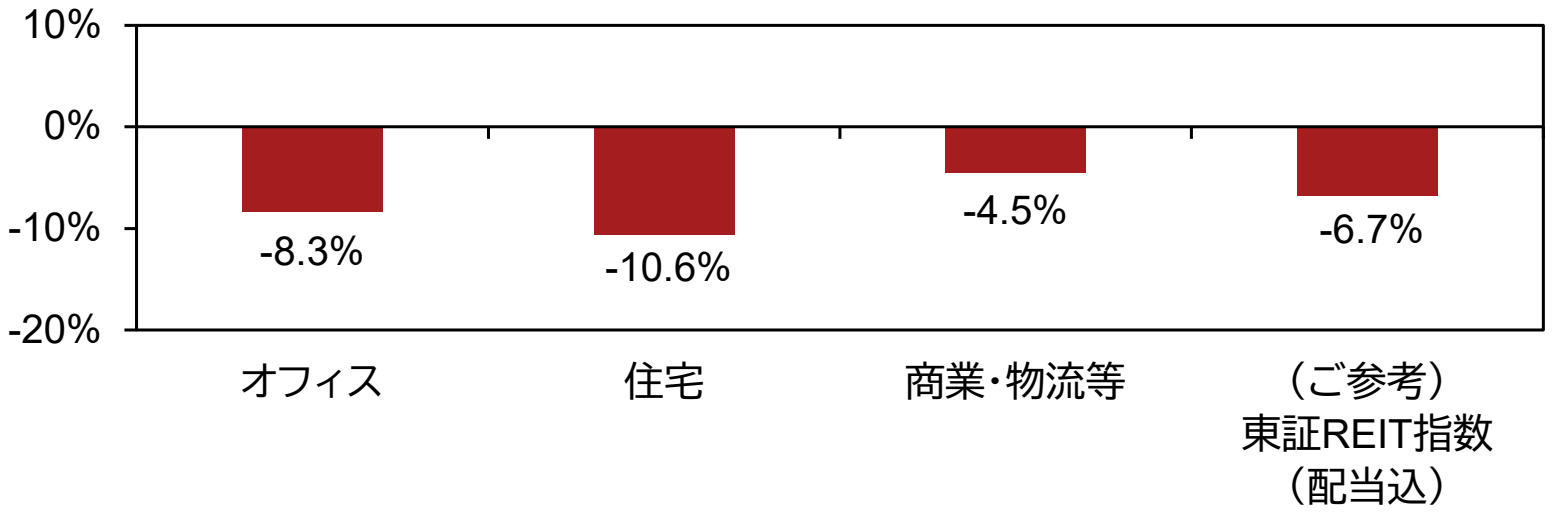
	1カ月間	3カ月間	6カ月間	1年間	年初来
東証REIT指数（配当込）	-4.1%	-4.1%	-5.4%	-6.7%	-12.0%
TOPIX（配当込）	-0.3%	3.8%	18.7%	33.9%	23.1%
両指数の騰落率格差	-3.8%	-7.9%	-24.1%	-40.7%	-35.0%

（注）LSEGよりフィデリティ投信作成。左グラフは期間初を100として指数化。
2025年9月末～2026年9月末。右表は2026年9月末時点。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。
Fidelity INTERNATIONAL

Jリートの相場動向 ②

③ Jリート業種別騰落率（過去1年間）



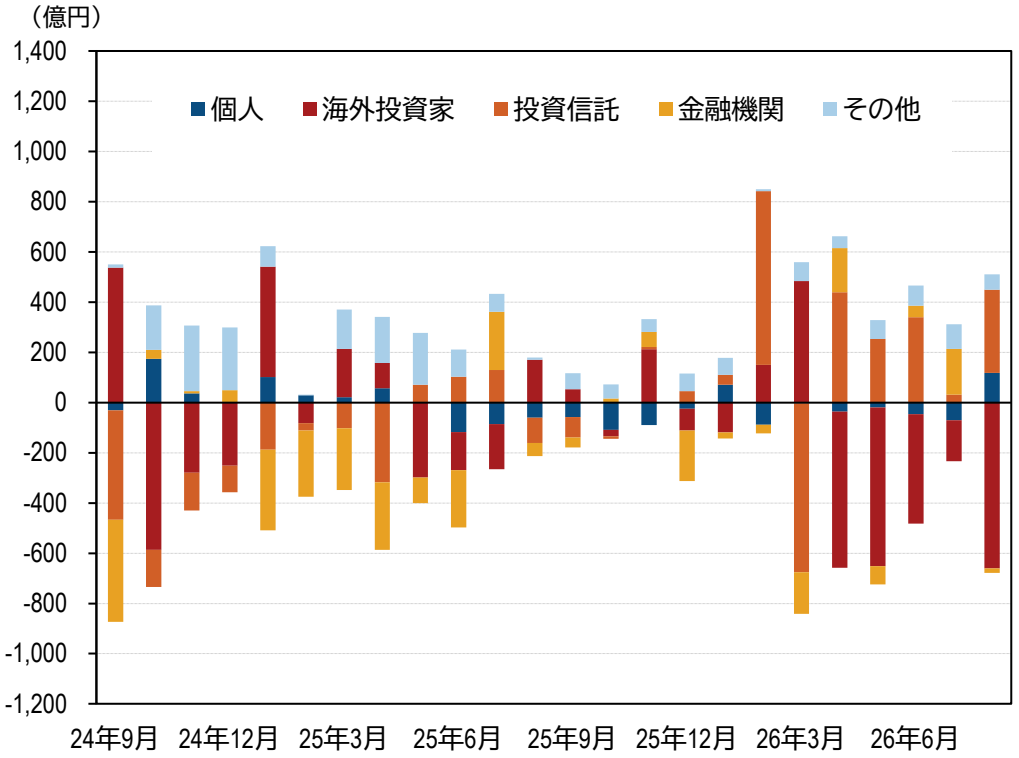
（注）RIMESよりフィデリティ投信作成。オフィス、住宅、商業・物流等は東証REIT用途別指数。2025年9月末～2026年9月末。

 上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

Fidelity INTERNATIONAL

Jリートの需給環境①

④ Jリート投資部門別売買状況（過去2年間）



⑤ Jリート投資部門別売買状況（直近1カ月）

（億円）

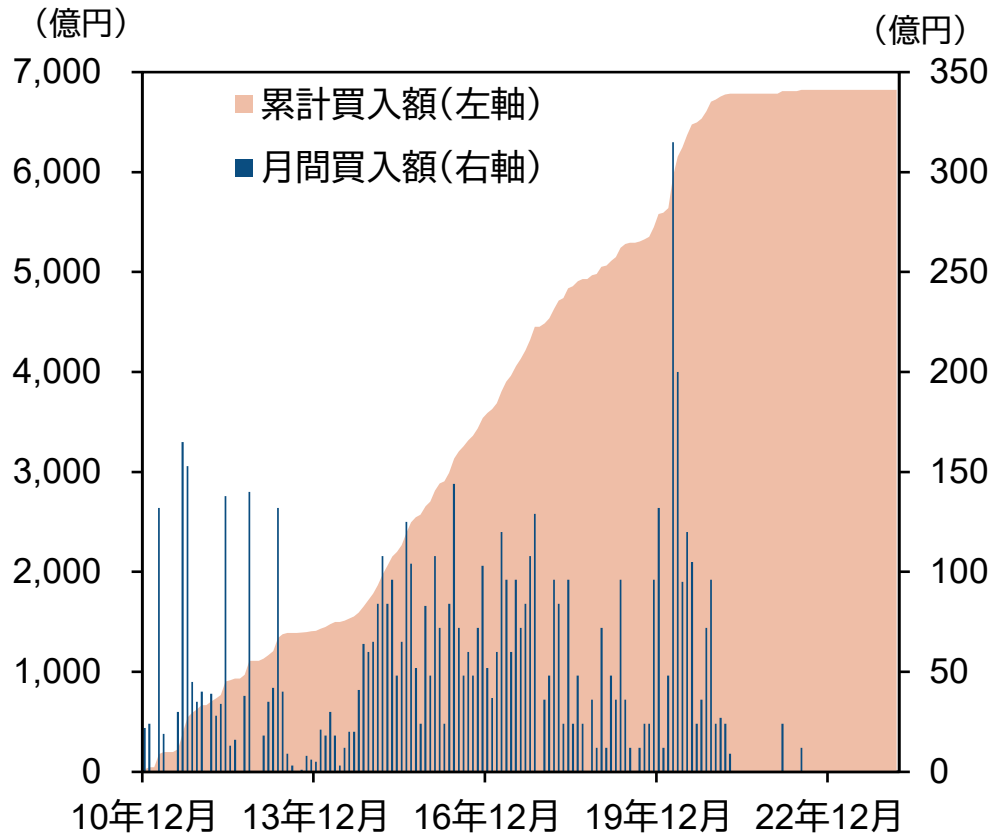
投資部門	2026年8月	対前月
個人	118	189
海外投資家	-660	-497
投資信託	332	301
金融機関	-18	-200
その他	61	-37

（注）東京証券取引所よりフィデリティ投信作成。左のグラフは2024年9月～2026年8月。

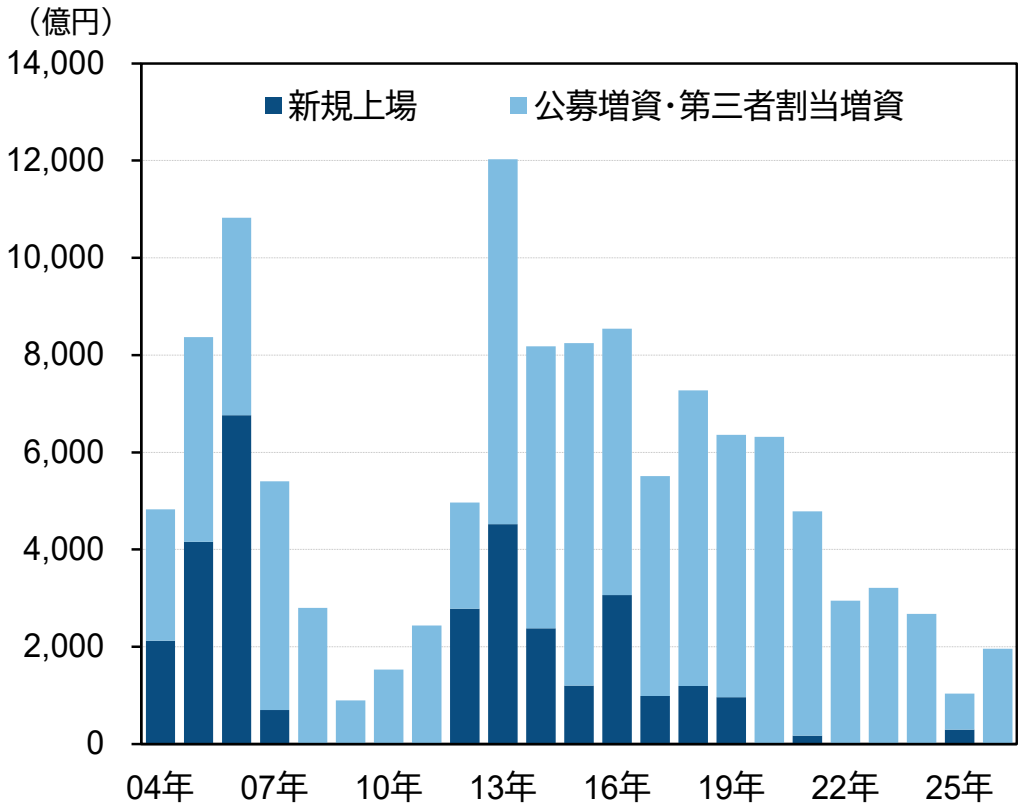
上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

Jリートの需給環境②

⑥ 日本銀行によるJリートの買入状況



⑦ Jリートの増資状況



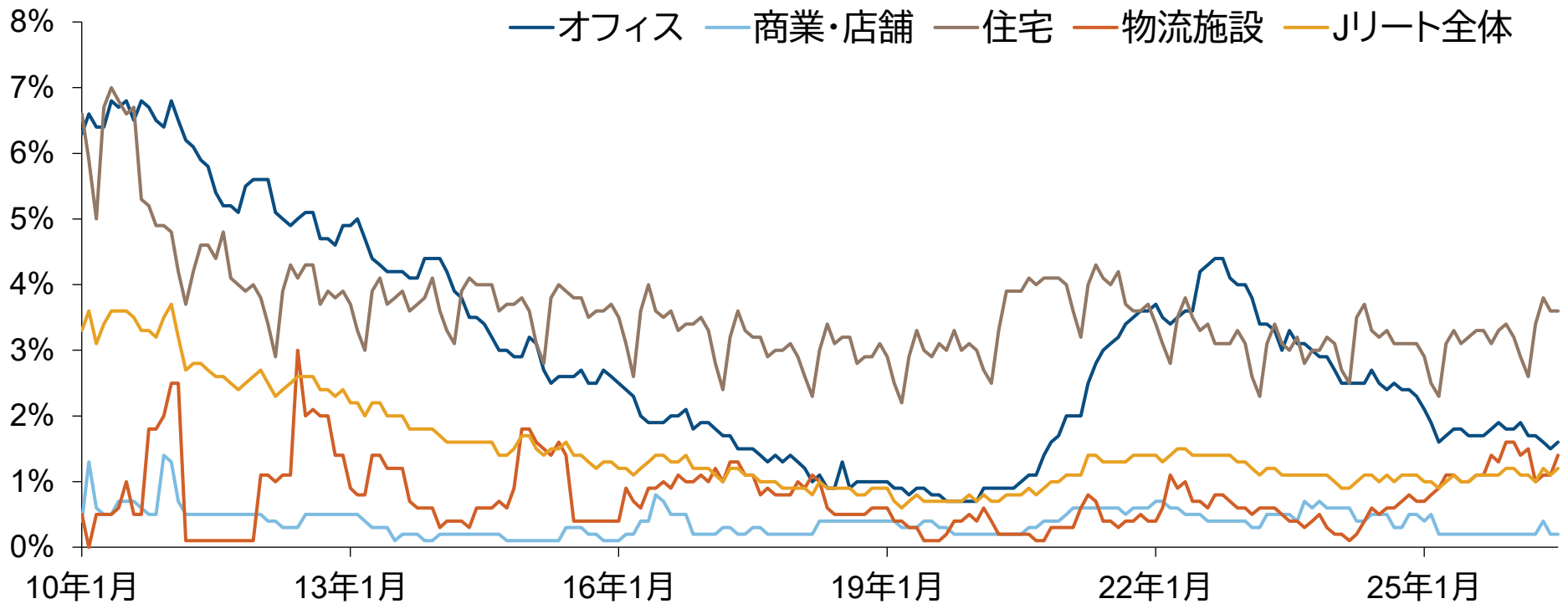
（注）日本銀行、不動産証券化協会よりフィデリティ投信作成。左図は2010年12月～2024年2月。右図は2004年～2026年。2026年は9月末時点。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

Fidelity INTERNATIONAL

Jリートのファンダメンタルズ

8 Jリート保有不動産の用途別空室率

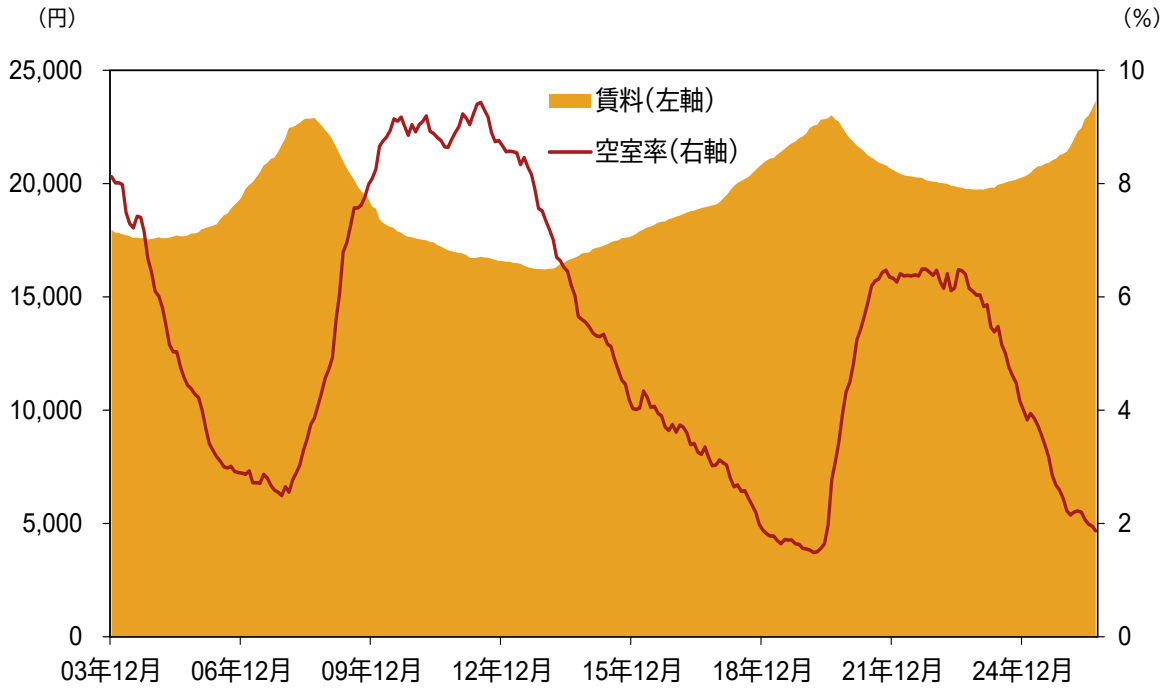


（注）資産運用業協会よりフィデリティ投信作成。2010年1月末～2026年7月末。

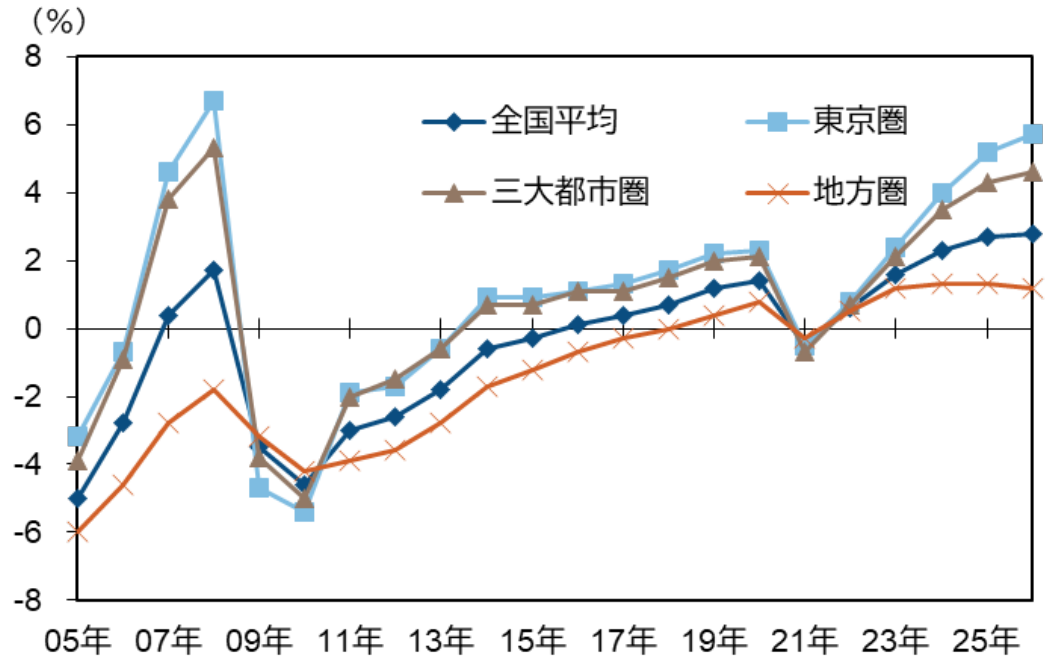
上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

不動産市況

⑨ 東京都心5区のオフィス賃料と空室率



⑩ 公示地価（全用途、対前年比）



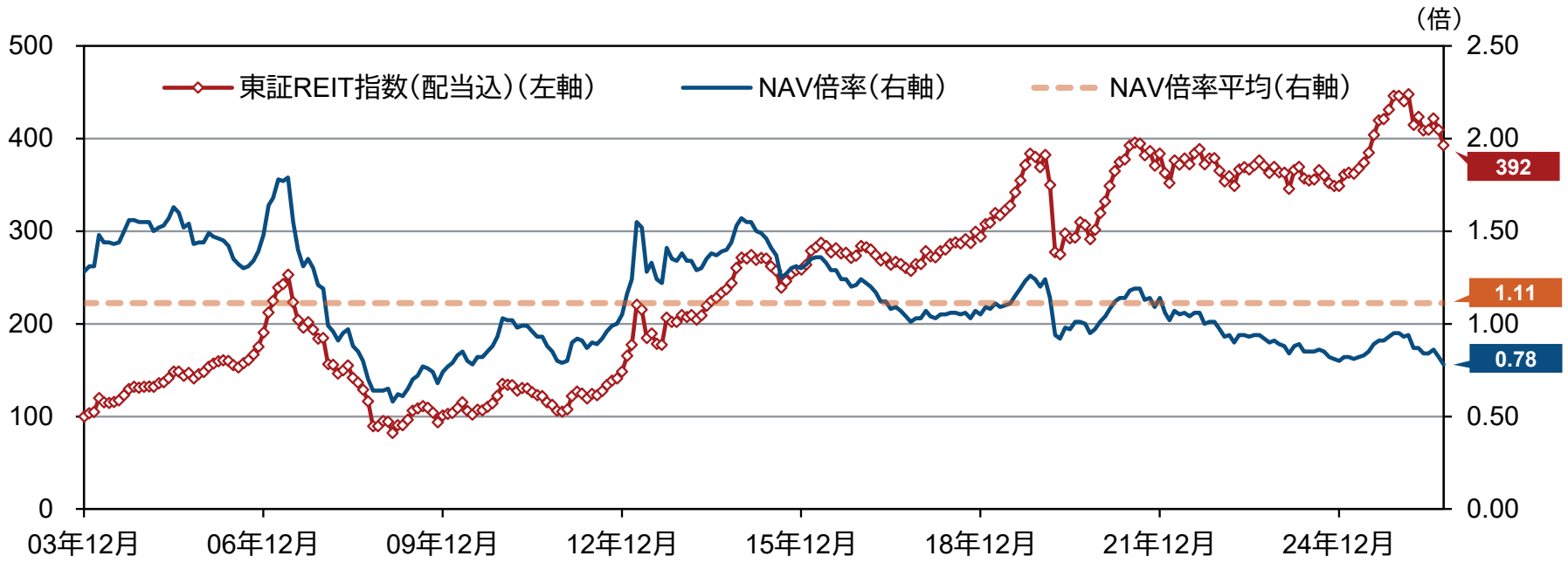
（注）LSEGよりフィデリティ投信作成。左図は2003年12月～2026年8月。東京都心5区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。右図は2005年～2026年。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

Fidelity INTERNATIONAL

Jリートのバリュエーションの動向①

⑪ 東証REIT指数とNAV倍率の推移



NAVは、純資産価値（資産-負債）を意味します。
NAV倍率は下の式で算出します。

$$\text{NAV倍率} = \frac{\text{投資口価格}}{\text{1口当たり純資産額}}$$

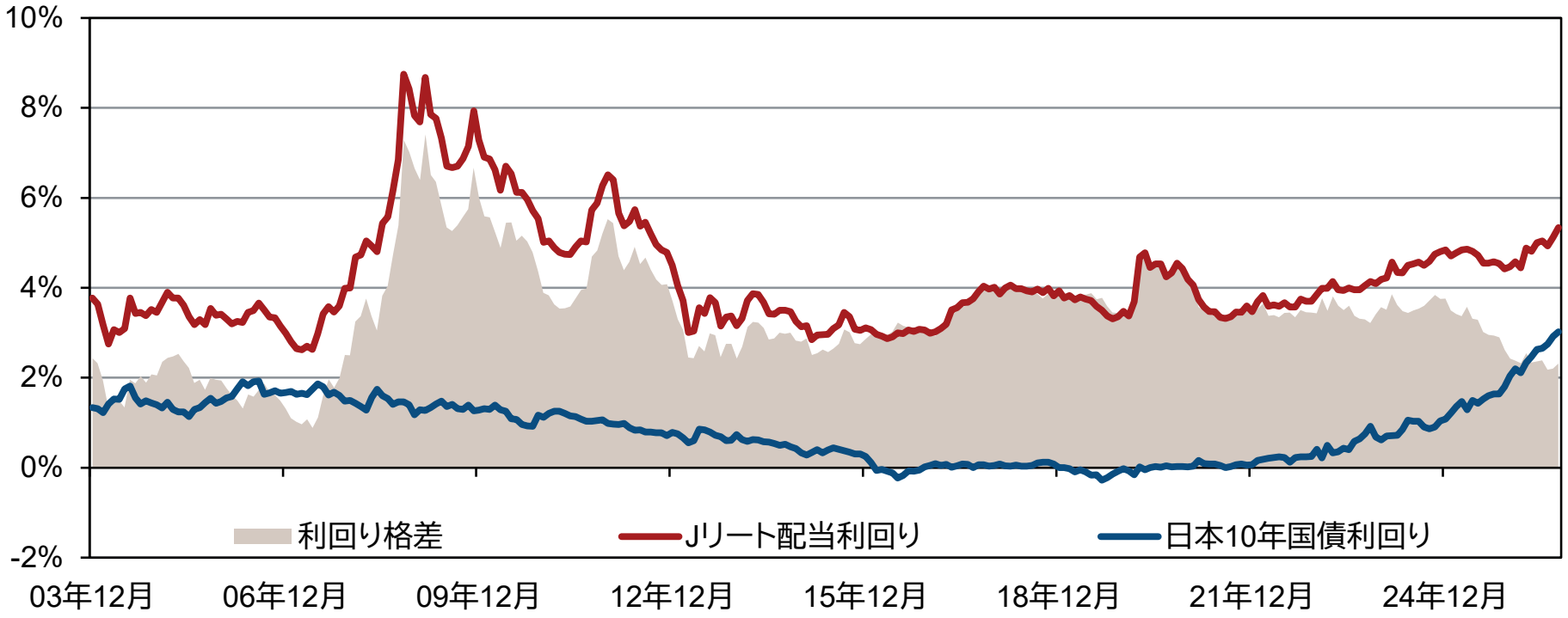
（注）LSEG、不動産証券化協会よりフィデリティ投信作成。期間：2003年12月末～2026年9月末。東証REIT指数（配当込）は期間初を100として指数化。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

Fidelity INTERNATIONAL

Jリートのバリュエーションの動向②

12 Jリートの配当利回り等の推移



Jリート配当利回り	日本10年国債利回り	利回り格差
5.3%	3.0%	2.3%

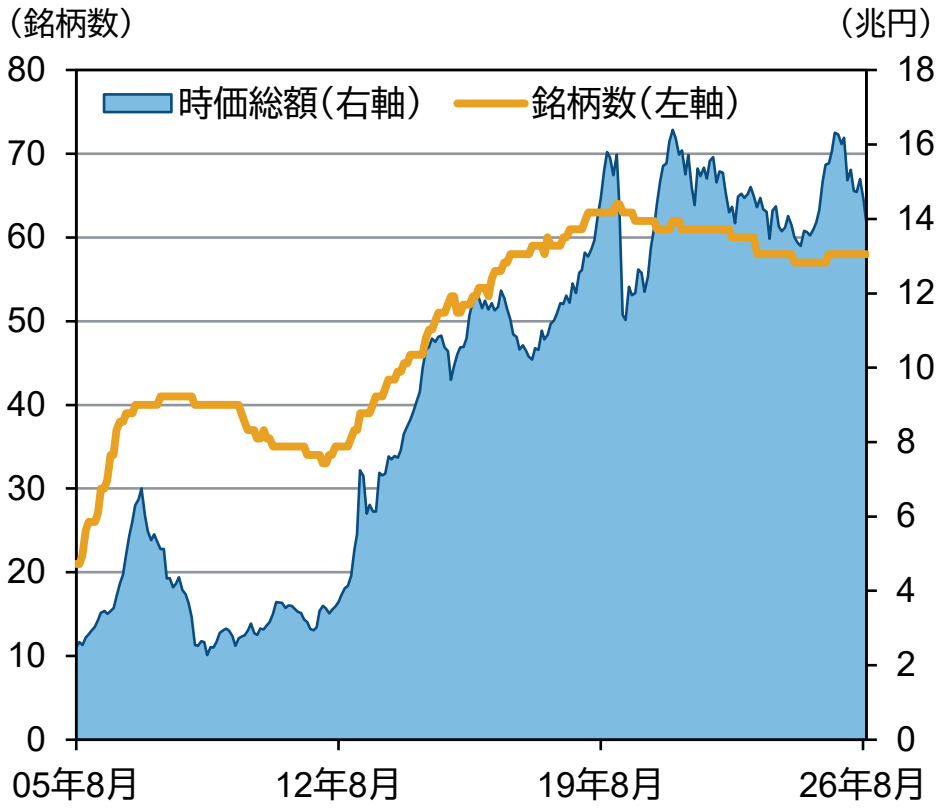
（注）LSEGよりフィデリティ投信作成。2003年12月末～2026年9月末。Jリートは東証REIT指数（配当込）。グラフ欄外の値は四捨五入により表示していますので、合計が一致しない場合があります。

 上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

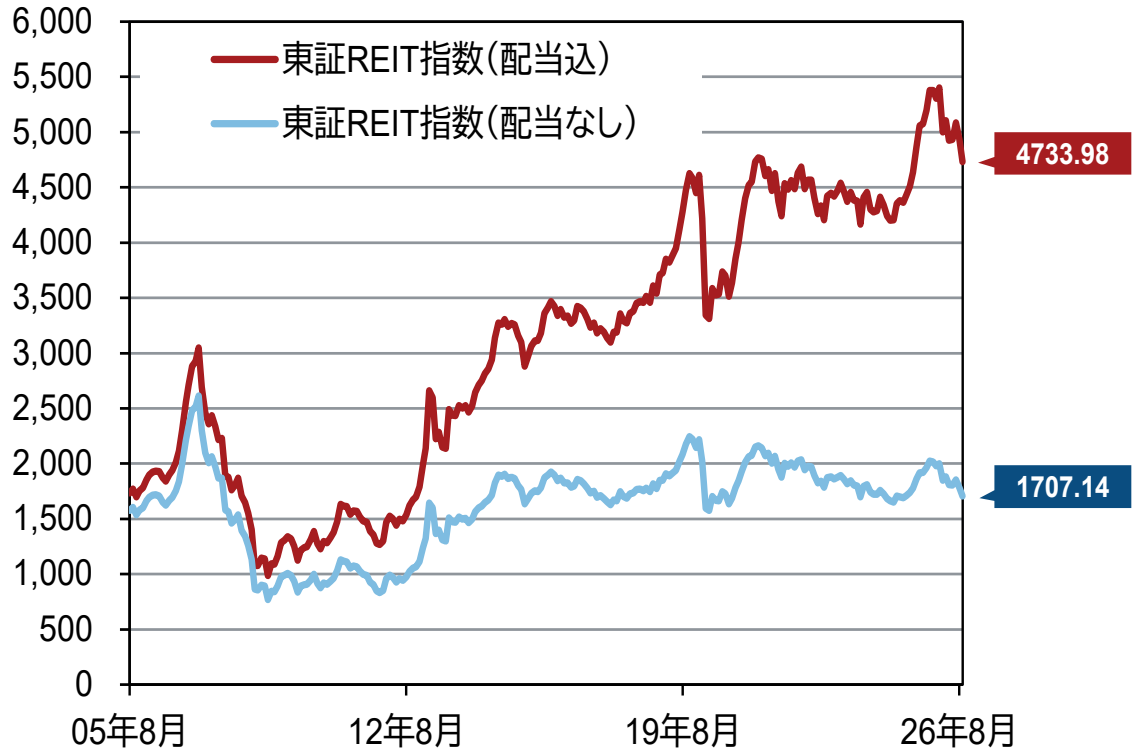
Fidelity INTERNATIONAL

長期間でのJリート市場推移

13 Jリートの銘柄数と時価総額の推移



14 東証REIT指数の推移



（注）LSEGよりフィデリティ投信作成。2005年8月末～2026年9月末。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

Fidelity INTERNATIONAL

（ご参考）主な資産の騰落率と日本実質GDP成長率

15 主な資産の騰落率と日本実質GDP成長率

	Jリート	日本株式	日本国債	先進国リート（除く日本）	日本実質GDP成長率
2007年	-3.1%	-11.1%	2.6%	-15.2%	0.8%
2008年	-48.6%	-40.6%	3.7%	-41.8%	-3.7%
2009年	6.2%	7.6%	0.9%	28.6%	-2.4%
2010年	34.1%	1.0%	2.4%	20.0%	3.2%
2011年	-22.2%	-17.0%	2.2%	3.8%	0.2%
2012年	41.0%	20.9%	1.8%	22.4%	0.0%
2013年	41.1%	54.4%	2.2%	3.8%	3.0%
2014年	29.7%	10.3%	4.9%	27.4%	0.3%
2015年	-4.8%	12.1%	1.3%	4.6%	1.5%
2016年	9.9%	0.3%	3.7%	7.5%	0.9%
2017年	-6.8%	22.2%	0.2%	6.8%	2.4%
2018年	11.1%	-16.0%	1.1%	-4.1%	0.2%
2019年	25.6%	18.1%	2.3%	24.2%	-2.3%
2020年	-13.4%	7.4%	-1.1%	-8.8%	-0.6%
2021年	20.0%	12.7%	-0.2%	36.9%	2.7%
2022年	-4.8%	-2.5%	-7.4%	-23.5%	0.6%
2023年	-0.5%	28.3%	0.5%	12.7%	0.1%
2024年	-4.0%	20.5%	-4.3%	6.6%	0.9%
2025年	27.9%	25.5%	-8.5%	5.2%	0.4%
2026年*	-12.0%	23.1%	-6.1%	7.0%	0.9%

	Jリート	日本株式	日本国債	先進国リート（除く日本）
1年間	-6.7%	33.9%	-8.8%	5.9%
3年間	5.9%	89.7%	-16.8%	39.0%
5年間	2.8%	128.7%	-23.6%	18.3%
10年間	41.9%	292.8%	-23.1%	59.6%
15年間	240.4%	657.6%	-10.0%	230.2%

（注）LSEGよりフィデリティ投信作成。2026年9月末時点。日本実質GDP成長率は各年第4四半期時点の前年同期比成長率。

*資産の騰落率は2026年9月末時点の年初来騰落率。日本実質GDP成長率は2026年第2四半期時点の前年同期比成長率。
使用している指数は次の通り。Jリートは東証REIT指数（配当込）。日本株式はTOPIX（配当込）。日本国債はFTSE日本国債インデックス。先進国リートはS&P先進国REITインデックス（除く日本、現地通貨ベース、配当込）。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

Fidelity INTERNATIONAL

ご注意点

- 当資料は、信頼できる情報をもとにフィデリティ投信が作成しておりますが、正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。
- 当資料に記載の情報は、作成時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。 また、いずれも将来の傾向、数値、運用結果等を保証もしくは示唆するものではありません。
- 当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。
- 当資料にかかわる一切の権利は引用部分を除き当社に属し、いかなる目的であれ当資料の一部又は全部の無断での使用・複製は固くお断りします。
- 写真やイラストはイメージとして掲載するものです。人工知能(AI)を用いて生成されたイメージを含む場合があります。
- 投資信託のお申し込みに関しては、下記の点をご理解いただき、投資の判断はお客様自身の責任においてなさいますようお願い申し上げます。なお、当社は投資信託の販売について投資家の方の契約の相手方とはなりません。
- 投資信託は、預金または保険契約でないため、預金保険および保険契約者保護機構の保護の対象にはなりません。
- 販売会社が登録金融機関の場合、証券会社と異なり、投資者保護基金に加入しておりません。
- 投資信託は、金融機関の預貯金と異なり、元本および利息の保証はありません。
- 投資信託は、国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし投資元本が保証されていないため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により投資一単位当たりの価値が変動します。従ってお客様のご投資された金額を下回ることもあります。又、投資信託は、個別の投資信託毎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目論見書や契約締結前交付書面を良くご覧下さい。
- 投資信託説明書(目論見書)については、販売会社またはフィデリティ投信までお問い合わせください。なお、販売会社につきましては以下のホームページ(https://www.fidelity.co.jp/)をご参照ください。
- ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。
  - 申込時に直接ご負担いただく費用:申込手数料　上限　3.85%(消費税等相当額抜き3.5%)
  - 換金時に直接ご負担いただく費用:信託財産留保金　上限　0.3%
  - 投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用:信託報酬　上限　年率2.123%(消費税等相当額抜き1.93%)
  - その他費用:上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。目論見書、契約締結前交付書面等でご確認ください。

※当該手数料・費用等の上限額および合計額については、お申込み金額や保有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。ファンドに係る費用・税金の詳細については、各ファンドの投資信託説明書(目論見書)をご覧ください。

ご注意)　上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、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、フィデリティ投信が運用するすべての公募投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しておりますが、当資料作成以降において変更となる場合があります。投資信託に係るリスクや費用は、夫々の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に良く目論見書や契約締結前交付書面をご覧下さい。

フィデリティ投信株式会社　金融商品取引業者:関東財務局長(金商)第388号
加入協会:一般社団法人資産運用業協会

IM261013-1 CSIS261014-2

資料中グラフの注記に別途記載ない場合は以下の指数を使用しています。
米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。米国国債はICE BofA USトレジャリー・インデックス。
米国ハイ・イールド債券はICE BofA USハイ・イールド・コンストレインド・インデックス。米国株式はS&P500種指数。バンクローンはS&Pレバレッジド・ローン・インデックス。

LINEでマーケット情報が届きます。友だち追加はこちらから。

Fidelity INTERNATIONAL