ARES マンスリー レポート（2018 年 10 月）

ARES Monthly Report　- October 2018 -

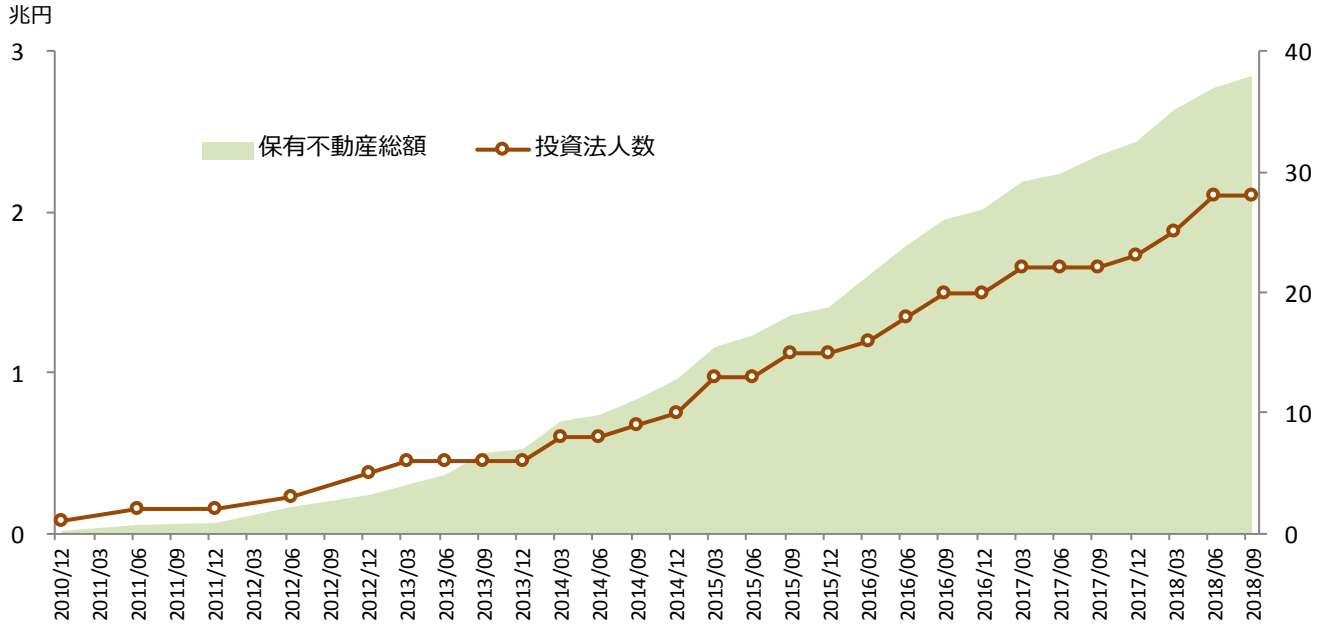
1．不動産投資市場のトピックス

ARES 私募リート・クォータリーを公表　2018 年 9 月末の私募 REIT 保有不動産は 2 兆 8,468 億円

2018 年 9 月末の私募 REIT データ　　※（ ）は 2018 年 6 月末の数値

投資法人数	保有物件数	保有不動産額	エクイティ出資総額
28 銘柄 （28 銘柄）	701 物件 （685 物件）	2 兆 8,468 億円 （2 兆 7,815 億円）	1 兆 7,136 億円 （1 兆 6,799 億円）

私募REIT 保有不動産額と投資法人数の推移



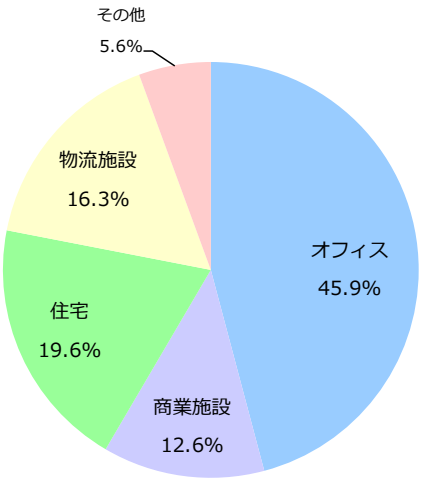
※保有不動産額は取得価格ベース　（出所）ARES私募リート・クォータリー

私募REIT　保有不動産種別（2018年9月末）

物件総数：701物件

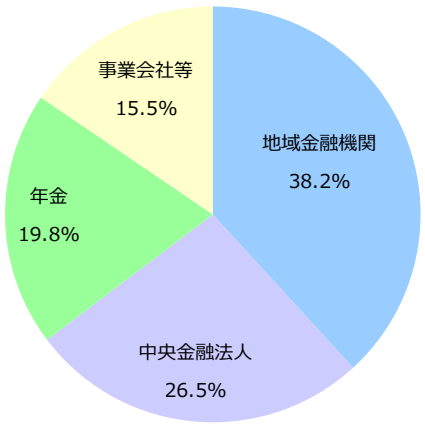
保有不動産総額：2兆8,468億円

※グラフは取得価格ベースの比率



私募REIT　投資家分布状況（2018年9月末）

出資総額：1兆7,136億円



（※）投資家分布状況の算出方法：Σ［（各投資法人における投資口数による属性別比率）×（各投資法人出資総額）］÷全投資法人出資総額合計

ARES は四半期ごとに実施している私募 REIT 運用状況に関する最新の調査結果を公表した。
2018 年 9 月末時点で対象 28 投資法人の物件総数は 701 物件であり、前回調査（2018 年 6 月末時点）に比べ、16 物件増加、保有不動産の総額（取得価格ベース）は、653 億円増の 2 兆 8,468 億円、エクイティ出資総額は 337 億円増の 1 兆 7,136 億円であった。
保有不動産種別による構成比、投資家分布状況については、前回より大きな変動は見られない。

※集計に採用した私募リートの定義および詳細については、私募リート・クォータリーを参照。
・私募リート・クォータリー No.12 （2018 年 9 月末基準）

GRESB が 2018 年のリアルエステイト評価結果を発表、J-REIT・私募 REIT の参加が増加

2018 年の GRESB リアルエステイト評価には世界から 903 社（前年比＋6％）が参加。なお、日本からは 61 社が参加しており、そのうち J-REIT は 38 社であった。

世界平均の 68 には及ばないものの、アジア地域の GRESB スコアの平均は昨年の 63 から 66 に上昇しており、改善が見られた。特に、アジア地域の上場セクターではアジア地域のスコアは 71 で、世界平均の 69 を上回る結果となった。
日本においては、以下の表の通り、5 つの J-REIT・私募リートがアジア地域のセクター・リーダー（各セクターの首位）として選出された。

※評価結果の詳細については、以下 WEB サイト・リリースを参照。
・2018 GRESB Real Estate Results（英語）
・Real estate companies and funds in Asia lead the world in reducing energy consumption in 2018（英語）
・GRESB 2018 年評価結果 －日本市場からの参加状況－（CSR デザイン環境投資顧問株式会社 リリース）

アジアにおける「セクター・リーダー」に選出された J-REIT・私募リート

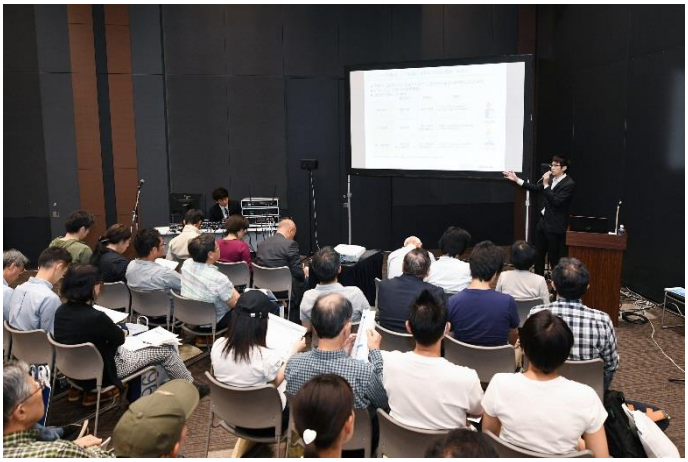
投資法人名	運用タイプ	上場 / 非上場
アクティビア・プロパティーズ投資法人	オフィス・商業	上場
アドバンス・レジデンス投資法人	住宅	上場
日本リテールファンド投資法人	商業	上場
野村不動産プライベート投資法人	総合	非上場
野村不動産マスターファンド投資法人＊	総合	上場

（出所）GRESB 公表資料から REIT を抜粋
＊野村不動産マスターファンド投資法人はグローバル・セクター・リーダーにも選出。

「個人投資家のための J リートフェア 2018」盛況のうちに終了～2 日間で延べ約 1,350 名が来場～

不動産証券化協会と東京証券取引所は、9 月 21 日（金）・22 日（土）の 2 日間にわたり「個人投資家のための J リートフェア 2018」をベルサール東京日本橋（東京都中央区）で開催した。
今回のフェアには J リート 42 社、ETF 運用会社 2 社が出展し、来場者は 2 日間で延べ約 1,350 人であった。

※開催報告および J リート基礎セミナー動画（動画は 12 月までの期間限定公開）は以下を参照。
・「個人投資家のための J リートフェア 2018」開催報告ページ



2. REIT 市場（J-REIT･私募 REIT）の概況（暫定値）

J-REIT と私募 REIT の保有不動産は 4,567 物件、約 20.7 兆円（2018 年 9 月末）

保有不動産総額（取得価格ベース）

J-REIT	私募 REIT	合計
17 兆 8,255 億円	2 兆 8,468 億円	20 兆 6,723 億円

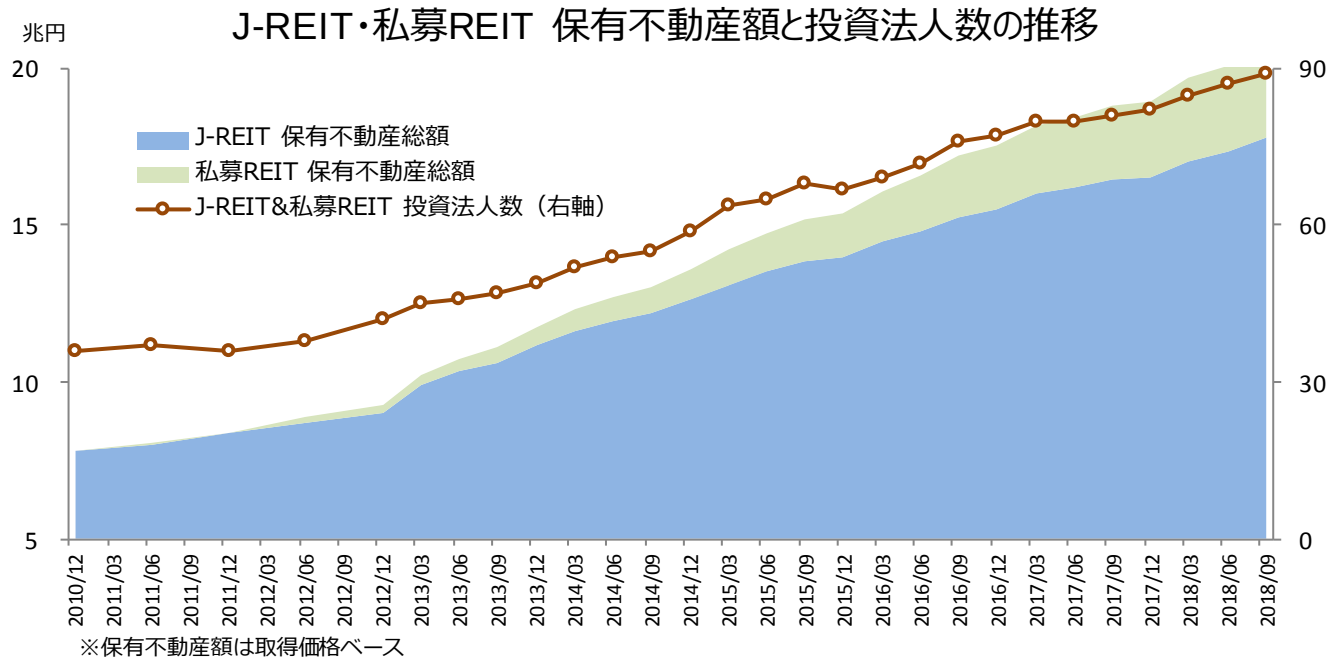
投資法人数

J-REIT	私募 REIT	合計
61	28	89

物件総数

J-REIT	私募 REIT	合計
3,866	701	4,567

※ J-REIT、私募 REIT ともに 2018 年 9 月末の数値（以下同じ）



※保有不動産額は取得価格ベース

（出所）J-REIT：公開情報を元にARES作成、私募REIT：ARES調べ（以下同じ）

参考 ：2018 年 8 月末時点の J-REIT と私募 REIT の保有不動産額（評価額ベース･取得価格ベース）

保有不動産総額（評価額ベース）

J-REIT	私募 REIT	合計
19 兆 1,904 億円	3 兆 0,213 億円	22 兆 2,116 億円

（出所）投資信託協会 「不動産投資法人に関する統計」

保有不動産総額（取得価格ベース）

J-REIT	私募 REIT＊	合計
17 兆 5,258 億円	2 兆 7,815 億円	20 兆 3,073 億円

（出所）ARES「ARES J-REIT Databook」、「私募リート･クォータリー」

＊私募 REIT は 2018 年 6 月末の数値

※ J-REIT、私募 REIT の集計対象について、調査主体により異なる場合がある。詳細は上記出所の WEB サイトを参照。

【データソース】
ARES が公開情報より毎月集計している J-REIT の各種データ（ARES J-REIT Databook）と四半期毎に独自に調査している私募 REIT の保有不動産等のデータ（私募リート･クォータリー）を元に、REIT 市場全体の運用状況を概観する。

【資産規模】
2018 年 9 月末時点で J-REIT と私募 REIT が保有する不動産の合計額は、20 兆 6,723 億円（取得価格ベース、以下同じ）、うち J-REIT は 17 兆 8,255 億円、私募 REIT は 2 兆 8,468 億円。

【投資法人数】
合計で 89、J-REIT は 61 銘柄が上場、私募 REIT は 28 投資法人が運用中。

【物件数等】
合計で 4,567 物件、うち J-REIT は 3,866 物件、私募 REIT は 701 物件。
REIT 市場全体の保有不動産を 2018 年 6 月末時点の実績と比べると、124 物件、5,609 億円の増加。

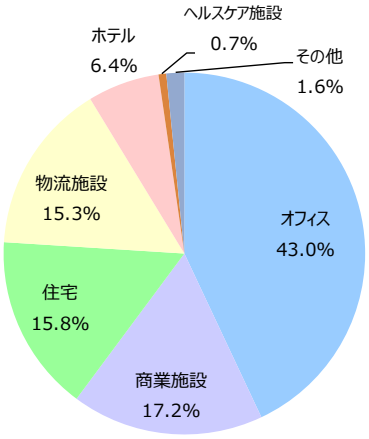
保有不動産種別（取得価格ベース）

	J-REIT	私募 REIT	合計
オフィス	7 兆 5,825 億円	1 兆 3,055 億円	8 兆 8,880 億円
商業施設	3 兆 1,924 兆円	3,583 億円	3 兆 5,507 億円
住宅	2 兆 7,146 億円	5,582 億円	3 兆 2,728 億円
物流施設	2 兆 6,948 億円	4,653 億円	3 兆 1,601 億円
ホテル	1 兆 3,273 億円	その他（注）1,595 億円	1 兆 3,273 億円
ヘルスケア施設	1,427 億円		1,427 億円
その他	1,712 億円		3,307 億円

（注）私募 REIT のホテル、ヘルスケア施設は「その他」に計上

※私募リートの定義および集計対象の投資法人については私募リート・クォータリーを参照。
なお、調査基準時点の直前に運用を開始した投資法人などは含まれていない場合がある。

J-REIT・私募REIT 保有不動産種別
（2018年9月末）
物件総数：4,567物件
保有不動産総額：20兆6,723億円
※グラフは取得価格ベースの比率



3. *J-REIT* 市場の概況

2018 年 9 月末の J-REIT の投資口時価総額は約 12.9 兆円、保有不動産額は約 17.8 兆円

2018 年 9 月末の J-REIT データ　　※（ ）は前月末の数値

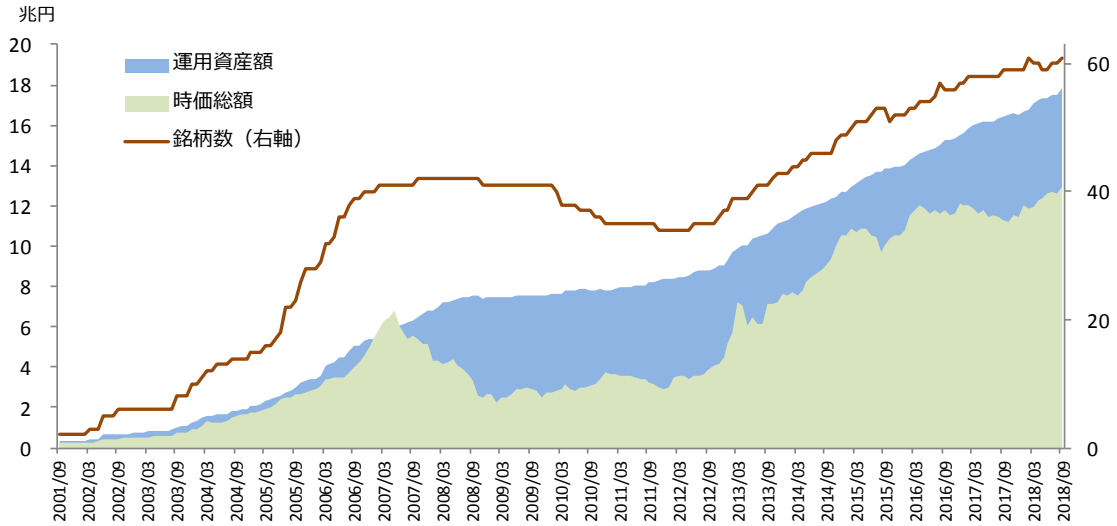
上場銘柄数	時価総額	保有不動産額	東証 REIT 指数（配当なし）	東証 REIT 指数（配当込み）	予想分配金利回り	NAV 倍率
61 銘柄 （60 銘柄）	12 兆 9,236 億円 （12 兆 6,426 億円）	17 兆 8,255 億円 （17 兆 5,258 億円）	1777.18 （1752.65）	3513.39 （3457.71）	4.13% （4.17%）	1.06 倍 （1.05 倍）

2018 年の J-REIT データ　（2018 年 1 月～9 月の累計）　　※（ ）は前年 1 月～9 月の累計

新規上場		公募増資		物件取得		物件譲渡	
件数	募集・売出し総額	件数	募集・売出し総額	件数	取得額	件数	譲渡額
4 件 （2 件）	1,196 億円 （987 億円）	27 件 （19 件）	5,131 億円 （3,539 億円）	343 件 （191 件）	1 兆 5,853 億円 （1 兆 1,209 億円）	61 件 （67 件）	3,265 億円 （2,084 億円）

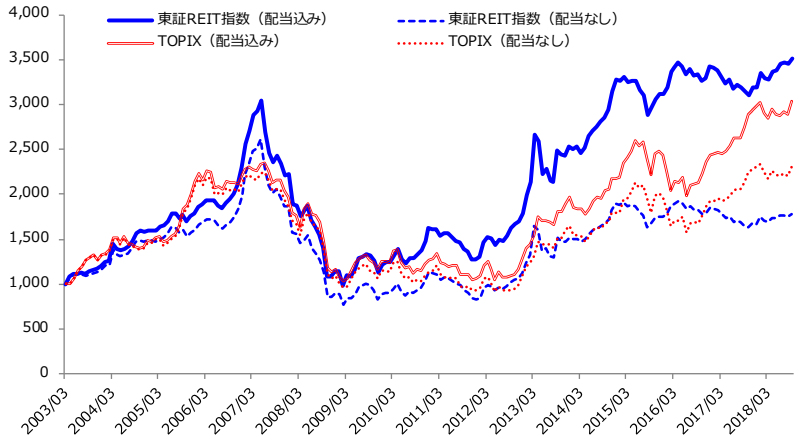
（注）各項目の数値は「*ARES J-REIT Databook*」（*https://j-reit.jp/statistics/*）の定義・集計基準による。

J-REIT 保有不動産額・時価総額・銘柄数



※保有不動産額は取得価格ベース　　（出所）公開情報を元にARES作成

東証REIT指数・東証株価指数（TOPIX）の長期推移



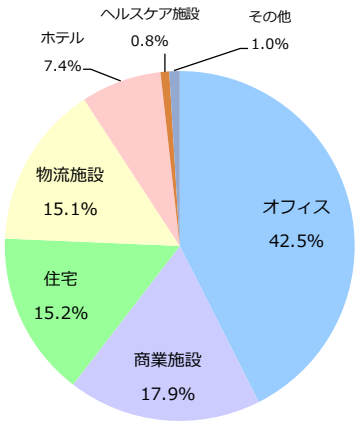
（注）東証REIT指数の基準日2003年3月31日=1,000 （出所）Bloomberg

J-REIT　保有不動産種別（2018年9月末）

物件総数：3,866物件

保有不動産総額：17兆8,255億円

※グラフは取得価格ベースの比率



【市場規模】

2018 年 *9* 月末の *J-REIT* の投資口時価総額は *12* 兆 *9,236* 億円、対前月 *2,811* 億円増（*+2.22%*）、対前年同月 *1* 兆 *6,258* 億円増（*+14.39%*）。

【投資口価格動向】

東証 *REIT* 指数（配当なし）は前月比*+1.40%*の *1777.18*。
配当込み指数は前月比*+1.61%*の *3513.39*。予想分配金利回りは前月から *0.04* ポイント下回る *4.13%*であった。
NAV 倍率は前月比 *0.01* ポイント増の *1.06* 倍。

【資金調達】

2018 年 *1* 月から *9* 月末までの公募増資は、累計で *27* 件、募集・売出し総額 *5,131* 億円であった。*2017* 年 *1* 月から *9* 月末までの実績と比べ、*8* 件、*1,591* 億円の増加。

【物件売買】

2018 年 *1* 月から *9* 月末までの物件取得は、*343* 件、*1* 兆 *5,853* 億円であった。前年同期間の実績と比べ *152* 件、*4,644* 億円の増加。
譲渡は *61* 件、*3,265* 億円で、前年同期間の実績比べると、件数は *6* 件減少し、金額は *1,180* 億円上回った。

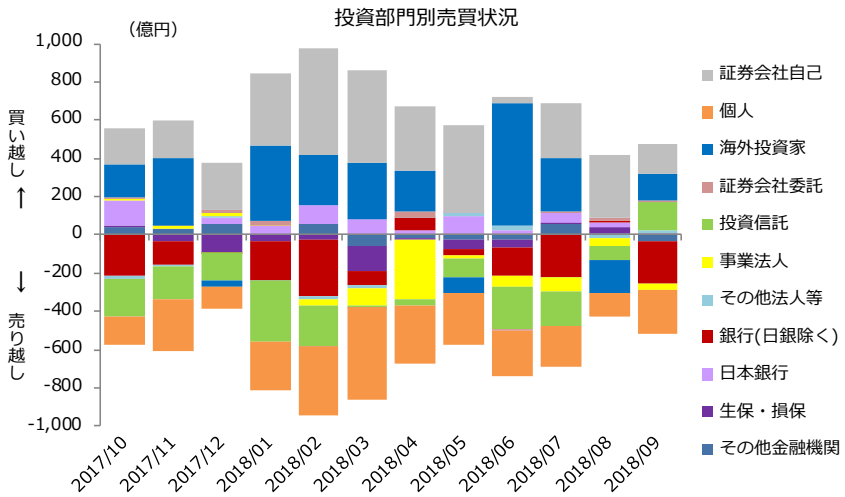
【トピックス】

・*9*月*7*日に、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス（*3493*）が東京証券取引所に上場した。初値は*99,300*円で、公募価格の *103,000*円を*3.6%*下回った。上場時の資産規模は*7*物件、*538*億円。
・*9*月*12*日に、日本ロジスティクスファンド（*8967*）が自己投資口取得に関わる事項の決定を公表した。取得しうる投資口の総数は*9,000*口、投資口の取得価額の総額*20*億円（上限）、取得期間は*9*月*13*日～*12*月*28*日。同投資法人は、*2018*年*7*月期に、既に自己投資口の取得及び消却を実施しており、今回が*2*回目の取り組みとなる。なお、*2*期連続の自己投資口の取得及び消却は*J-REIT*では初となる。
・*9*月*29*日（日本時間）に、インヴィンシブル（*8963*）が海外不動産を裏付け資産とする匿名組合出資持分を取得した。英領ケイマン諸島・グランドケイマン島に所在のホテル２物件が裏付資産となっており、取得価格は*375*億円。

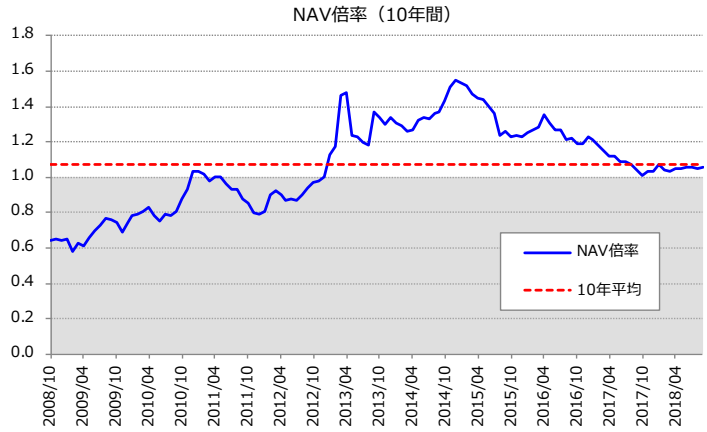
＜投資部門別売買状況＞　　（億円）

投資部門	*2018* 年 *9* 月	対前月
証券会社自己	*150* 億円	▲*177* 億円
投資信託	*147* 億円	*219* 億円
海外投資家	*143* 億円	*315* 億円
その他法人等	*16* 億円	*34* 億円
証券会社委託	*9* 億円	▲*6* 億円
生保・損保	*8* 億円	▲*29* 億円
日本銀行	*0* 億円	▲*24* 億円
事業法人	▲*27* 億円	*12* 億円
その他金融機関	▲*33* 億円	▲*39* 億円
銀行（日銀除く）	▲*225* 億円	▲*232* 億円
個人	▲*232* 億円	▲*107* 億円

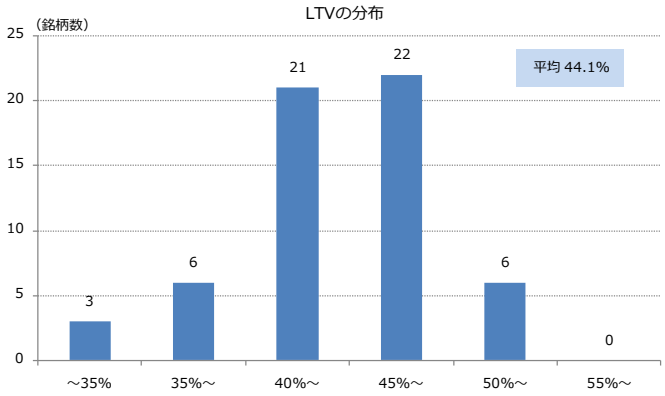
※新規上場・公募増資時の購入分除く
（出所）東京証券取引所、日本銀行



（注）東京証券取引所における売買であり、IPO・増資時の購入分は含まれない（出所）東京証券取引所、日本銀行



（出所）不動産証券化協会



（注）LTV＝有利子負債÷総資産額。 ※直近決算数値を元に算出　2018年9月末時点

＜参考＞ *J-REIT* ニュースリリース･プレスリリース（*2018* 年 *9* 月）

分類	主な内容	件数
決算関連	決算発表、決算説明資料、業績予想の修正　他	*29* 件
物件関連	物件の取得、物件の譲渡、テナントの異動、物件名称の変更　他	*30* 件
資金調達	新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ　他	*64* 件
その他	組織･人事、災害、環境性能評価　他	*139* 件
		計 *262* 件

上記は、*2018* 年 9 月に各投資法人より開示されたニュースリリース･プレスリリース等の件数を集計したものです。
ニュースリリース等の一覧を含む一部の詳細情報につきましては、当協会会員のみに開示させていただいております。
何卒ご了承ください。

※詳細情報は当協会 *WEB* サイト 「*ARES* マンスリーレポート詳細データ」【会員限定】を参照。
https://www.ares.or.jp/action/reserch/index.html

不動産証券化協会では、J リートのプロモーション活動の一環として、SNS（Facebook）による情報発信を行っております。皆様におかれましては、個人投資家様への J リート普及に、ご協力賜りますようお願い申し上げます。

J-REIT.jp　Facebook のご案内

J-REIT の総合情報 WEB サイト「J-REIT.jp」の Facebook ページでは、
WEB サイトの更新情報や最新の J-REIT 関連イベントの情報などを
随時お届けしています。
ぜひ、「いいね」ボタンを押して、最新の情報を入手してください。
https://www.facebook.com/jreit.jp/

※こちらの QR コードからもアクセスできます

4. J-REIT・私募 REIT 銘柄一覧

（1）J-REIT 銘柄一覧（上場順）

※運用タイプ、決算期等の詳細情報は J-REIT.jp（https://j-reit.jp/brand/）を参照

	証券コード	投資法人	資産運用会社
1	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㈱
2	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㈱
3	8953	日本リテールファンド投資法人	三菱商事・ユービーエス・リアルティ㈱
4	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㈱
5	8955	日本プライムリアルティ投資法人	㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
6	8956	プレミア投資法人	プレミア・リート・アドバイザーズ㈱
7	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㈱
8	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㈱
9	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	ジャパン・リート・アドバイザーズ㈱
10	8961	森トラスト総合リート投資法人	森トラスト・アセットマネジメント㈱
11	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㈱
12	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㈱
13	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㈱
14	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㈱
15	8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ
16	8972	ケネディクス・オフィス投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱
17	8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱
18	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㈱
19	8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱
20	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㈱
21	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㈱
22	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㈱
23	8986	日本賃貸住宅投資法人	㈱ミカサ・アセット・マネジメント
24	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㈱
25	3226	日本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
26	3227	MCUBS MidCity 投資法人	MCUBS MidCity㈱
27	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㈱
28	3249	産業ファンド投資法人	三菱商事・ユービーエス・リアルティ㈱
29	3269	アドバンス・レジデンス投資法人	AD インベストメント・マネジメント㈱
30	3278	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱
31	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㈱
32	3281	GLP 投資法人	GLP ジャパン・アドバイザーズ㈱
33	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㈱
34	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㈱
35	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
36	3290	One リート投資法人	みずほリートマネジメント㈱
37	3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱
38	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㈱
39	3296	日本リート投資法人	双日リートアドバイザーズ㈱
40	3298	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
41	3308	日本ヘルスケア投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱
42	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㈱
43	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㈱
44	3453	ケネディクス商業リート投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱
45	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㈱

	証券コード	投資法人	資産運用会社
46	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㈱
47	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㈱
48	3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱
49	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㈱
50	3466	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱
51	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㈱
52	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㈱
53	3472	大江戸温泉リート投資法人	大江戸温泉アセットマネジメント㈱
54	3473	さくら総合リート投資法人	さくら不動産投資顧問㈱
55	3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ㈱
56	3478	森トラスト・ホテルリート投資法人	森トラスト・ホテルアセットマネジメント㈱
57	3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問㈱
58	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㈱
59	3488	ザイマックス・リート投資法人	㈱ザイマックス不動産投資顧問
60	3492	タカラレーベン不動産投資法人	タカラ PAG 不動産投資顧問㈱
61	3493	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	伊藤忠リート・マネジメント㈱

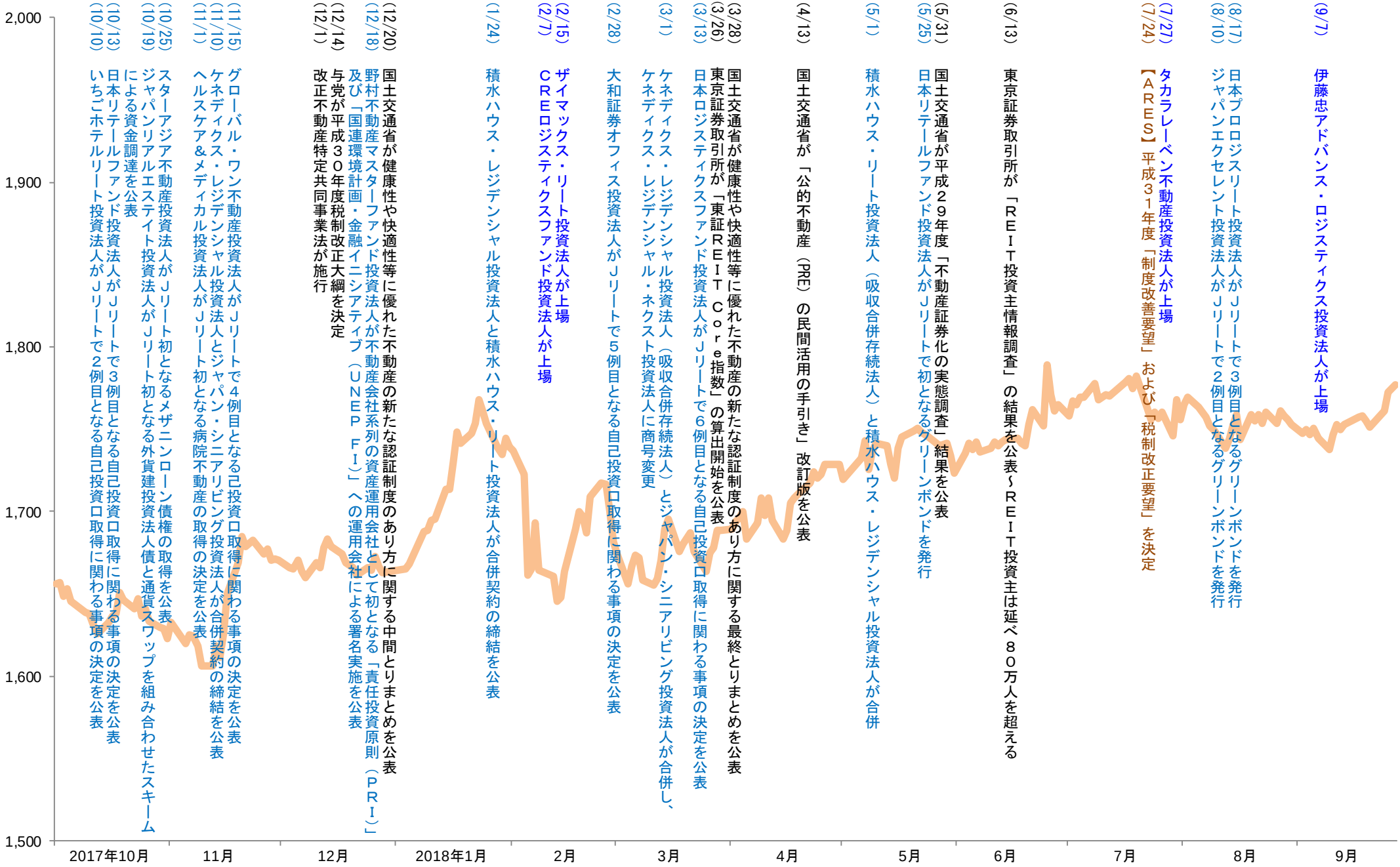
（2）私募 *REIT* 銘柄一覧（運用開始順）　　※「私募リート・クォータリー」集計対象先

	運用開始	投資法人	資産運用会社
1	2010 年 11 月	野村不動産プライベート投資法人	野村不動産投資顧問㈱
2	2011 年 3 月	日本オープンエンド不動産投資法人	三菱地所投資顧問㈱
3	2012 年 3 月	三井不動産プライベートリート投資法人	三井不動産投資顧問㈱
4	2012 年 9 月	ジャパン・プライベート・リート投資法人	ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント㈱
5	2012 年 10 月	DREAM プライベートリート投資法人	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント㈱
6	2013 年 3 月	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱
7	2014 年 3 月	ブローディア・プライベート投資法人	東急不動産リート・マネジメント㈱
8	2014 年 3 月	ケネディクス・プライベート投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱
9	2014 年 9 月	丸紅プライベートリート投資法人	丸紅アセットマネジメント㈱
10	2014 年 10 月	東京海上プライベートリート投資法人	東京海上アセットマネジメント㈱
11	2015 年 1 月	SC リアルティプライベート投資法人	住商リアルティ・マネジメント㈱
12	2015 年 2 月	日本土地建物プライベートリート投資法人	日土地アセットマネジメント㈱
13	2015 年 3 月	SGAM 投資法人	SG アセットマックス㈱
14	2015 年 8 月	東京建物プライベートリート投資法人	東京建物不動産投資顧問㈱
15	2015 年 9 月	センコー・プライベートリート投資法人	センコー・アセットマネジメント㈱
16	2016 年 2 月	NTT 都市開発・プライベート投資法人	NTT 都市開発投資顧問㈱
17	2016 年 6 月	D&F ロジスティクス投資法人	大和ハウス不動産投資顧問㈱
18	2016 年 6 月	京阪プライベート・リート投資法人	京阪アセットマネジメント㈱
19	2016 年 8 月	DBJ プライベートリート投資法人	DBJ アセットマネジメント㈱
20	2016 年 8 月	ニッセイプライベートリート投資法人	ニッセイリアルティマネジメント㈱
21	2017 年 1 月	地主プライベートリート投資法人	地主アセットマネジメント㈱
22	2017 年 3 月	One プライベート投資法人	みずほリートマネジメント㈱
23	2017 年 11 月	ヒューリックプライベートリート投資法人	ヒューリックプライベートリートマネジメント㈱
24	2018 年 2 月	三井物産プライベート投資法人	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社㈱
25	2018 年 3 月	日神プライベートレジリート投資法人	日神不動産投資顧問㈱
26	2018 年 3 月	ひろしま地方創生リート投資法人	ひろぎんリートマネジメント㈱
27	2018 年 6 月	大和証券ホテル・プライベート投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱
28	2018 年 6 月	鹿島プライベートリート投資法人	鹿島不動産投資顧問㈱

※ 本レポートは、不動産投資市場、*J-REIT*、私募 *REIT* に関する前月までのトピックやデータ等を簡潔にまとめ、 毎月下旬（ただし、*1・4・7・10* 月は月末直前）に発行の予定。

【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。投資の最終決定は投資家自身の判断でなされるようお願いいたします。また、レポートに記載された情報は作成時点のものであり、正確性・完全性を保証するものではなく、今後予告なく修正・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　Jリート推進室
TEL：03-3505-8001

東証 *REIT* 指数の推移、市場･経済の動き（直近 *1* 年間）