

ARES マンスリー レポート (2017年10月)

ARES Monthly Report - October 2017 -

1. 不動産投資市場のトピックス

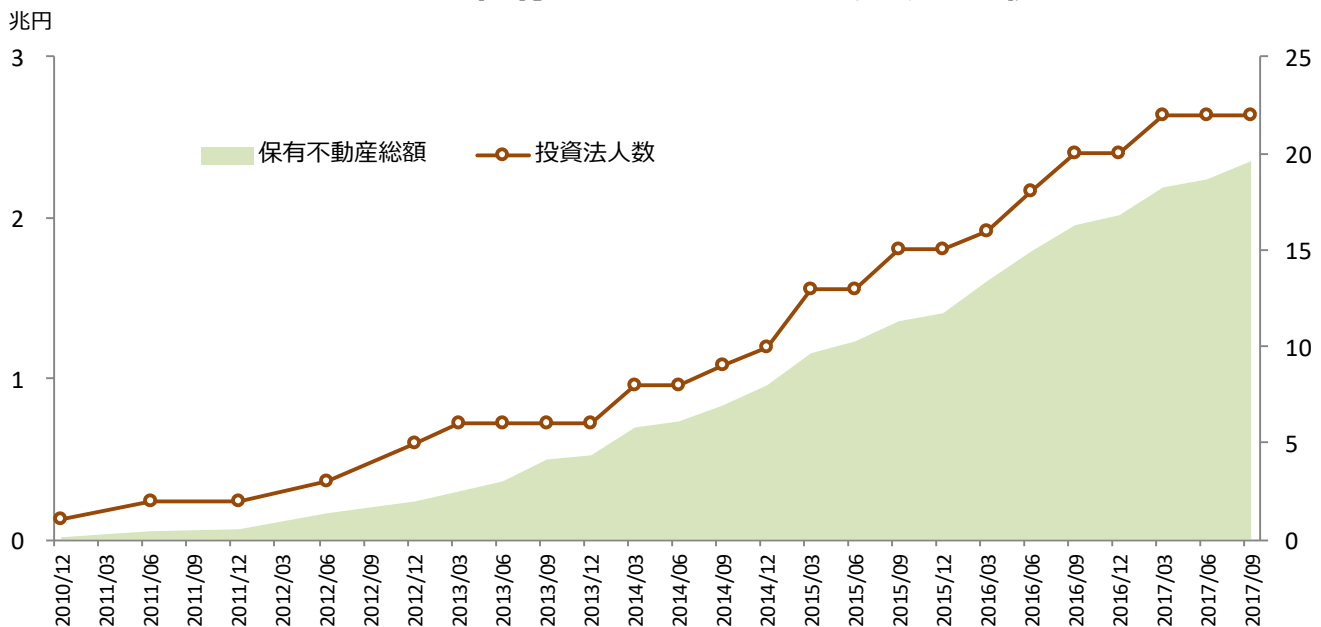
ARES「私募リート・クォーター」を公表 本年9月末の私募REIT保有不動産は2兆3,538億円

2017年9月末の私募REITデータ

※()は2017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
22 銘柄 (22 銘柄)	562 物件 (534 物件)	2 兆 3,538 億円 (2 兆 2,384 億円)	1 兆 4,332 億円 (1 兆 3,581 億円)

私募REIT 保有不動産額と投資法人数の推移



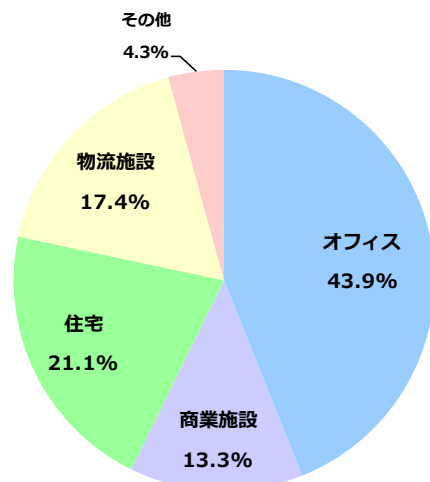
※保有不動産額は取得価格ベース (出所) ARES私募リート・クォーター

私募REIT 保有不動産種別 (2017年9月末)

物件総数 : 562物件

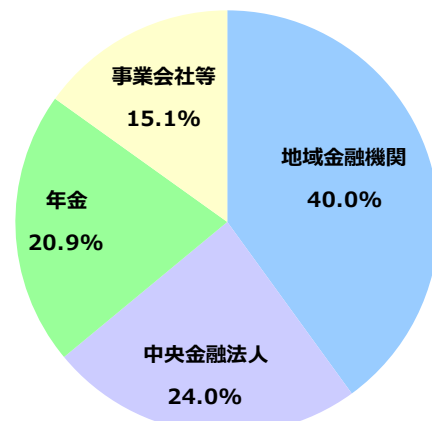
保有不動産総額 : 2兆3,538億円

※グラフは取得価格ベースの比率



私募REIT 投資家分布状況 (2017年9月末)

出資総額 : 1兆4,332億円



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

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。2017 年 9 月末時点で私募 REIT の運用を行っている投資法人数は前回調査と同じ 22 であった (ARES 調べ、以下同じ)。物件総数は 562 物件であり、前回調査 (2017 年 6 月末時点) に比べ、28 物件増加した。保有不動産の総額 (取得価格ベース) は、同 1,154 億円増の 2 兆 3,538 億円、エクイティ出資総額は 751 億円増の 1 兆 4,332 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 REIT の定義および詳細については、私募 REIT・クォーターリーを参照。
http://www.ares.or.jp/investigation/pdf/shibo_201709.pdf

GRESB 2017 の評価結果を公表 参加者は今年も増加傾向

GRESB (注) は 2017 年の評価結果を公表した。GRESB リアルエステイト評価参加者は今年も増加傾向にあり、グローバルでは 850 (昨年は 759)、日本市場で 53 (昨年は 46) となった。その内、J-REIT では新たに 4 社が参加して計 34 社となり、参加率は J-REIT 市場の 85% (時価総額ベース、2017 年 9 月 6 日時点) になっている。

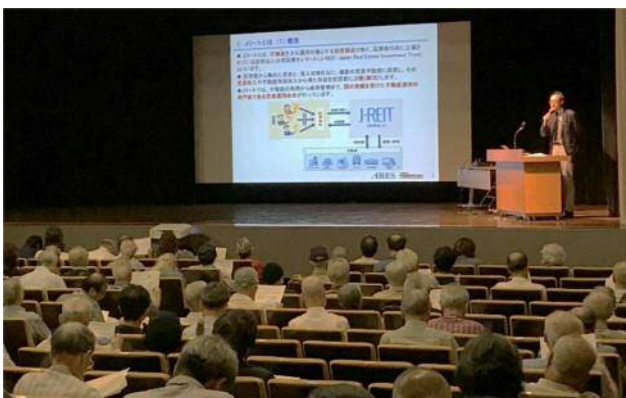
(注) GRESB は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称。名称の由来は Global Real Estate Sustainability Benchmark より。

※日本からの参加状況等については、下記の URL (CSR デザイン環境投資顧問株式会社 公表資料) を参照。
<http://www.csr-design-gia.com/info/pdf/20170925-GRESB-press-release-asia-japanese.pdf>

「J-REIT 普及全国キャラバン」9 月は大阪市で 2 度目の開催、369 名が参加

地方の個人投資家向け IR セミナー「J-REIT 普及全国キャラバン」は、9 月 14 日 (木) に大阪市で 2 度目の開催。前回 7 月を上回る 369 名の投資家が参加。

※詳細は「J-REIT.jp」内イベント情報ページに順次掲載。
<http://j-reit.jp/caravan/>



2. REIT市場 (J-REIT・私募REIT) の概況

J-REITと私募REITの保有不動産額は合計で18.8兆円、物件数は4,152 (2017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
16兆4,426億円	2兆3,538億円	18兆7,964億円

投資法人数

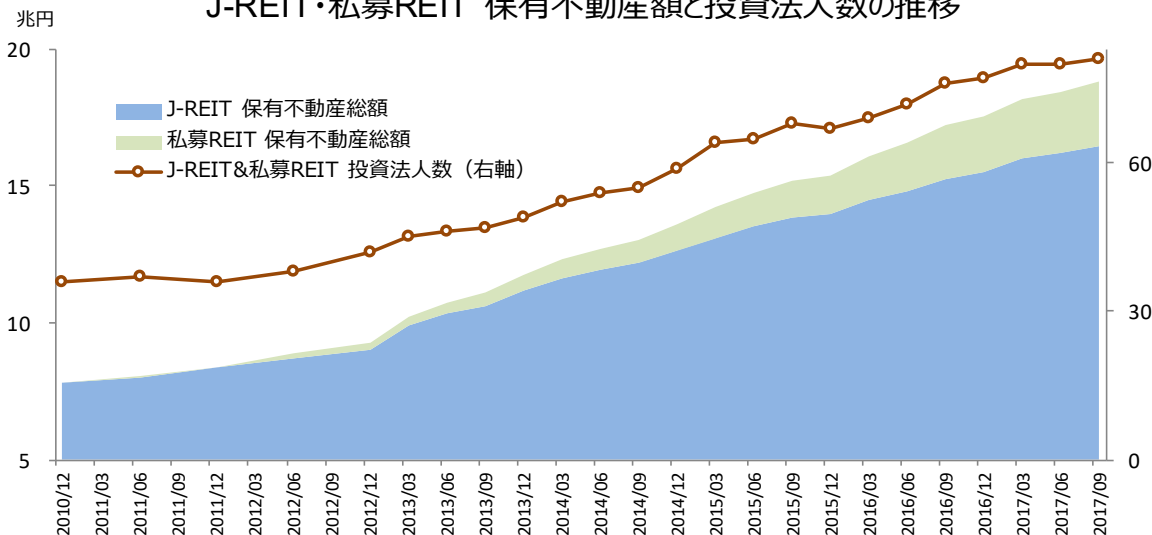
J-REIT	私募REIT	合計
59	22	81

物件総数

J-REIT	私募REIT	合計
3,590	562	4,152

※ J-REIT、私募REITともに2017年9月末の数値 (以下同じ)

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

J-REIT・私募REIT 保有不動産種別 (2017年9月末)

物件総数: 4,152物件

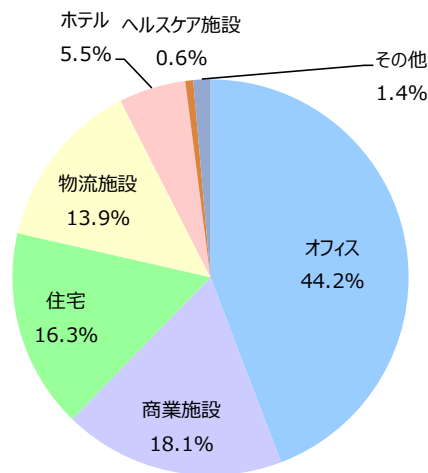
保有不動産総額: 18兆7,964億円

※グラフは取得価格ベースの比率

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	7兆2,722億円	1兆0,344億円	8兆3,066億円
商業施設	3兆0,930億円	3,136億円	3兆4,066億円
住宅	2兆5,606億円	4,955億円	3兆0,561億円
物流施設	2兆2,080億円	4,099億円	2兆6,179億円
ホテル	1兆0,263億円	その他 (注) 1,004億円	1兆0,263億円
ヘルスケア施設	1,200億円		1,200億円
その他	1,624億円		2,628億円

(注) 私募REITのホテルとヘルスケア施設は「その他」に計上



【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 (私募レポート・クォーター) を元に、REIT市場全体の運用状況を概観する。

【資産規模】

2017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、18兆7,964億円 (取得価格ベース、以下同じ)、うちJ-REITは16兆4,426億円、私募REITは2兆3,538億円。

私募REITのオフィス保有資産額が1兆円を超える規模に達した。

【投資法人数】

合計で81、J-REITは59銘柄が上場、私募REITは22投資法人が運用中。

【物件数等】

合計で4,152物件、うちJ-REITは3,590物件、私募REITは562物件。

REIT市場全体の保有不動産を2017年6月末時点の実績と比べると、42物件、3,584億円の増加である。

3. J-REIT 市場の概況

2017年9月末のJ-REITの投資口時価総額は約11.3兆円、保有不動産額は約16.4兆円

2017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
59銘柄 (58銘柄)	11兆2,979億円 (11兆4,112億円)	16兆4,426億円 (16兆3,227億円)	1653.72 (1683.79)	3139.87 (3188.63)	4.16% (4.09%)	1.04倍 (1.07倍)

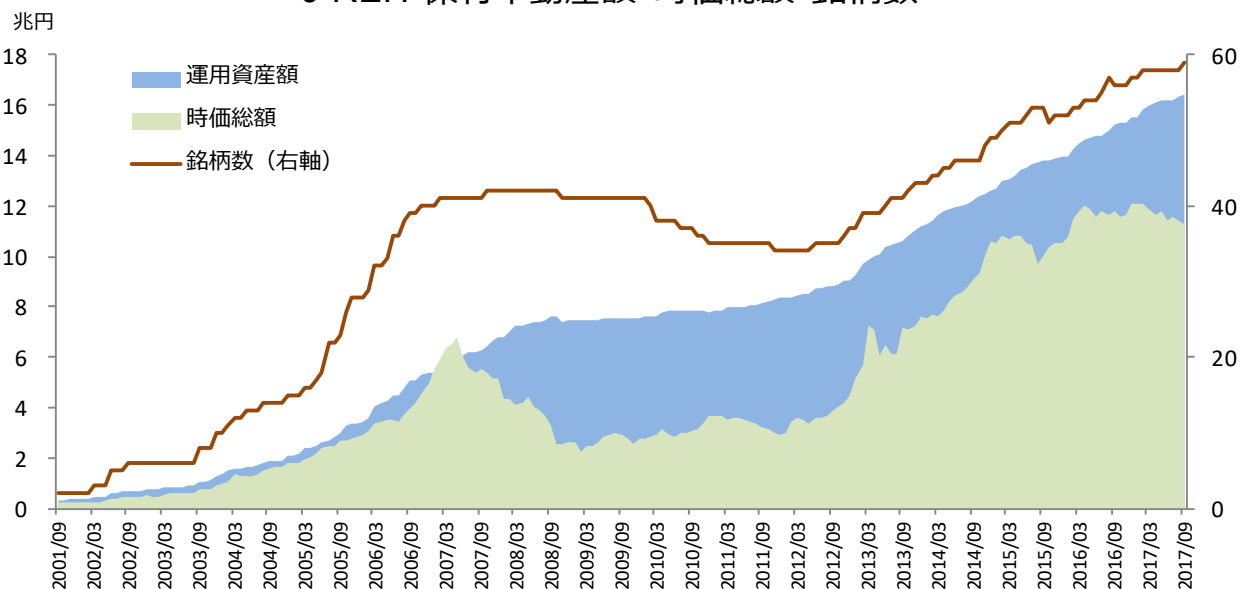
2017年のJ-REITデータ (2017年1月~9月の累計)

※()は前年1月~9月の累計

IPO		PO		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
2件 (6件)	987億円 (2,510億円)	19件 (23件)	3,539億円 (4,433億円)	191 (292件)	1兆1,209億円 (1兆4,634億円)	67件 (56件)	2,084億円 (1,700億円)

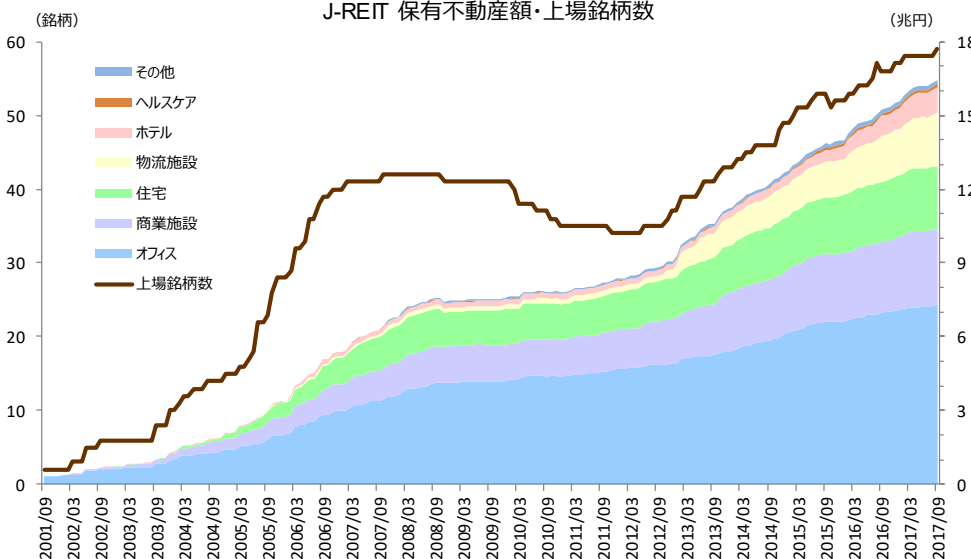
(注) 各項目の数値は「ARES J-REIT Databook」(<http://j-reit.jp/statistics/>)の定義・集計基準による。

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

J-REIT 保有不動産額・上場銘柄数



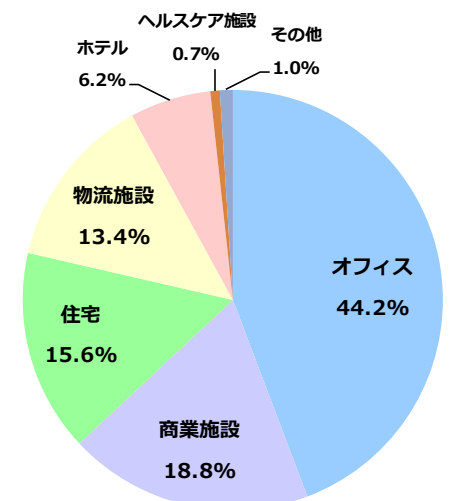
(注) 取得価格ベース (出所) 不動産証券化協会

J-REIT 保有不動産種別 (2017年9月末)

物件総数: 3,590物件

保有不動産総額: 16兆4,426億円

※グラフは取得価格ベースの比率



【市場規模】

2017年9月末のJ-REITの投資口時価総額は11兆2,979億円、前月末に比べ1,133億円減少（▲1.0%）。保有不動産額は1,199億円増の16兆4,426億円。

【投資口価格動向】

東証REIT指数は前月比1.8%減の1653.72。9月は1650前後から1675ポイントの間を推移する展開であった。配当込み指数は1.5%減の3139.87。予想分配金利回りは前月を0.07ポイント上回る4.16%、NAV倍率は前月より減少し1.04倍となった。

【資金調達】

本年（2017年1月から9月末まで）のエクイティファイナンスは、POが19件・募集・売出し総額3,539億円で、前年同期比で件数は4件、金額は894億円下回る。IPOは2件・987億円。

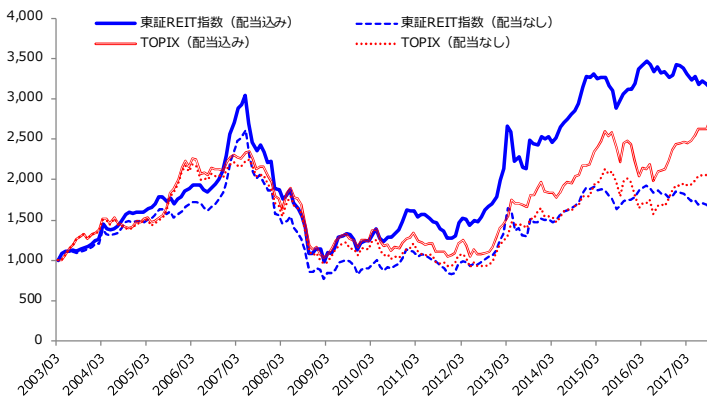
【物件売買】

取得は前年のペースを下回り、191件・1兆1,209億円（前年同期292件・1兆4,634億円）、譲渡は前年を上回る67件・2,084億円（同56件・1,700億円）。新規上場銘柄の物件取得を除く取得額で比較すると、本年1～9月は9,480億円であり、前年1～9月の1兆0,646億円を1,166億円下回る。

【トピックス】

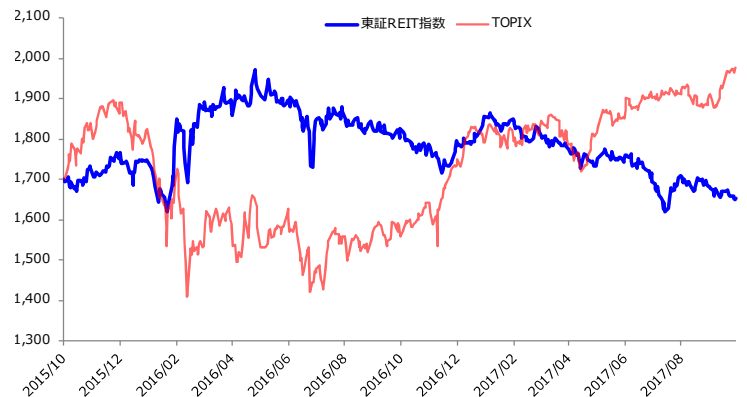
- ・9月13日に、産業ファンド（3249）が投資口を、1口につき、4口の割合をもって分割することを公表。効力発生日は2018年2月1日。
- ・9月14日に、三菱地所物流リート（3481）が東京証券取引所に上場。初値は公募価格260,000円を上回る279,000円。

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

東証REIT指数・東証株価指数（TOPIX）（配当なし、2年間）



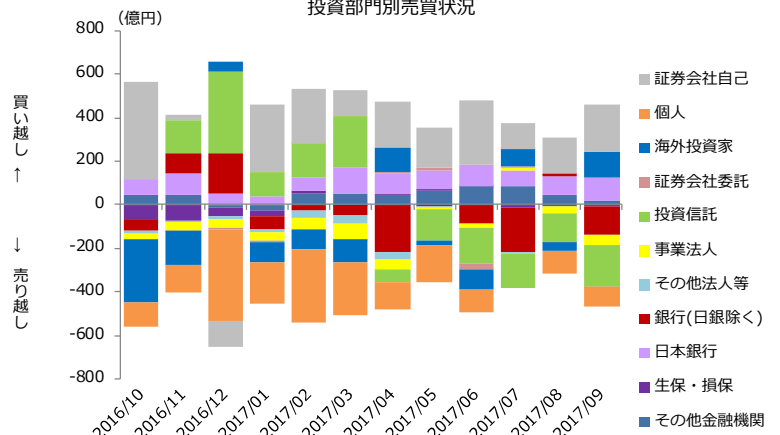
(注) TOPIXは東証REIT指数と始点を合わせた相対値 (出所) Bloomberg

＜投資部門別売買状況＞ (億円)

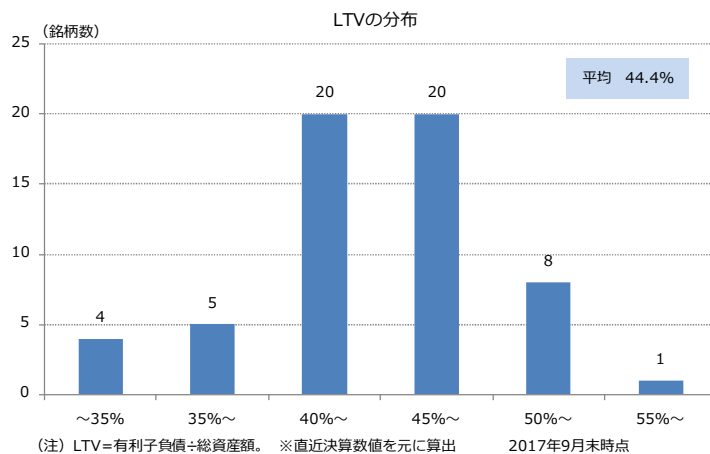
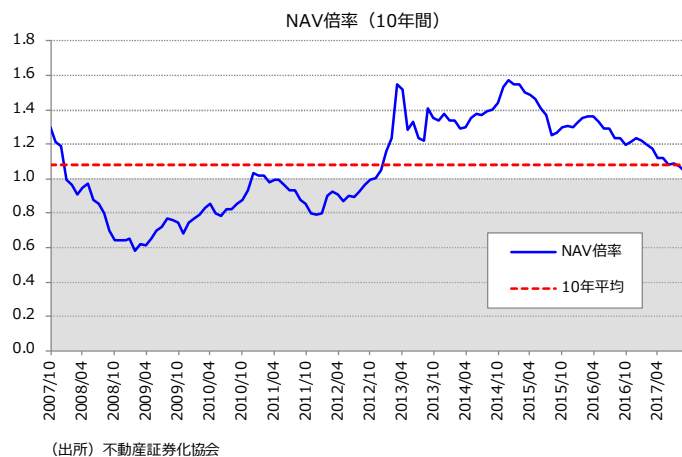
投資部門	2017年9月	対前月
証券会社自己	212	44
海外投資家	119	154
日本銀行	108	24
その他金融機関	18	▲26
証券会社委託	▲0	4
その他法人等	▲1	1
生保・損保	▲10	▲5
事業法人	▲44	▲13
個人	▲88	16
銀行（日銀除く）	▲130	▲143
投資信託	▲191	▲59

※IPO・PO時の購入分除く(出所) 東京証券取引所、日本銀行

投資部門別売買状況



(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



＜参考＞ J-REIT ニュースリリース・プレスリリース (2017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	27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	25件
資金調達	新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ 他	77件
その他	組織・人事、災害、環境性能評価 他	73件
		計 202件

上記は、2017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、当協会会員のみを開示させていただいております。何卒ご了承ください。

※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】

<http://www.ares.or.jp/investigation/action/index.html>

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 (<http://j-reit.jp/brand/>) を参照

	証券コード	投資法人名	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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
5	8955	日本プライムリアルティ投資法人	(株)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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
11	8963	インヴェンシブル投資法人	コンソナント・インベストメント・マネジメント(株)
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(株)
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(株)
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(株)
15	8968	福岡リート投資法人	(株)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(株)
17	8973	積水ハウス・レジデンシャル投資法人	積水ハウス・アセットマネジメント(株)
18	8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問(株)
19	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(株)
20	8977	阪急リート投資法人	阪急リート投信(株)
21	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(株)
22	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(株)
23	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(株)
24	8986	日本賃貸住宅投資法人	(株)ミカサ・アセット・マネジメント
25	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(株)
26	3226	日本アコモデーションファンド投資法人	(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
27	3227	MCUBS MidCity 投資法人	MCUBS MidCity(株)
28	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(株)
29	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(株)
30	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(株)
31	3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	ケネディクス不動産投資顧問(株)
32	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(株)
33	3281	GLP 投資法人	GLP ジャパン・アドバイザーズ(株)
34	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(株)
35	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(株)
36	3287	星野リゾート・リート投資法人	(株)星野リゾート・アセットマネジメント
37	3290	One リート投資法人	(株)シンプレクス・リート・パートナーズ
38	3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント(株)
39	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(株)
40	3296	日本リート投資法人	双日リートアドバイザーズ(株)
41	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
42	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(株)
43	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(株)
44	3309	積水ハウス・リート投資法人	積水ハウス投資顧問(株)
45	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(株)
46	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(株)

	証券コード	投資法人名	資産運用会社
47	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(株)
48	3460	ジャパン・シニアリビング投資法人	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)
49	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(株)
50	3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問(株)
51	3466	ラサルロジポート投資法人	ラサル REIT アドバイザーズ(株)
52	3466	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問(株)
53	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(株)
54	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(株)
55	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(株)
56	3473	さくら総合リート投資法人	さくら不動産投資顧問(株)
57	3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ(株)
58	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(株)
59	3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)

(2) 私募 REIT 銘柄一覧 (運用開始順)

※「私募リート・クォーター」集計対象先

	運用開始	投資法人名	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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
13	2015年3月	SGAM 投資法人	SG アセットマックス(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
22	2017年3月	One プライベート投資法人	(株)シンプレクス・リート・パートナーズ

※ 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 リート推進室

〒107-0052

東京都港区赤坂 1-1-14 野村不動産溜池ビル 3階

TEL : 03-3505-8001

東証REIT指数の推移、市場・経済の動き（直近1年間）

