ARES マンスリー レポート(2020年12月)

ARES Monthly Report - December 2020 -

1. 不動産投資市場のトピックス

GRESB が 2020 年のリアルエステイト評価結果を公表

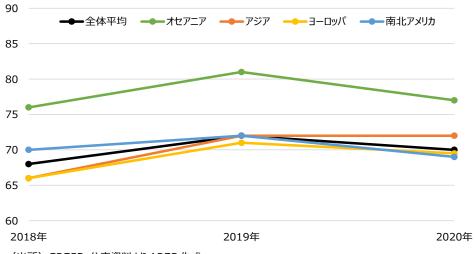
GRESB は 11 月 24 日に今年のリアルエステイト評価結果公表した。今年は、64 ヶ国から 1,229 の企業・ファンド(前年比+224)が参加した。日本からは 85 の企業・ファンド(前年比+15)が参加し、そのうち J リートは 46 社(前年比+2)であった。

今年からアセットレベルでのデータ提出が必須となったことや、採点基準の変更などにより、グローバル平均スコアは 70.0 となり、前年比-2.78%となった。

アジア地域の *GRESB* 平均スコアは、72.0となり、グローバル平均スコア 70.0を上回る結果となったほか、日本においては、以下の表の通り、9 つの J リート・私募リートがアジアのセクター・リーダー(各セクターの首位)として選出され、うち GLP、三菱地所物流リート、日本プロロジスリートの 3 投資法人はグローバル・セクターリーダーにも選出された。

- ※詳細については、以下 WEB サイト・ニュースリリースを参照。
- •Participation in the 2020 GRESB Real Estate Benchmark leaps 22% amid accelerating investor demand for ESG data (GRESB עון –ג)
- ・GRESB 2020 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)

直近3年間の地域別平均スコアの推移



(出所) GRESB 公表資料より ARES 作成

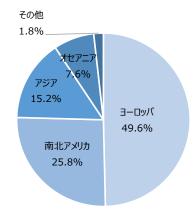
アジアにおける「セクター・リーダー」に選出された」リート・私募リート

投資法人名	運用タイプ	上場 / 私募
アドバンス・レジデンス投資法人	住宅	上場
DREAM プライベートリート投資法人	総合型	私募
GLP 投資法人	物流	上場
ジャパン・ホテル・リート投資法人	ホテル	上場
ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス	上場
三菱地所物流リート投資法人	物流	上場
日本プロロジスリート投資法人	物流	上場
野村不動産プライベート投資法人	総合型	私募
プレミア投資法人	複合型	上場

(出所) GRESB 公表資料より ARES 作成

GRESBリアルエステイト2020

参加企業・ファンド地域別割合 参加企業・ファンド数合計: 1,229



(出所) GRESB 公表資料より ARES 作成

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 5,244 物件、約 24.0 兆円(2020 年 11 月末)

保有不動産総額(取得価格ベース)

J-REIT	私募 REIT	合計
20 兆 1,410 億円	3 兆 8,186 億円	23 兆 9,596 億円

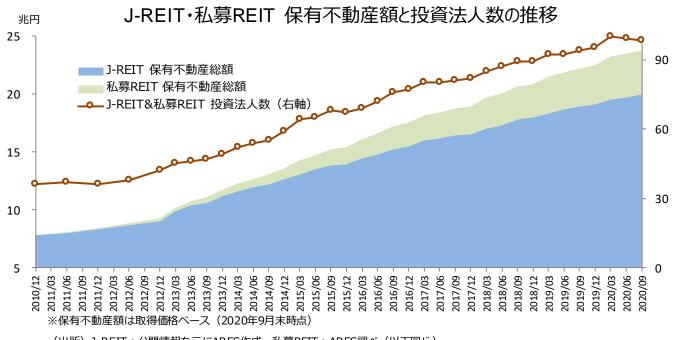
投資法人数

J-REIT	私募 REIT	合計
62	36	98

物件総数

J-REIT	私募 REIT	合計
4,279	965	5,244

※ J-REIT は 2020 年 11 月末、私募 REIT は 2020 年 9 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 10 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 0,011 億円	4 兆 1,936 億円	26 兆 1,947 億円

保有不動産総額(取得価格ベース)

J-REIT	私募 REIT	合計
20 兆 1,372 億円	3 兆 8,186 億円	23 兆 9,558 億円

(出所) 投資信託協会「不動産投資法人に関する統計」

(出所) ARES 「ARES J-REIT Databook」、「私募リート・クォータリー」 ※ J-REIT は 2020 年 10 月末、私募 REIT は 2020 年 9 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。 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 9 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 11 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11月末時点で J-REIT と私募 REIT が保有する不動産の合計額は、23兆9,596億円(取得価格ベース、以下 同じ)、うち J-REIT は 20 兆 1,410 億円、私募 REIT は 3 兆 8,186 億円。

【投資法人数】

合計で 98、J-REIT は 62 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 5,244 物件、うち J-REIT は 4,279 物件、私募 REIT は 965 物件。 REIT 市場全体の保有不動産を 2020 年 9 月末時点の実績と比べると、25 物件、1,715 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	8 兆 <i>1,531</i> 億円	1 兆 6,089 億円	9 兆 <i>7,620</i> 億円
物流施設	3 兆 <i>5,64</i> 8 兆円	<i>6,47</i> 3 億円	4 兆 2,121 億円
商業施設	3 兆 <i>4,220</i> 億円	4,621 億円	3 兆 8,841 億円
住宅	2 兆 8,574 億円	7,099 億円	3 兆 5,673 億円
ホテル	1 兆 6,314 億円	<i>2,488</i> 億円	1 兆 8,802 億円
ヘルスケア施設	2,523 億円	その他(注)	2,523 億円
その他	2,600 億円	<i>1,416</i> 億円	4,016 億円

(注) 私募 REIT のヘルスケア施設は「その他」に計上

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。

(2020年11月末) 物件総数:5,244物件 保有不動産総額:23兆9,596億円 ※グラフは取得価格ベースの比率 ヘルスケア施設 1.1% その他 1.7% ホテル 7.8% 住宅 オフィス 14.9% 40.7% 商業施設 16.2% 物流施設 17.6%

J-REIT·私募REIT 保有不動産種別

3. *J-REIT* 市場の概況

2020年11月末のJ-REITの投資口時価総額は約13.5兆円、保有不動産額は約20.1兆円

2020年11月末のJ-REITデータ

Ж	()	は前月末の数値

L +日 <2 +五 米h	1土/亚外方百	少女不利	東証 REIT 指数	東証 REIT 指数	予想分配金	NIAN/ Attor
上场如外致	上場銘柄数 時価総額 保有不動産額 保有不動産額		(配当なし)	(配当込み)	利回り	NAV 倍率
62 銘柄	13 兆 5,464 億円	20 兆 1,410 億円	1687.98	3635.82	4.32%	0.97倍
(62 銘柄)	(13 兆 1,142 億円)	(20 兆 1,372 億円)	(1635.35)	(3512.43)	(4.41%)	(0.95 倍)

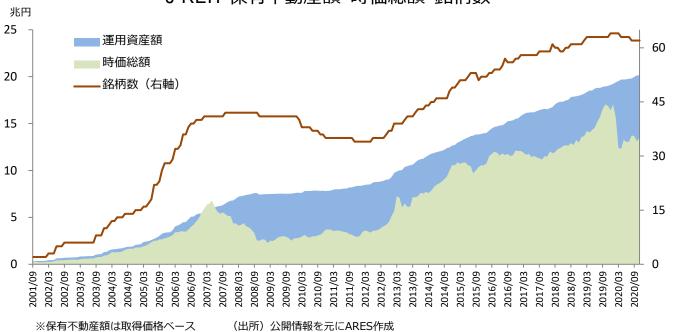
2020年の J-REIT データ (2020年1月~11月末)

※()は前年1月~11月末の実績

3	新規上場	;	公募増資	Ĭ	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	0 億円	20 件	5,163 億円	260件	1 兆 1,953 億円	91 件	2,202 億円
(2件)	(<i>438</i> 億円)	(27件)	(4,803 億円)	(304件)	(1 兆 3,078 億円)	(85件)	(2,960 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



[※]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。

東証REIT指数・東証株価指数(TOPIX)の長期推移



保有不動産総額: 20兆1,410億円 ※グラフは取得価格ベースの比率 ヘルスケア施設 その他 ホテル 1.3% 8.1% 住宅 14.2% 材フィス 40.5%

物流施設 17.7%

【市場規模】

2020 年 11 月末の J-REIT の投資口時価総額は 13 兆 5,464 億円、対前月 4,322 億円増(+3.30%)、対前年同月 3 兆 3,355 億円減(-19.76%)。

【投資口価格動向】

東証 REIT 指数 (配当なし) は前月比+3.22%の1,687.98。

配当込み指数は前月比+3.51%の3,635.82。予想分配金利回りは前月を0.09ポイント下回る4.32%であった。

NAV 倍率は前月比+0.02 ポイントの 0.97 倍。

【資金調達】

本年(2020年1月から11月末まで)の公募増資は20件、募集・売出し総額は5,163億円であった。前年同期間の実績と比べ、7件減少、360億円増加。

【物件売買】

本年(2020年1月から11月末まで)の物件取得は260件、1兆1,953億円であった。前年同期間の実績と比べ44件、1,125億円減少。譲渡は91件、2,202億円で、前年同期間の実績と比べると、6件増加、758億円減少。

【トピックス】

- ・11月25日にプレミア投資法人の資産運用会社のプレミア・リート・アドバイザーズ㈱が、グループ会社である NTT 都市開発投資顧問㈱との合併契約締結を公表した。NTT 都市開発投資顧問㈱が存続会社となる吸収合併で、効力発生は 2021 年 4 月 1 日の予定。詳細はプレスリリースを参照。

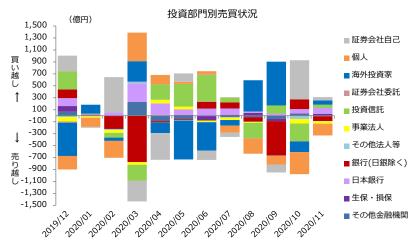
<投資部門別売買状況>

(億円)

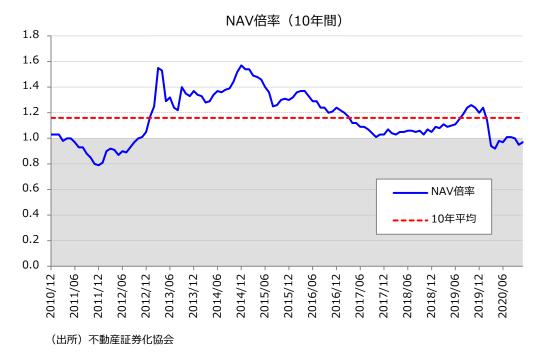
	2020/11	対前月
日本銀行	96 億円	<i>24</i> 億円
海外投資家	<i>7</i> 3 億円	252 億円
証券会社自己	56 億円	▲597億円
投資信託	<i>54</i> 億円	350 億円
生保·損保	33 億円	25 億円
その他法人等	▲ 4 億円	52 億円
証券会社委託	▲6 億円	▲3 億円
その他金融機関	▲9 億円	▲ <i>41</i> 億円
事業法人	▲ <i>41</i> 億円	33 億円
銀行(日銀除く)	▲ <i>7</i> 9 億円	▲242 億円
個人	▲191 億円	<i>17</i> 8 億円

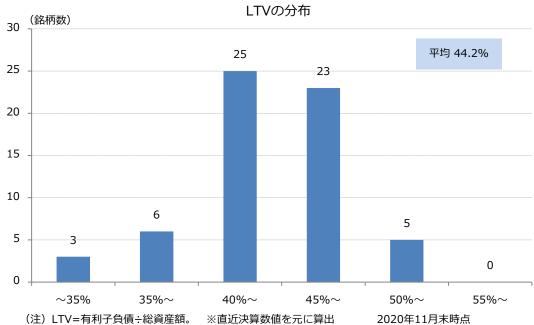


(出所) 東京証券取引所、日本銀行



(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 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。会員の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 ip 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	㈱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㈱
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㈱
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		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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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(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㈱
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(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㈱
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	㈱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)
<i>37</i>	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㈱
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㈱
47	3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱
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	スターアジア投資顧問㈱
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	3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ㈱
54	<i>347</i> 8	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)
55	3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問㈱
56	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(株)
<i>57</i>	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
58	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㈱
59	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)
60	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
61	29 <i>7</i> 2	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
62	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)

<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 <i>REIT</i> 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㈱
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㈱
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㈱
6	1476	i シェアーズ・コア Jリート <i>ETF</i>	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	大和アセットマネジメント(株)
8	1660	MAXIS 高利回り J リート上場投信	三菱 UFJ 国際投信㈱
9	<i>2517</i>	MAXIS Jリート・コア上場投信	三菱 UFJ 国際投信㈱
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㈱
11	2528	ダイワ上場投信 – 東証 REIT Core 指数	大和アセットマネジメント(株)
12	2552	上場インデックスファンド J リート (東証 <i>REIT</i> 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)
15	2565	グローバルΧ ロジスティクス・J-REIT ETF	Global X Japan(株)
16	2566	上場インデックスファンド日経 <i>ESG</i> リート	日興アセットマネジメント(株)

_,	25 (== 1		ふいねみ アーフハーファ 1未可り3かん
	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(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㈱
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㈱
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㈱
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(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㈱
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㈱
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(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㈱
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(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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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。

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 市場基盤ディビジョン TEL: 03-3500-5601

[※] 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。

東証 REIT 指数の推移、市場・経済の動き(直近 1 年間)

