

# ARES マンスリー レポート (2021 年 8 月)

ARES Monthly Report - August 2021 -

## 1. 不動産投資市場のトピックス

### 日本初の資産裏付型セキュリティトークンの公募が実現

7月9日に、三菱UFJ信託銀行(株)、ケネディクス(株)、野村證券(株)、(株)SBI証券は、4社協業にて、三菱UFJ信託銀行(株)が提供のブロックチェーン基盤「Progmat (プログマ)」を活用し、受益証券発行信託スキームを用いた資産裏付け型のセキュリティトークンオファリング (STO) を国内で初めて実施すると発表した。

本セキュリティトークンの名称は、「ケネディクス・リアルティ・トークン渋谷神南 (譲渡制限付)」で、投資対象不動産は、渋谷区の共同住宅 (KDXレジデンス渋谷神南)。

発行口数は1,453口、発行価格は1口当たり100万円で、募集は7月に実施され、8月12日に運用が開始された。

※詳細は以下のプレスリリース・WEBサイトを参照。

- ・[STO ビジネスにおける業種横断での協業と資産裏付型セキュリティトークンの本邦初の公募について](#)
- ・[ケネディクス・リアルティ・トークン 渋谷神南 \(譲渡制限付\) WEBサイト](#)
- ・[Progmat \(プログマ\) WEBサイト](#)

### Jリート オンライン IR セミナーを開催中

ARES は日本証券新聞社と協力し、Jリーートのオンライン IR セミナーを開催している。

現在 10 銘柄の説明会動画を配信中で、すべて日本証券新聞社の WEB サイトにて無料で視聴できる (配信期間はそれぞれ 6 か月間)。

動画を配信中の銘柄は以下の表の通り。

※詳細は以下の WEB サイトを参照。

- ・[Jリート オンライン IR セミナー \(日本証券新聞 WEB サイト\)](#)
- ・[イベント一覧 \(J-REIT.jp\)](#)

<セミナー動画配信中の銘柄> ※配信開始順に掲載

銘柄名	掲載先 (※日本証券新聞社の WEB サイト)
SOSiLA 物流リート投資法人	<a href="#">動画ページはこちら</a>
ユナイテッド・アーバン投資法人	<a href="#">動画ページはこちら</a>
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	<a href="#">動画ページはこちら</a>
アクティビア・プロパティーズ投資法人	<a href="#">動画ページはこちら</a>
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	<a href="#">動画ページはこちら</a>
日本ロジスティクスファンド投資法人	<a href="#">動画ページはこちら</a>
アドバンス・レジデンス投資法人	<a href="#">動画ページはこちら</a>
大和証券リビング投資法人	<a href="#">動画ページはこちら</a>
ヘルスケア&メディカル投資法人	<a href="#">動画ページはこちら</a>
三菱地所物流リート投資法人	<a href="#">動画ページはこちら</a>

## 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5,454物件、約25.1兆円（2021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
20兆9,058億円	4兆2,273億円	25兆1,331億円

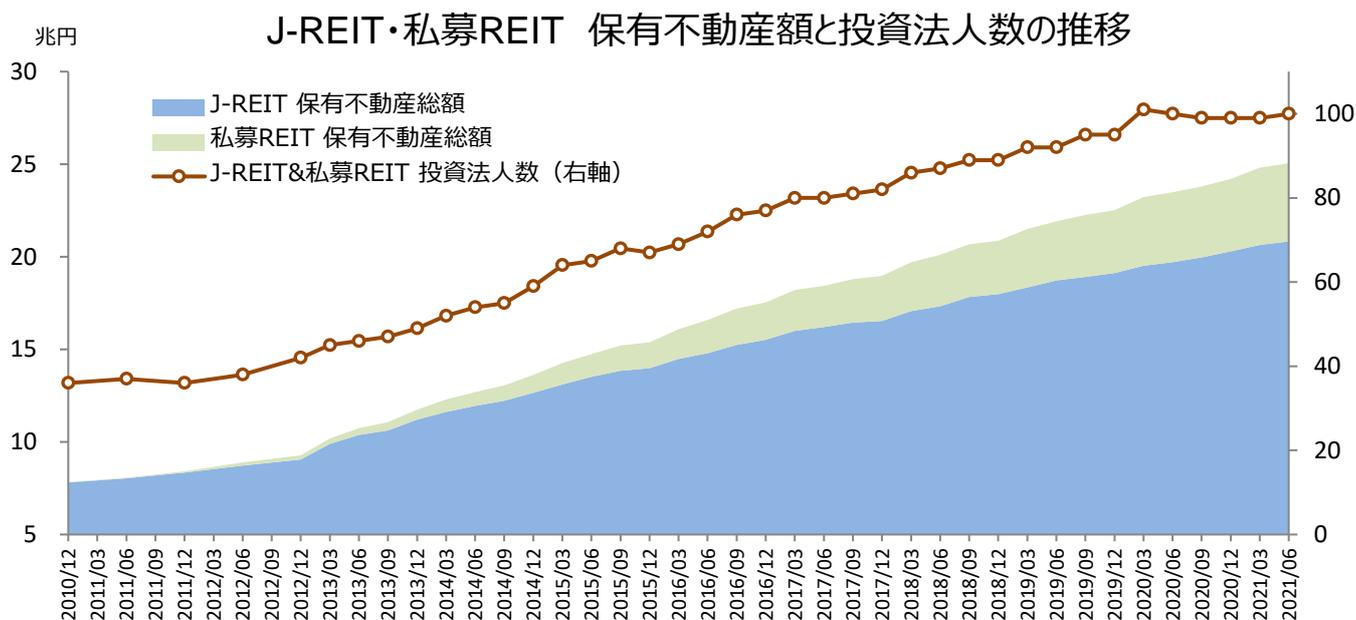
投資法人数

J-REIT	私募REIT	合計
62	38	100

物件総数

J-REIT	私募REIT	合計
4,357	1,097	5,454

※ J-REITは2021年7月末、私募REITは2021年6月末の数値（以下同じ）



※保有不動産額は取得価格ベース（2021年6月末時点）

（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
23兆5,005億円	4兆5,640億円	28兆0,646億円

（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
20兆8,312億円	4兆2,273億円	25兆0,585億円

（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6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】

2021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、25兆1,331億円（取得価格ベース、以下同じ）、うちJ-REITは20兆9,058億円、私募REITは4兆2,273億円。

#### 【投資法人数】

合計で100、J-REITは62銘柄が上場中、私募REITは38投資法人が運用中。

#### 【物件数等】

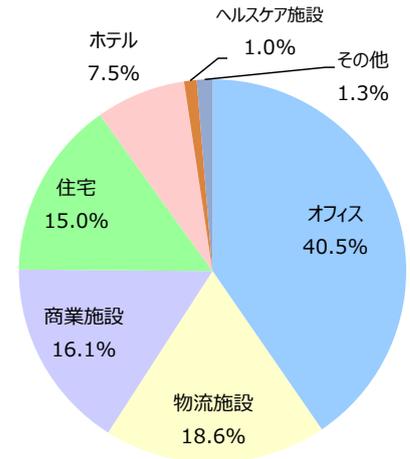
合計で5,454物件、うちJ-REITは4,357物件、私募REITは1,097物件。REIT市場全体の保有不動産を2021年6月末時点の実績と比べると、8物件、746億円の増加。

J-REIT・私募REIT 保有不動産種別  
(2021年7月末)

物件総数：5,454物件

保有不動産総額：25兆1,331億円

※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	8兆4,469億円	1兆7,229億円	10兆1,698億円
物流施設	3兆9,065億円	7,692億円	4兆6,757億円
商業施設	3兆4,528億円	5,848億円	4兆0,376億円
住宅	2兆9,242億円	8,426億円	3兆7,668億円
ホテル	1兆6,354億円	2,561億円	1兆8,915億円
ヘルスケア施設	2,638億円	その他(注)	2,638億円
その他	2,763億円	517億円	3,280億円

(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。

### 3. J-REIT 市場の概況

#### 2021年7月末のJ-REITの投資口時価総額は約17.7兆円、保有不動産額は約20.9兆円

##### 2021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
62銘柄	17兆6,585億円	20兆9,058億円	2,160.33	4,767.40	3.34%	1.19倍
(62銘柄)	(17兆5,287億円)	(20兆8,312億円)	(2,150.73)	(4,732.24)	(3.34%)	(1.18倍)

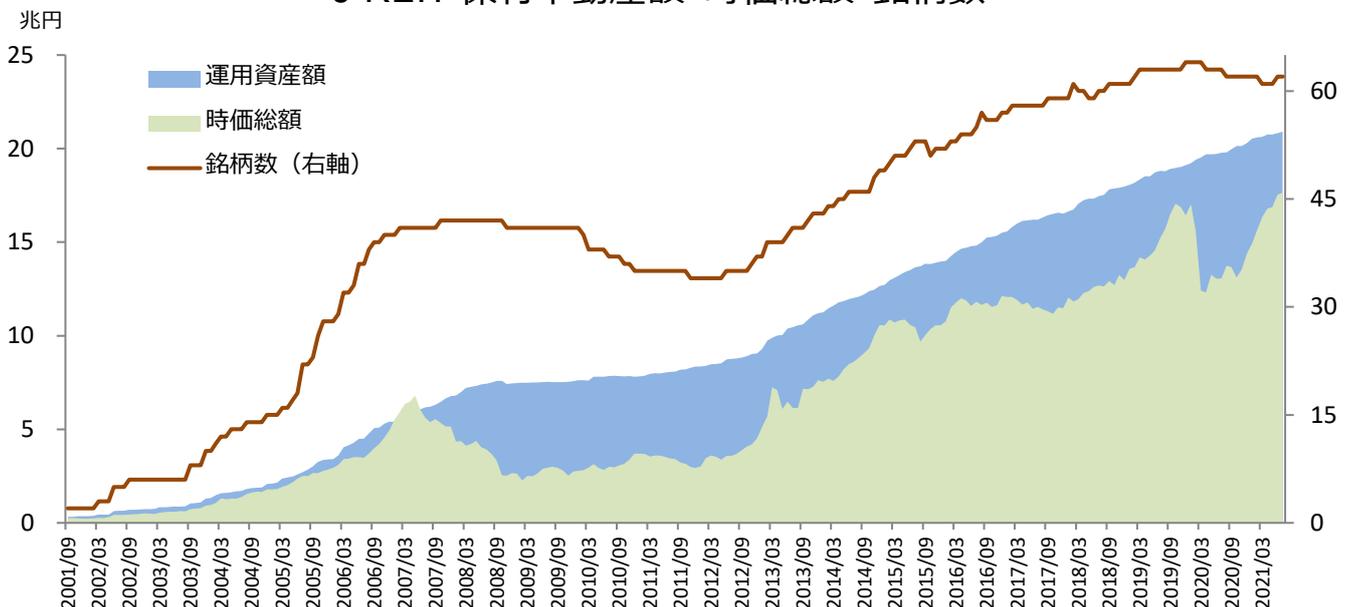
##### 2021年のJ-REITデータ (2021年1月~7月末)

※( )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
1件	171億円	11件	1,771億円	123件	7,657億円	47件	1,733億円
(0件)	(0億円)	(13件)	(2,170億円)	(177件)	(7,852億円)	(67件)	(1,587億円)

(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

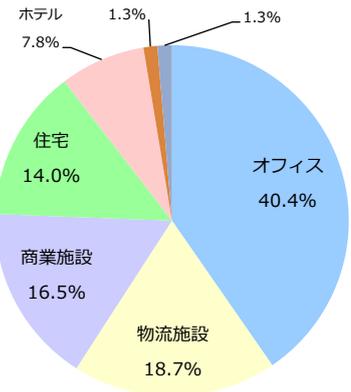


※保有不動産額は取得価格ベース (出所) 公開情報を元にARES作成

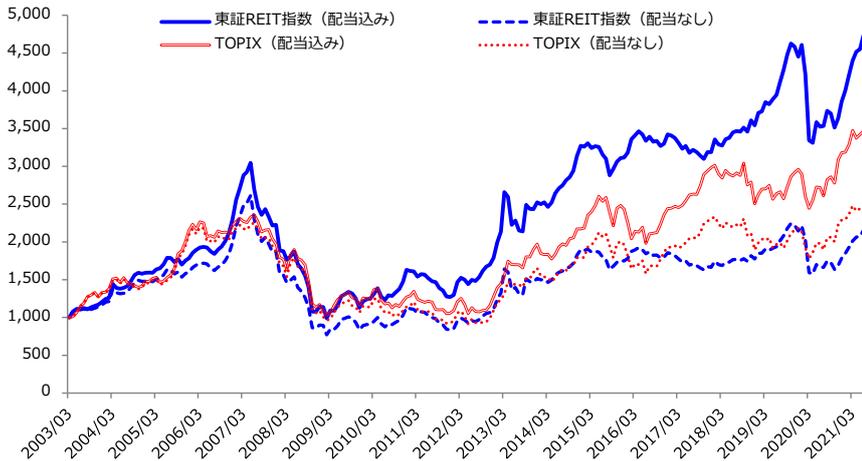
J-REIT 保有不動産種別 (2021年7月末)

物件総数：4,357物件  
保有不動産総額：20兆9,058億円

※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7月末のJ-REITの投資口時価総額は17兆6,585億円、対前月1,298億円増(+0.74%)、対前年同月4兆6,010億円増(+35.24%)。

【投資口価格動向】

東証REIT指数(配当なし)は前月比+0.45%の2,160.33。

配当込み指数は前月比+0.74%の4,767.40。予想分配金利回りは前月と同じ3.34%であった。

NAV倍率は前月を0.01ポイント上回る1.19倍。

【資金調達】

本年(2021年1月から7月末まで)の公募増資は11件、募集・売出し総額は1,771億円であった。前年同期の実績と比べ、2件、399億円減少。

【物件売買】

本年(2021年1月から7月末まで)の物件取得は123件、7,657億円であった。前年同期の実績と比べ54件、195億円減少。譲渡は47件、1,733億円で、前年同期の実績と比べると、20件減少、146億円増加。

【トピックス】

・6月18日から7月27日までインベスコ・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に対する公開買付けが実施された。期間終了後の7月28日には、応募投資口総数が5,727,676口であり、買付予定数の下限以上となったため、公開買付けが成立したことを公表した。今後の手続きについては、決定次第公表の予定としている。

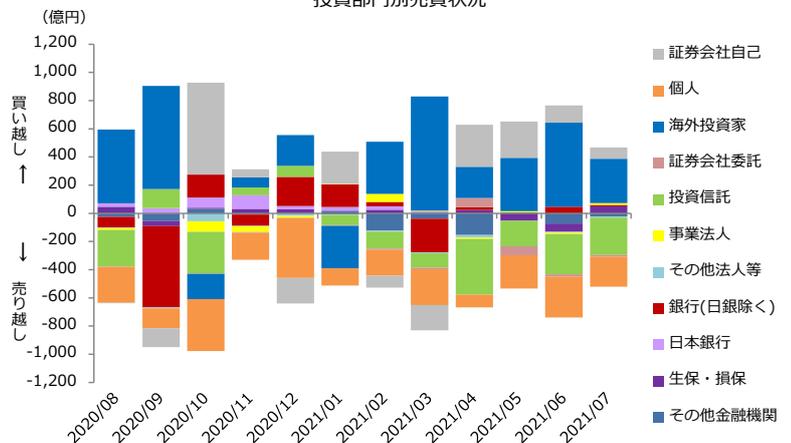
※本件は7月末時点の情報を記載しています。詳細については、投資法人の[リリース](#)をご参照ください。

<投資部門別売買状況>

(億円)

	2021/07	対前月
海外投資家	314億円	▲283億円
証券会社自己	80億円	▲42億円
生保・損保	50億円	108億円
事業法人	14億円	23億円
銀行(日銀除く)	10億円	▲36億円
日本銀行	0億円	0億円
その他法人等	▲9億円	▲2億円
証券会社委託	▲13億円	6億円
その他金融機関	▲21億円	51億円
個人	▲212億円	76億円
投資信託	▲266億円	20億円

投資部門別売買状況

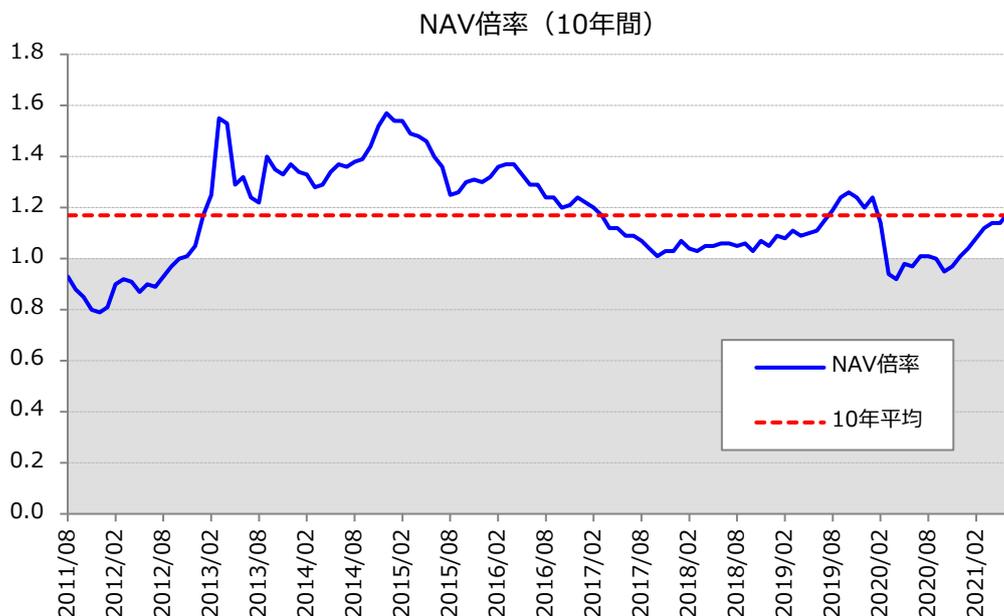


(注) 東京証券取引所における売買であり、IPO・増資時の購入分は含まれない (出所) 東京証券取引所、日本銀行

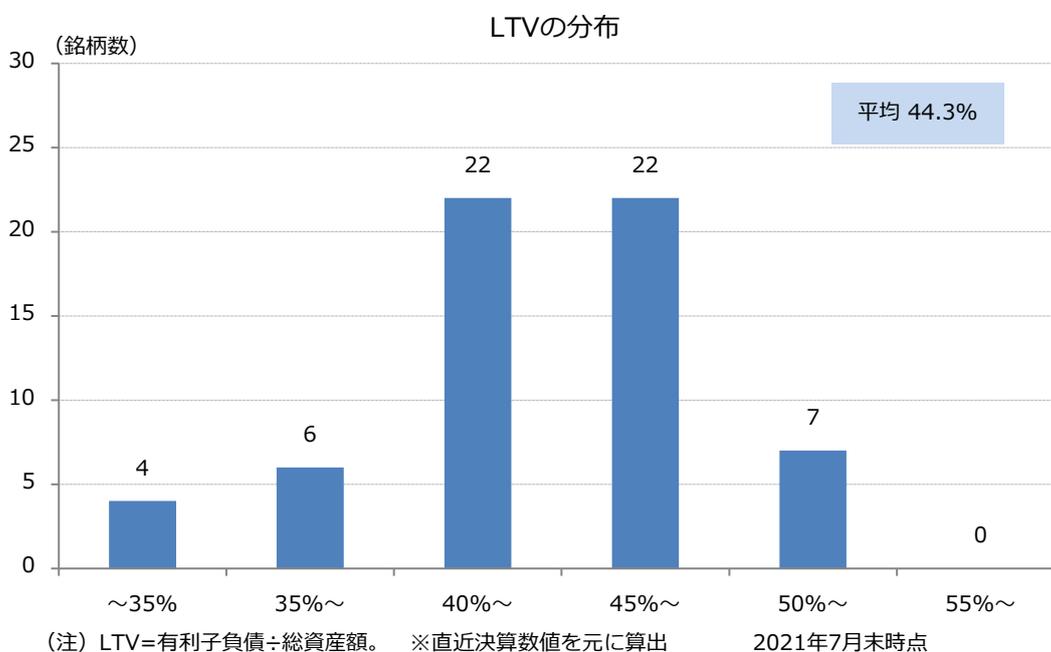
※新規上市・公募増資時の購入分除く

(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)
62	2989	東海道リート投資法人	東海道リート・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）

