

ARES マンスリー レポート (2020 年 8 月)

ARES Monthly Report - August 2020 -

1. 不動産投資市場のトピックス

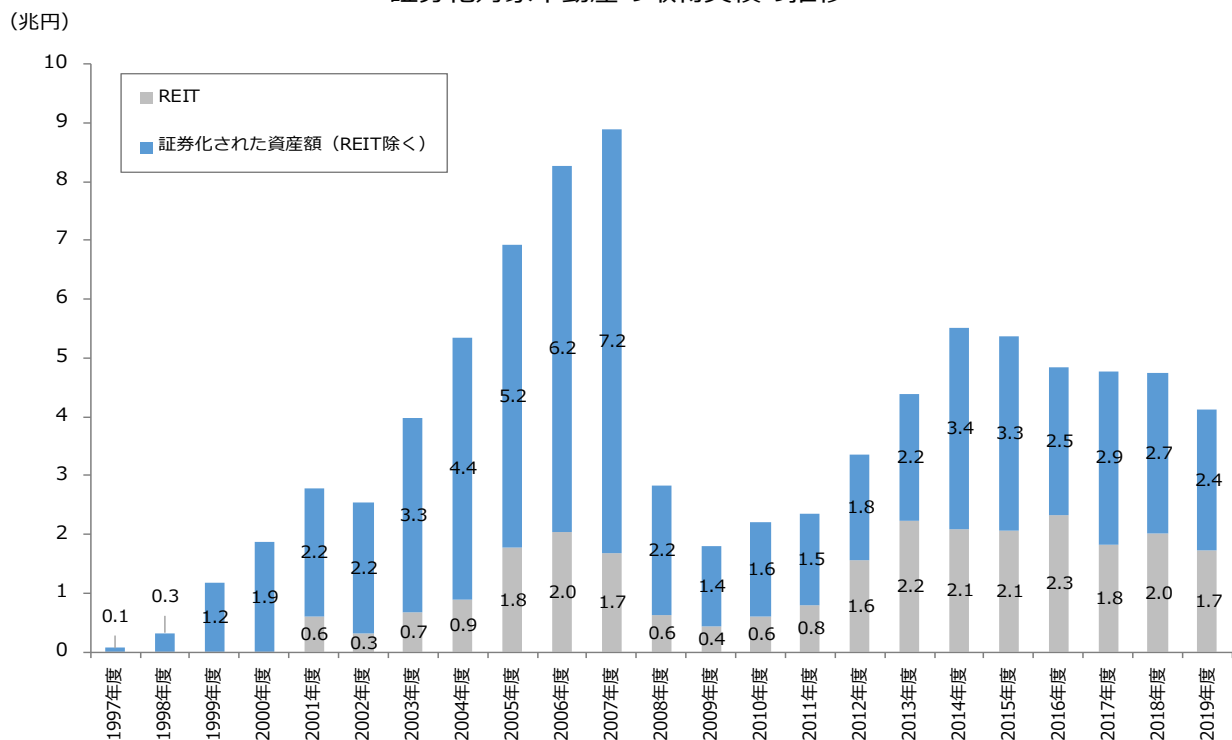
国土交通省が令和元年度「不動産証券化の実態調査」結果を公表

7 月 31 日に国土交通省が「不動産証券化の実態調査」の結果を公表した。令和元（2019）年度に不動産証券化の対象として取得された不動産や信託受益権の資産額は、約 4.1 兆円であった。このうち、REIT が取得したのは約 1.7 兆円で、全体の約 41.7 %を占める結果となった。

※詳細は以下の国土交通省 WEB サイトを参照。

- ・[不動産証券化の実態調査](#)
- ・[令和元年度の証券化対象不動産の取得額は約 4.1 兆円 ～令和元年度「不動産証券化の実態調査」の結果の公表～](#)

証券化対象不動産の取得実績の推移



日経・東証が新たな REIT 指数の算出を開始

日本経済新聞社は 7 月 20 日に、新指数「日経 ESG-REIT 指数」、「日経高利回り REIT 指数」の算出を開始した。「日経 ESG-REIT 指数」は流動性の低い銘柄を除いた後、ESG への取り組みに関する評価を加えて算出される指数で、ESG 評価には GRESB リアルエースティート評価を用いている。「日経高利回り REIT 指数」は、上場 REIT のうち、利回りの高い 35 銘柄で構成された指数である。

また、東京証券取引所も 7 月 20 日に新指数「東証 REIT 物流フォーカス指数」の算出を開始した。物流施設への投資に特化した REIT および物流施設を投資対象とする REIT15 銘柄（6 月 26 日公表資料）で構成されている。

※詳細は以下の各社 WEB サイト・公表資料を参照。

- ・[日経平均プロフィール 日経の指数公式サイト](#)
- ・[「日経 ESG-REIT 指数」「日経高利回り REIT 指数」の公表開始について（日本経済新聞社）](#)
- ・[株価指数ラインナップ（東京証券取引所）](#)
- ・[「東証 REIT 物流フォーカス指数」の算出・公表について（東京証券取引所）](#)

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 5,162 物件、約 23.5 兆円 (2020 年 7 月末)

保有不動産総額 (取得価格ベース)

J-REIT	私募 REIT	合計
19 兆 7,776 億円	3 兆 7,631 億円	23 兆 5,407 億円

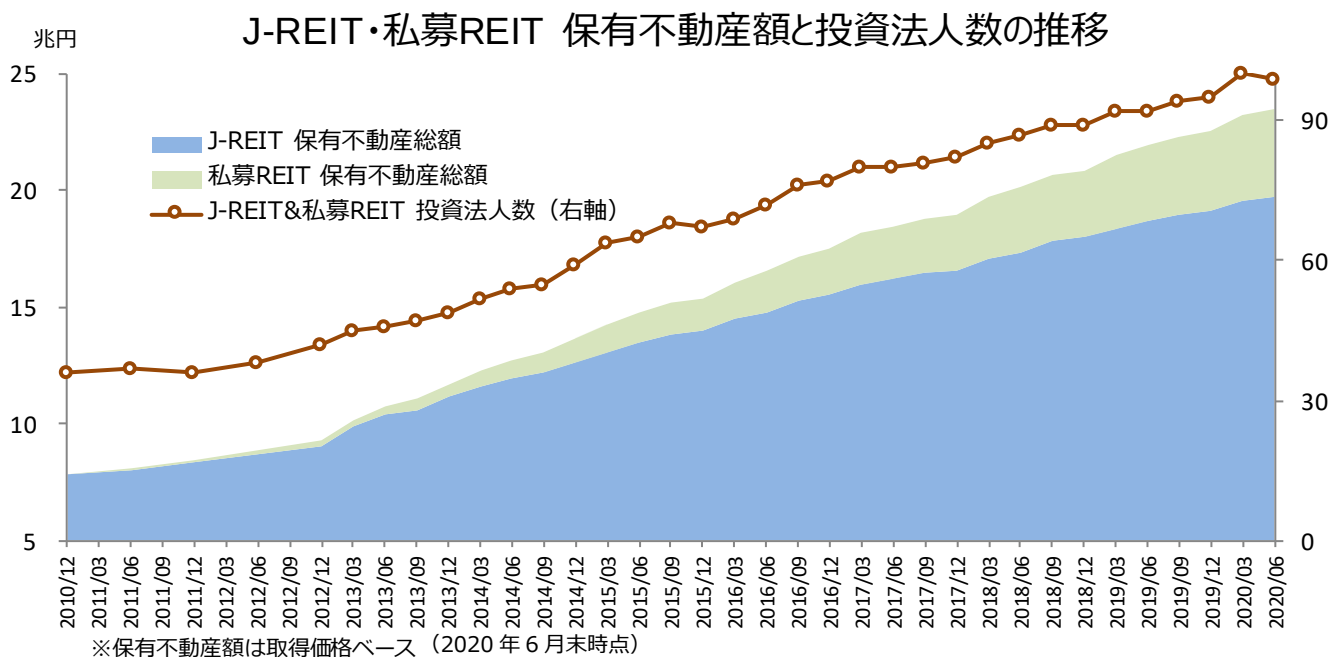
投資法人数

J-REIT	私募 REIT	合計
63	36	99

物件総数

J-REIT	私募 REIT	合計
4,224	938	5,162

※ J-REIT は 2020 年 7 月末、私募 REIT は 2020 年 6 月末の数値 (以下同じ)



(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 : 2020 年 6 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
22 兆 1,788 億円	4 兆 0,512 億円	26 兆 2,300 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
19 兆 7,164 億円	3 兆 7,631 億円	23 兆 4,795 億円

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

※ 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・クォーター) を元に、REIT 市場全体の運用状況を概観する。私募 REIT は四半期毎の調査であるため、最新のデータは 2020 年 6 月末のものである。当月は、本数値に J-REIT の最新の数値 (2020 年 7 月末) を合算した暫定値を用いて市場を概観する。

【資産規模】

2020 年 7 月末時点で J-REIT と私募 REIT が保有する不動産の合計額は、23 兆 5,407 億円 (取得価格ベース、以下同じ)、うち J-REIT は 19 兆 7,776 億円、私募 REIT は 3 兆 7,631 億円。

【投資法人数】

合計で 99、J-REIT は 63 銘柄が上場、私募 REIT は 36 投資法人が運用中。

【物件数等】

合計で 5,162 物件、うち J-REIT は 4,224 物件、私募 REIT は 938 物件。
REIT 市場全体の保有不動産を 2020 年 6 月末時点の実績と比べると、8 物件、613 億円の増加。

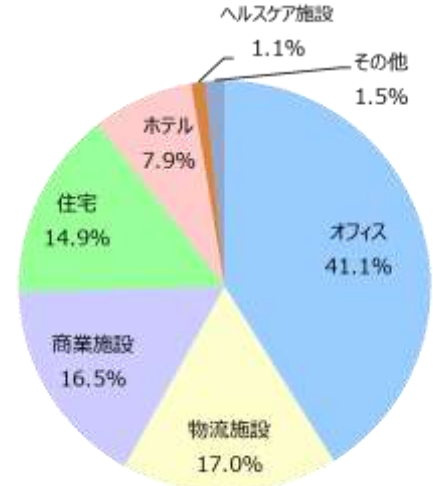
J-REIT・私募REIT 保有不動産種別

(2020年7月末)

物件総数: 5,162物件

保有不動産総額: 23兆5,407億円

※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	8 兆 0,849 億円	1 兆 5,949 億円	9 兆 6,798 億円
物流施設	3 兆 3,490 億円	6,445 億円	3 兆 9,935 億円
商業施設	3 兆 4,231 兆円	4,630 億円	3 兆 8,861 億円
住宅	2 兆 8,160 億円	6,802 億円	3 兆 4,962 億円
ホテル	1 兆 6,289 億円	2,416 億円	1 兆 8,705 億円
ヘルスケア施設	2,523 億円	その他 (注)	2,523 億円
その他	2,234 億円	1,390 億円	3,624 億円

(注) 私募 REIT のヘルスケア施設は「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・クォーターリー](#)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。

3. J-REIT 市場の概況

2020 年 7 月末の J-REIT の投資口時価総額は約 13.1 兆円、保有不動産額は約 19.8 兆円

2020 年 7 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
63 銘柄 (63 銘柄)	13 兆 0,575 億円 (13 兆 0,443 億円)	19 兆 7,776 億円 (19 兆 7,164 億円)	1664.48 (1666.83)	3535.10 (3525.99)	4.34% (4.41%)	1.01 倍 (0.97 倍)

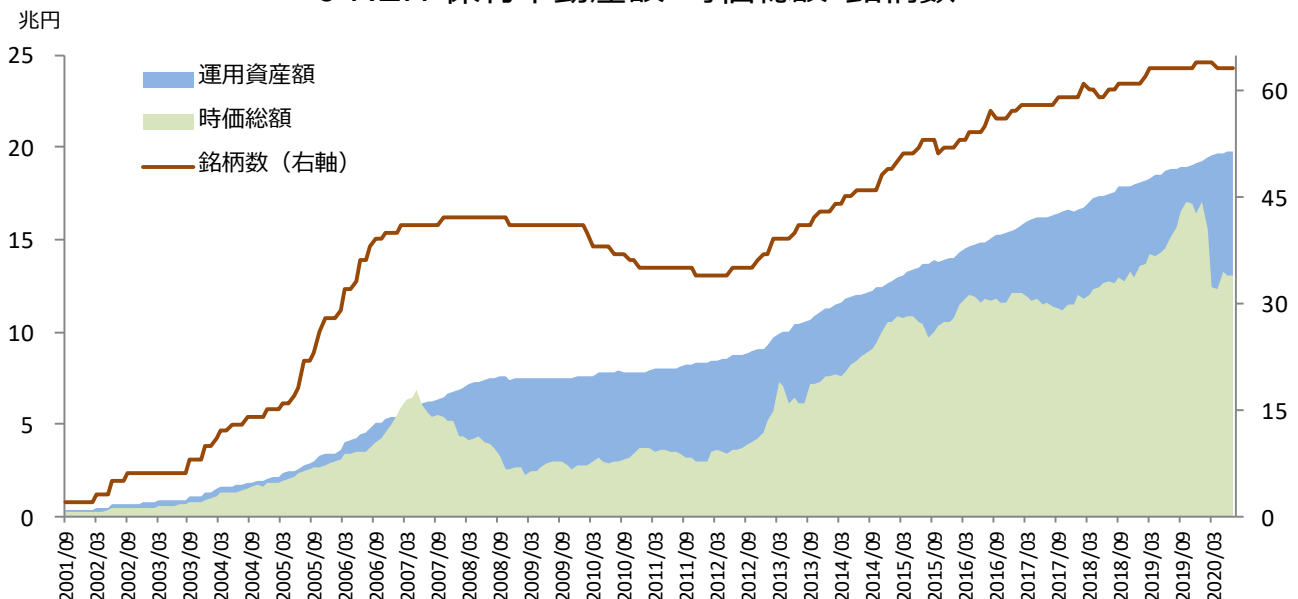
2020 年の J-REIT データ (2020 年 1 月~7 月末)

※ () は前年 1 月~7 月末の実績

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
0 件 (2 件)	0 億円 (438 億円)	13 件 (16 件)	2,170 億円 (3,320 億円)	177 件 (209 件)	7,852 億円 (1 兆 0,014 億円)	67 件 (56 件)	1,587 億円 (1,862 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



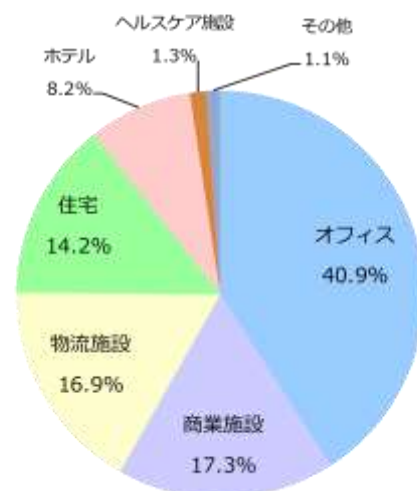
※保有不動産額は取得価格ベース

(出所) 公開情報を元にARES作成

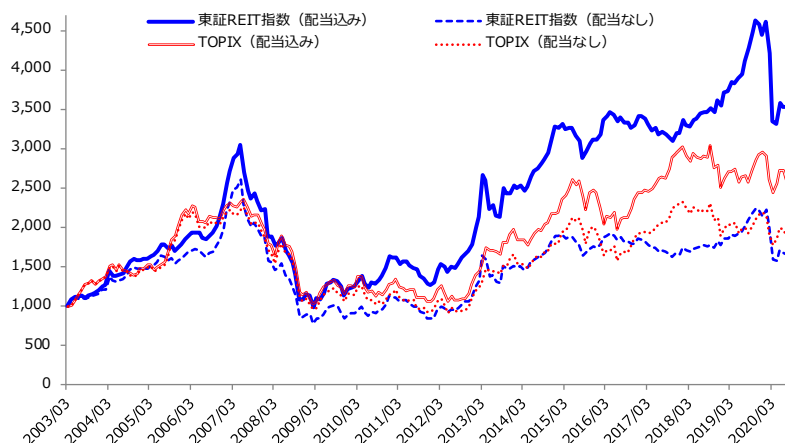
物件総数：4,224物件

保有不動産総額：19兆7,776億円

※グラフは取得価格ベースの比率



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

【市場規模】

2020年7月末のJ-REITの投資口時価総額は13兆0,575億円、対前月132億円増（+0.10%）、対前年同月2兆1,387億円減（-14.07%）。

【投資口価格動向】

東証REIT指数（配当なし）は前月比-0.14%の1,664.48。

配当込み指数は前月比+0.26%の3,535.10。予想分配金利回りは前月を0.07ポイント下回る4.34%であった。

NAV倍率は前月から0.04ポイント上回る1.01倍。

【資金調達】

本年（2020年1月から7月末まで）の公募増資は13件、募集・売し総額は2,170億円であった。前年同期間の実績と比べ、3件、1,150億円減少。

【物件売買】

本年（2020年1月から7月末まで）の物件取得は177件、7,852億円であった。前年同期間の実績と比べ32件、2,162億円減少。譲渡は67件、1,587億円で、前年同期間の実績と比べると、11件増加、275億円減少。

【トピックス】

- ・7月22日に、日本プロロジス投資法人が時価総額で日本ビルファンド投資法人を抜き首位となった。市場開設以来、初めて首位が入れ替わった。
- ・8月1日付でスターアジア不動産投資法人とさくら総合リート投資法人が合併した（存続法人：スターアジア不動産投資法人）。本合併により、8月1日時点の上場投資法人数は62となった。

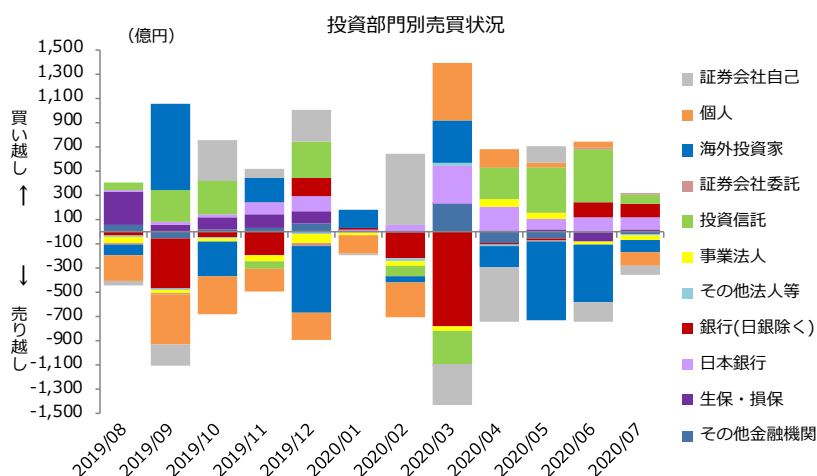
<投資部門別売買状況>

(億円)

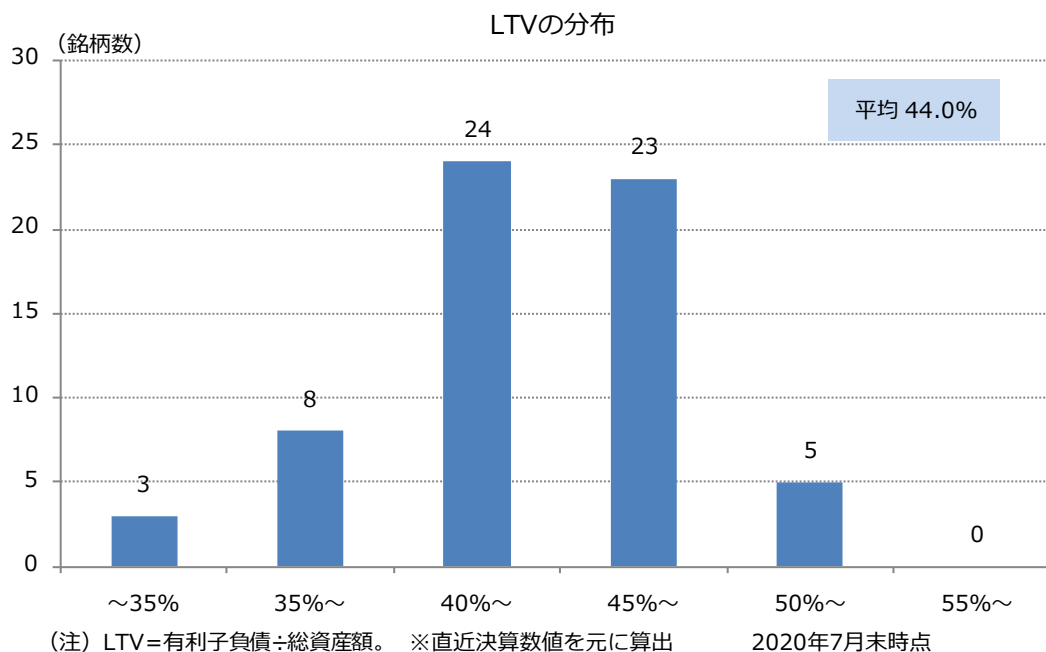
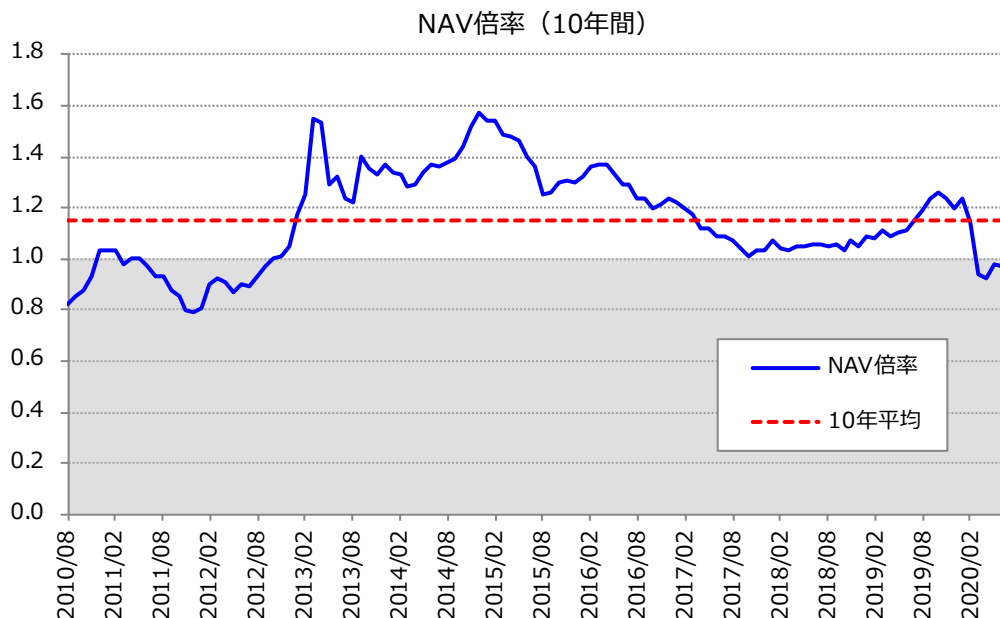
	2020/07	対前月
日本銀行	105 億円	▲15 億円
銀行（日銀除く）	103 億円	▲12 億円
投資信託	79 億円	▲363 億円
生保・損保	16 億円	92 億円
証券会社委託	5 億円	▲7 億円
その他法人等	▲7 億円	▲10 億円
その他金融機関	▲26 億円	▲21 億円
事業法人	▲40 億円	▲12 億円
証券会社自己	▲72 億円	83 億円
海外投資家	▲94 億円	382 億円
個人	▲117 億円	▲168 億円

※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



不動産証券化協会では、J-REIT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。会員の皆様におかれましては、個人投資家様へのJ-REIT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 ページのご案内

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。

最新情報を入手できますので、ぜひ「いいね」をお願いいたします。

<https://www.facebook.com/jreit.jp/>



※こちらの QR コードからアクセスできます

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(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(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	8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問(株)
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(株)
19	8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信(株)
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(株)
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(株)
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(株)
23	8986	大和証券リビング投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)
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(株)
25	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
26	3227	MCUBS MidCity 投資法人	三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)
27	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)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
32	3281	GLP 投資法人	GLP ジャパン・アドバイザーズ(株)
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(株)
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(株)
35	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
36	3290	One リート投資法人	みずほリートマネジメント(株)
37	3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント(株)
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(株)
39	3296	日本リート投資法人	双日リートアドバイザーズ(株)
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	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)
42	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(株)
43	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)
44	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)
45	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)

	証券コード	投資法人	資産運用会社
46	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)
47	3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問(株)
48	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(株)
49	3466	スターアジア不動産投資法人 (注)	スターアジア投資顧問(株)
50	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)
51	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)
52	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)
53	3473	さくら総合リート投資法人 (注)	スターアジア投資顧問(株)
54	3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ(株)
55	3478	森トラスト・ホテルリート投資法人	森トラスト・アセットマネジメント(株)
56	3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)
57	3487	C R E ロジスティクスファンド投資法人	C R E リートアドバイザーズ(株)
58	3488	ザイマックス・リート投資法人	(株)ザイマックス不動産投資顧問
59	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(株)
60	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(株)
61	2971	エスコンジャパンリート投資法人	(株)エスコンアセットマネジメント
62	2972	サンケイリアルエステート投資法人	(株)サンケイビル・アセットマネジメント
63	2979	SOSiLA 物流リート投資法人	住商リアルティ・マネジメント(株)

(注) 2020年8月1日付で「スターアジア不動産投資法人」と「さくら総合リート投資法人」が合併（存続法人：スターアジア不動産投資法人）

<参考> J-REIT ETF 銘柄一覧（上場順）

※決算期等の詳細情報は J-REIT.jp (<https://j-reit.jp/etf/>) を参照

	証券コード	J-REIT ETF	管理会社
1	1343	NEXT FUNDS 東証 REIT 指数連動型上場投信	野村アセットマネジメント(株)
2	1345	上場インデックスファンド J リート (東証 REIT 指数) 隔月分配型	日興アセットマネジメント(株)
3	1597	MAXIS J リート上場投信	三菱 UFJ 国際投信(株)
4	1595	NZAM 上場投信 東証 REIT 指数	農林中金全共連アセットマネジメント(株)
5	1398	SMDAM 東証 REIT 指数上場投信	三井住友 DS アセットマネジメント(株)
6	1476	i シェアーズ・コア J リート ETF	ブラックロック・ジャパン(株)
7	1488	ダイワ上場投信 - 東証 REIT 指数	大和証券投資信託委託(株)
8	1660	MAXIS 高利回り J リート上場投信	三菱 UFJ 国際投信(株)
9	2517	MAXIS J リート・コア上場投信	三菱 UFJ 国際投信(株)
10	2527	NZAM 上場投信 東証 REIT Core 指数	農林中金全共連アセットマネジメント(株)
11	2528	ダイワ上場投信 - 東証 REIT Core 指数	大和証券投資信託委託(株)
12	2552	上場インデックスファンド J リート (東証 REIT 指数) 隔月分配型 (ミニ)	日興アセットマネジメント(株)
13	2555	東証 REIT ETF	シンプレクス・アセット・マネジメント(株)
14	2556	One ETF 東証 REIT 指数	アセットマネジメント One(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	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	みずほリートマネジメント(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
29	2019 年 3 月	MUL プライベートリート投資法人	MUL 不動産投資顧問(株)
30	2019 年 7 月	関電プライベートリート投資法人	関電不動産投資顧問(株)
31	2019 年 9 月	MUFG プライベートリート投資法人	MU 投資顧問(株)
32	2019 年 9 月	大和ハウスグローバルリート投資法人	大和ハウス不動産投資顧問(株)
33	2020 年 3 月	大和証券ロジスティクス・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)
34	2020 年 3 月	DREAM ホスピタリティリート投資法人	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)
35	2020 年 3 月	第一生命ライフパートナー投資法人	第一生命リアルティアセットマネジメント(株)
36	2020 年 3 月	両備 A.P.プライベート投資法人	A.P.アセットマネジメント(株)

※ 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)に発行の予定です。

※ 本レポートに関する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】をご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/action/research/index.html>

【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 市場調査部

TEL : 03-3505-8001

東証 REIT 指数の推移、市場・経済の動き（直近 1 年間）

