

ARES マンスリー レポート (2021 年 5 月)

ARES Monthly Report - May 2021 -

1. 不動産投資市場のトピックス

東海道リート投資法人が 6 月 22 日に東証上場～上場時資産規模は 8 物件・303 億円～

5 月 14 日に東海道リート投資法人（運用会社：東海道リート・マネジメント株）の上場が承認された。上場予定日は 6 月 22 日。本投資法人は、静岡県を核とする産業地域（静岡県・愛知県・三重県）を重点投資地域に、また、投資対象の用途を、産業インフラアセット（物流、産業・ビジネス、底地）と生活インフラアセット（住居系、底地、その他）としており、上場時の資産規模は 8 物件・303 億円の予定（以下表を参照）。

スポンサーは 9 社で、メインスポンサーは、ヨシコン株式会社（所有株式比率 55%）。

J-REIT の新規上場は、2019 年 12 月の SOSiLA 物流リート投資法人の上場以来の約 1 年半ぶりであり、今回の上場により、銘柄数は 62 となる。

物件名	用途	所在地	取得予定価格 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%)
いなペロジスティクスセンター	物流アセット	三重県いなべ市	6,230	6.3
ミッドビルディング四日市	産業・ビジネス アセット	三重県四日市市	1,620	6.6
葵タワー		静岡県静岡市葵区	2,300	5.7
ロイヤルパークス千種	住居系アセット	愛知県名古屋市中区	4,400	5.8
丸の内エンブルコート		愛知県名古屋市中区	1,080	5.0
エンブルエール草薙駅前		静岡県静岡市清水区	2,000	6.0
エンブルエール草薙		静岡県静岡市駿河区	750	6.7
浜松プラザ（底地）	底地アセット （生活圏配 送・販売型）	静岡県浜松市東区	11,950	5.0
合計/平均			30,330	5.6

(出所) 東海道リート投資法人「新投資口発行及び投資口売届出目論見書 2021 年 5 月」をもとに ARES 作成

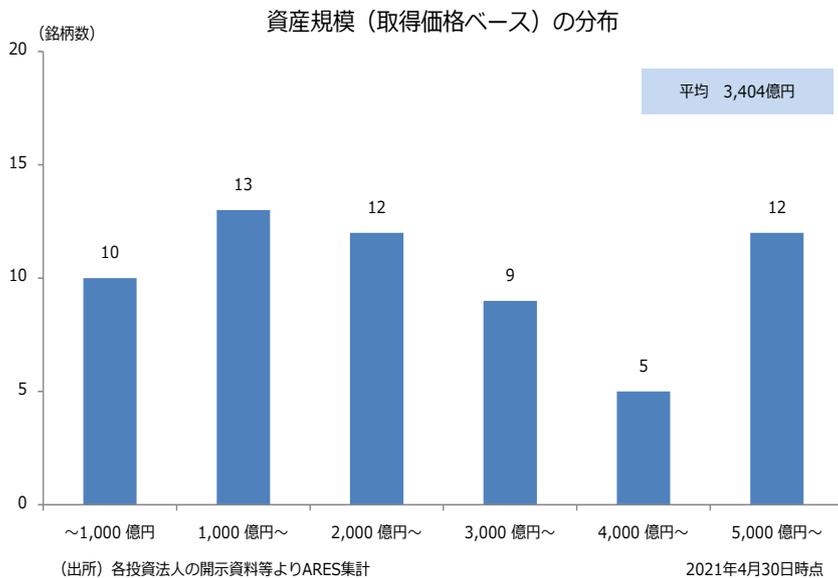
<参考：直近 5 年間の新規上場銘柄>

コード	投資法人	上場日	上場時資産規模 (億円)
3478	森トラスト・ホテルリート投資法人	2017/2/7	1,020
3481	三菱地所物流リート投資法人	2017/9/14	709
3487	C R E ロジスティクスファンド投資法人	2018/2/7	448
3488	ザイマックス・リート投資法人	2018/2/15	330
3492	タカラレーベン不動産投資法人	2018/7/27	644
3493	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	2018/9/7	538
2971	エスコンジャパンリート投資法人	2019/2/13	416
2972	サンケイリアルエステート投資法人	2019/3/12	434
2979	SOSiLA 物流リート投資法人	2019/12/10	766

(出所) 各投資法人の上場時の目論見書等をもとに ARES 作成

— 特別レポート「J-REITの資産規模」 —

2021年4月30日時点のJ-REIT 61銘柄の「資産規模の分布」と、「資産規模分布状況の推移（2017年～2021年）」をグラフにまとめた。2021年4月30日時点で、資産規模が5,000億円を超える銘柄は12銘柄（うち4銘柄は1兆円超）となり、J-REITの資産規模の平均は3,404億円となった（前年4月末時点から278億円の増加）。資産規模分布状況（構成比）の推移に関しては、2017年4月末時点では5,000億円を超える銘柄は全体の12.1%であったが、年々増加傾向にあり、2021年4月30日時点では19.7%を占めるまでになっている。

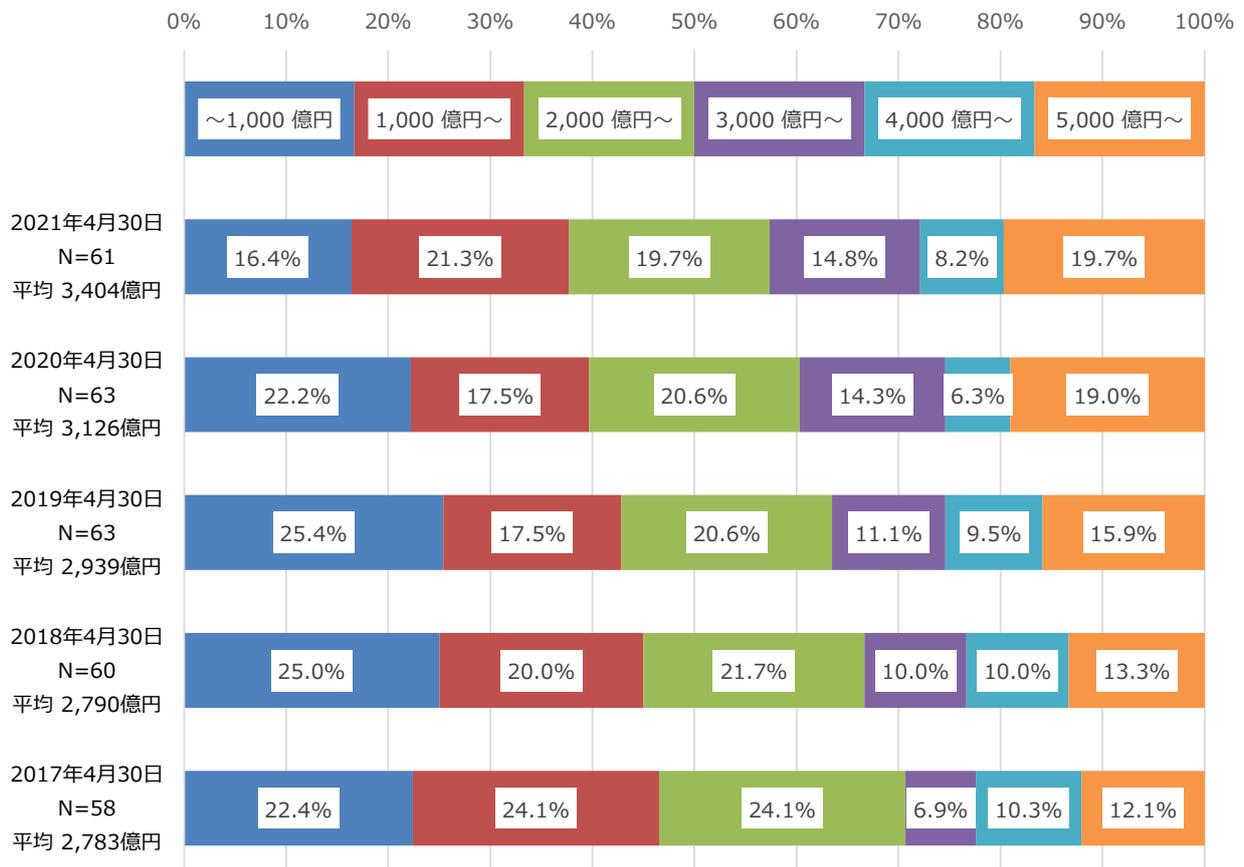


資産規模 5,000 億円超の銘柄

証券コード	投資法人名	資産規模 (億円)
8951	日本ビルファンド	13,630
8953	日本都市ファンド	11,930
8952	ジャパンリアルエステイト	10,706
3462	野村不動産マスターファンド	10,663
8984	大和ハウスリート	8,243
3283	日本プロロジスリート	7,628
3281	GLP	7,411
8954	オリックス不動産	6,889
8960	ユナイテッド・アーバン	6,714
3309	積水ハウス・リート	5,358
3279	アクティブ・プロパティーズ	5,092
8963	インヴェンシブル	5,036

※2020年4月30日時点

資産規模分布状況（構成比）の推移



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5,408物件、約24.9兆円（2021年4月末）

保有不動産総額（取得価格ベース）

J-REIT	私募REIT	合計
20兆7,654億円	4兆1,791億円	24兆9,445億円

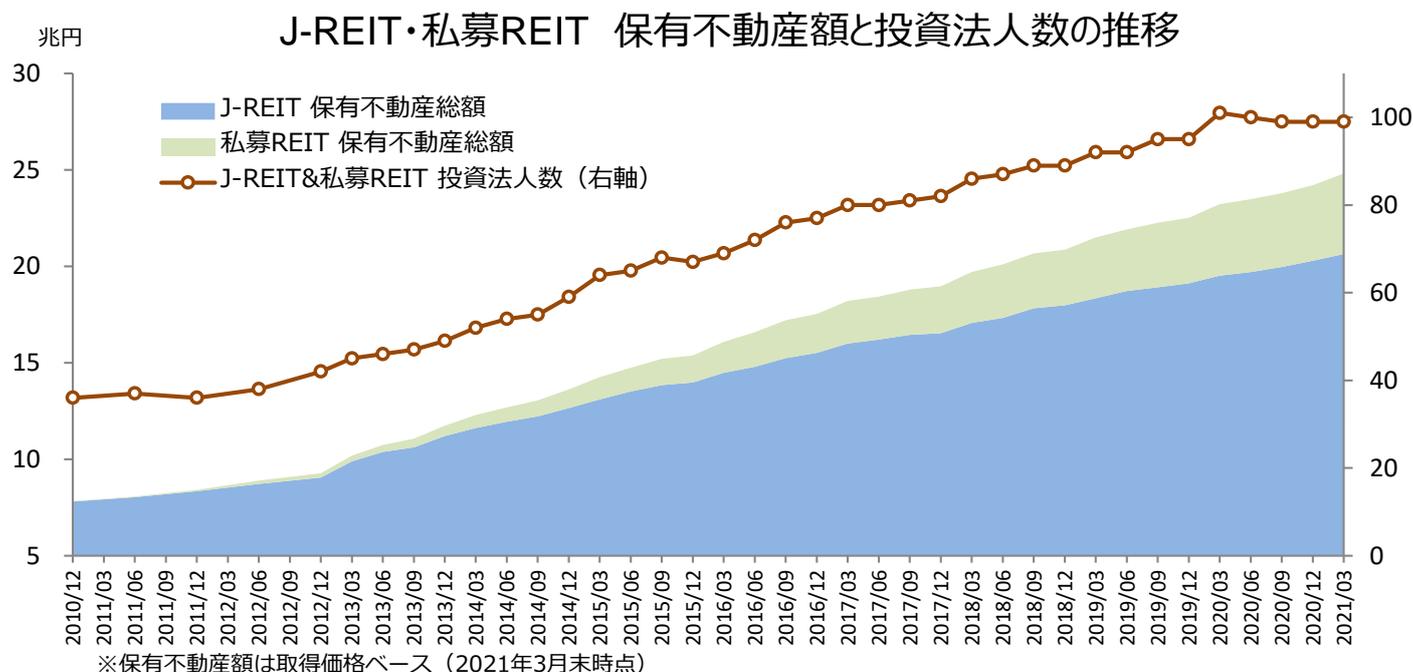
投資法人数

J-REIT	私募REIT	合計
61	38	99

物件総数

J-REIT	私募REIT	合計
4,326	1,082	5,408

※ J-REITは2021年4月末、私募REITは2021年3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：2021年3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
23兆1,701億円	4兆5,052億円	27兆6,753億円

（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
20兆6,394億円	4兆1,791億円	24兆8,185億円

（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2021年3月末のものである。当月は、本数値にJ-REITの最新の数値（2021年4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】

2021年4月末時点でJ-REITと私募REITが保有する不動産の合計額は、24兆9,445億円（取得価格ベース、以下同じ）、うちJ-REITは20兆7,654億円、私募REITは4兆1,791億円。

【投資法人数】

合計で99、J-REITは61銘柄が上場中、私募REITは38投資法人が運用中。

【物件数等】

合計で5,408物件、うちJ-REITは4,326物件、私募REITは1,082物件。
REIT市場全体の保有不動産を2021年3月末時点の実績と比べると、17物件、1,260億円の増加。

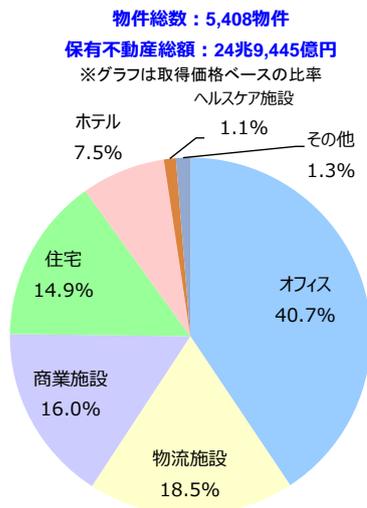
保有不動産種別（取得価格ベース）

	J-REIT	私募 REIT	合計
オフィス	8兆4,190億円	1兆7,277億円	10兆1,467億円
物流施設	3兆8,501兆円	7,658億円	4兆6,159億円
商業施設	3兆4,190億円	5,785億円	3兆9,975億円
住宅	2兆9,015億円	8,126億円	3兆7,141億円
ホテル	1兆6,318億円	2,514億円	1兆8,832億円
ヘルスケア施設	2,678億円	その他（注）	2,678億円
その他	2,763億円	432億円	3,195億円

（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](#)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
 （2021年4月末）



3. J-REIT 市場の概況

2021年4月末のJ-REITの投資口時価総額は約16.8兆円、保有不動産額は約20.8兆円

2021年4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 (62 銘柄)	16兆7,985億円 (16兆3,485億円)	20兆7,654億円 (20兆6,394億円)	2063.80 (2013.08)	4518.99 (4399.26)	3.46% (3.56%)	1.14 倍 (1.12 倍)

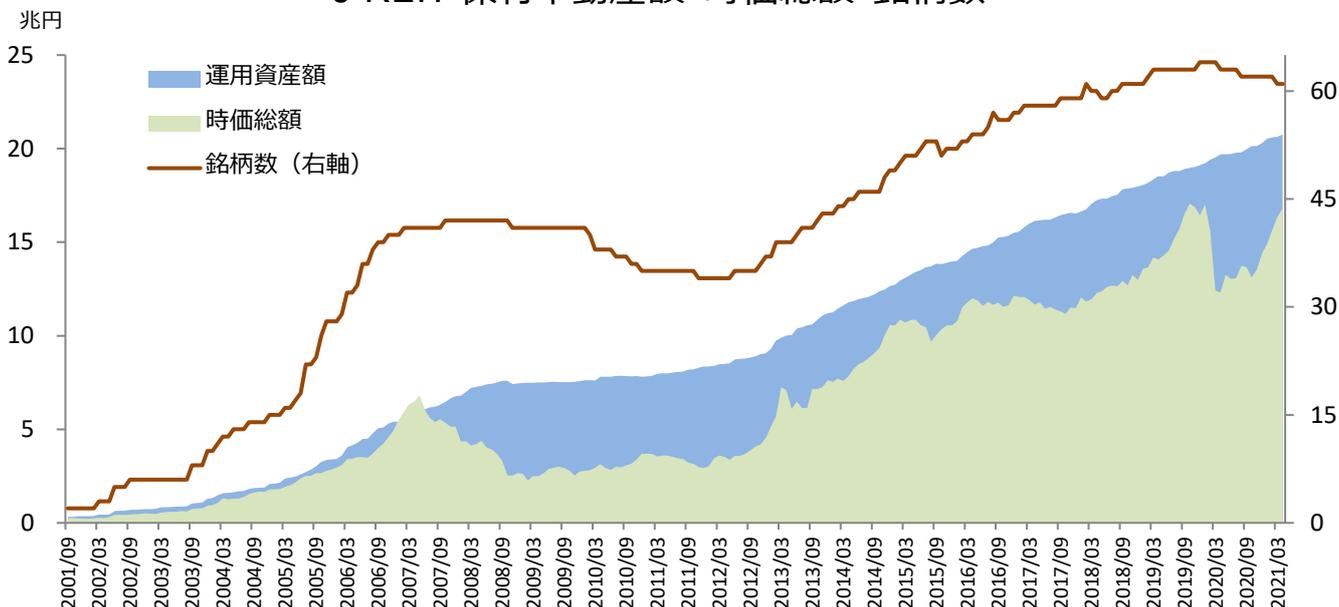
2021年のJ-REITデータ（2021年1月～4月末）

※（ ）は前年1月～4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 (0 件)	0 億円 (0 億円)	8 件 (11 件)	1,252 億円 (1,838 億円)	79 件 (146 件)	5,803 億円 (6,572 億円)	35 件 (50 件)	1,249 億円 (1,117 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

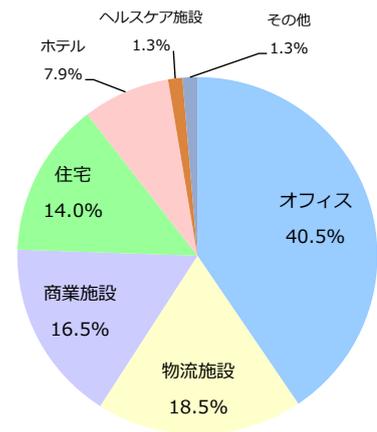


※保有不動産額は取得価格ベース (出所) 公開情報を元にARES作成

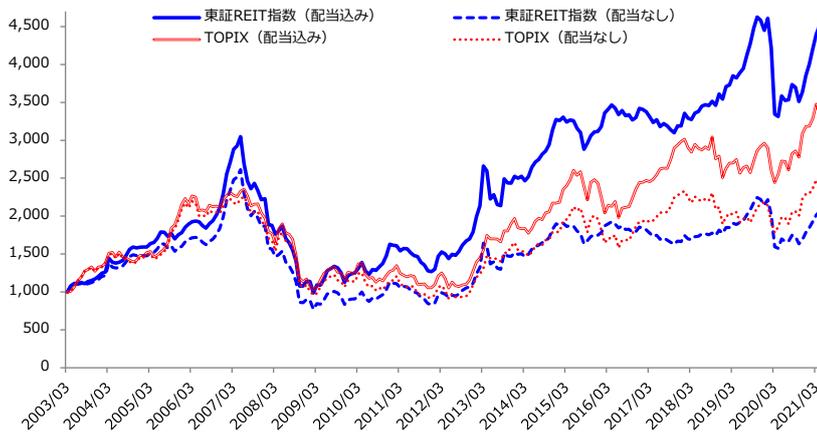
物件総数: 4,326物件

保有不動産総額: 20兆7,654億円

※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) QUICK

【市場規模】

2021年4月末のJ-REITの投資口時価総額は16兆7,985億円、対前月4,500億円増(+2.75%)、対前年同月4兆4,889億円増(+36.47%)。

【投資口価格動向】

東証REIT指数(配当なし)は前月比+2.52%の2,063.80。

配当込み指数は前月比+2.72%の4,518.99。予想分配金利回りは前月を0.10ポイント下回る3.46%であった。

NAV倍率は前月比+0.02ポイントの1.14倍。

【資金調達】

本年(2021年1月から4月末まで)の公募増資は8件、募集・売出し総額は1,252億円であった。前年同期間の実績と比べ、3件、586億円減少。

【物件売買】

本年(2021年1月から4月末まで)の物件取得は79件、5,803億円であった。前年同期間の実績と比べ67件、769億円減少。譲渡は35件、1,249億円、前年同期間の実績と比べると、15件減少、132億円増加。

【トピックス】

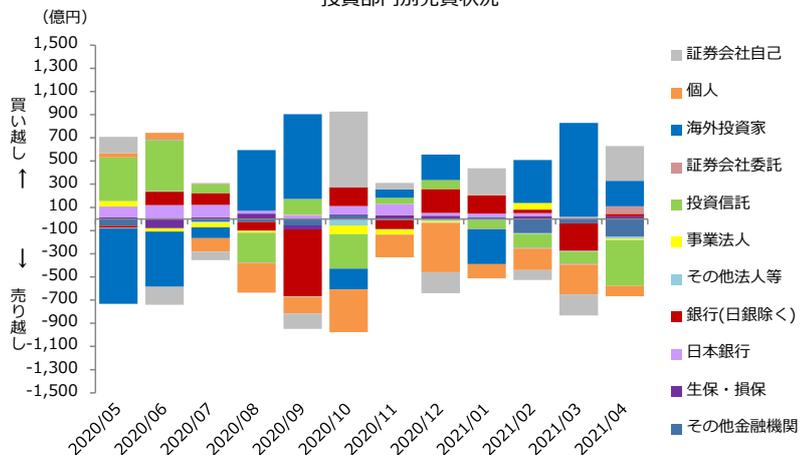
・4月2日付でスターウッド・キャピタルグループによるインベスコ・オフィス・ジェリート投資法人投資口の大量保有報告書が提出されるとともに、同投資法人投資口に対する公開買い付けの実施予定の公表がなされ、4月7日より開始されている(公開買い付け期間5月24日まで)。本件詳細については、投資法人の[リリース](#)を参照。

<投資部門別売買状況>

(億円)

	2021/04	対前月
証券会社自己	299億円	479億円
海外投資家	221億円	▲589億円
証券会社委託	65億円	77億円
生保・損保	24億円	20億円
銀行(日銀除く)	20億円	259億円
日本銀行	0億円	▲9億円
事業法人	▲9億円	▲14億円
その他法人等	▲18億円	▲12億円
個人	▲90億円	164億円
その他金融機関	▲155億円	▲117億円
投資信託	▲396億円	▲294億円

投資部門別売買状況

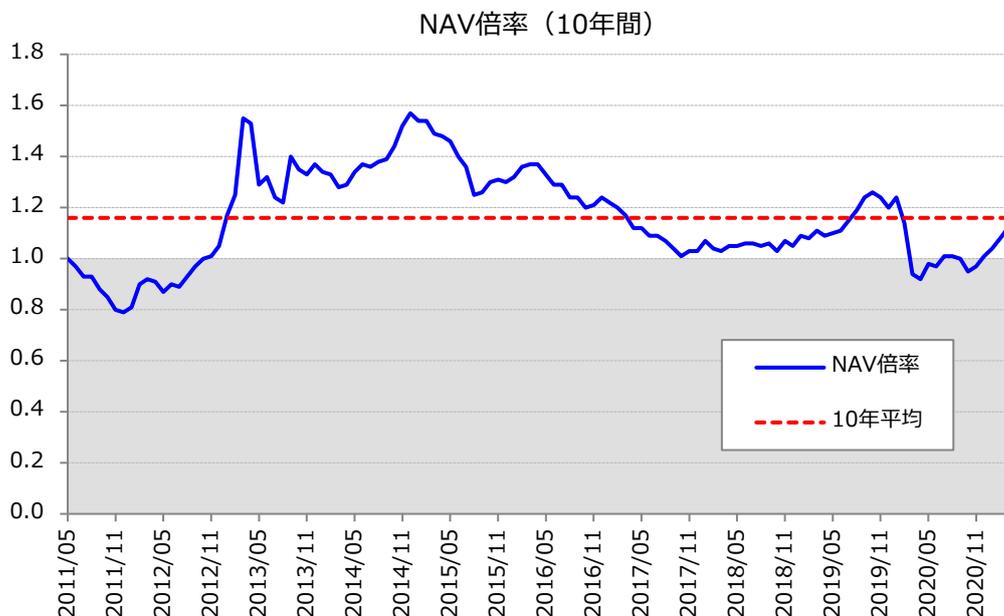


(注) 東京証券取引所における売買であり、IPO・増資時の購入分は含まれない(出所) 東京証券取引所、日本銀行

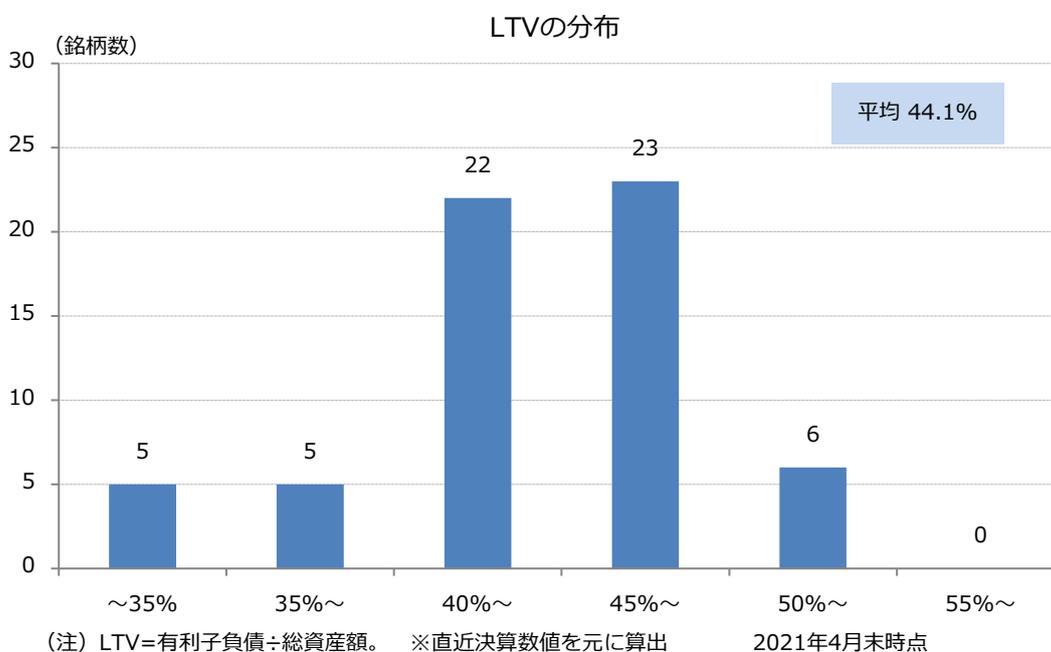
※新規上市・公募増資時の購入分除く

(出所) 東京証券取引所、日本銀行

※各投資部門の定義については[東京証券取引所 WEB サイト](#)参照



（出所）不動産証券化協会



不動産証券化協会では、J-REITの 프로모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	日本都市ファンド投資法人	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	NTT 都市開発リート投資法人	NTT 都市開発投資顧問(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	スタートアップリート投資法人	スタートアップ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	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)
27	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)
28	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)
29	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)
30	3279	アクティブ・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)
31	3281	GLP 投資法人	GLP ジャパン・アドバイザーズ(株)
32	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)
33	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)
34	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
35	3290	One リート投資法人	みずほリートマネジメント(株)
36	3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント(株)
37	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)
38	3296	日本リート投資法人	双日リートアドバイザーズ(株)
39	3298	インベスコ・オフィス・ジェリート投資法人	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
40	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)
41	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)
42	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)
43	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)
44	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)
45	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)

	証券コード	投資法人	資産運用会社
46	3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問(株)
47	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)
48	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)
49	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)
50	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)
51	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)
52	3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ(株)
53	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)
54	3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)
55	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)
56	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
57	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)
58	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)
59	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
60	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
61	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 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(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 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)
15	2565	グローバル X 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 ESG リート	日興アセットマネジメント(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	中央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1月	ESR リート投資法人	ESR リートマネジメント(株)
34	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)
35	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)
36	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)
37	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)
38	2021年3月	SMBC プライベート投資法人	(株)SMBC リートマネジメント

※ 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 市場基盤デバイス

TEL : 03-3500-5601

東証REIT指数の推移、市場・経済の動き（直近1年間）

