

ARES マンスリー レポート (2021 年 10 月)

ARES Monthly Report - October 2021 -

1. 不動産投資市場のトピックス

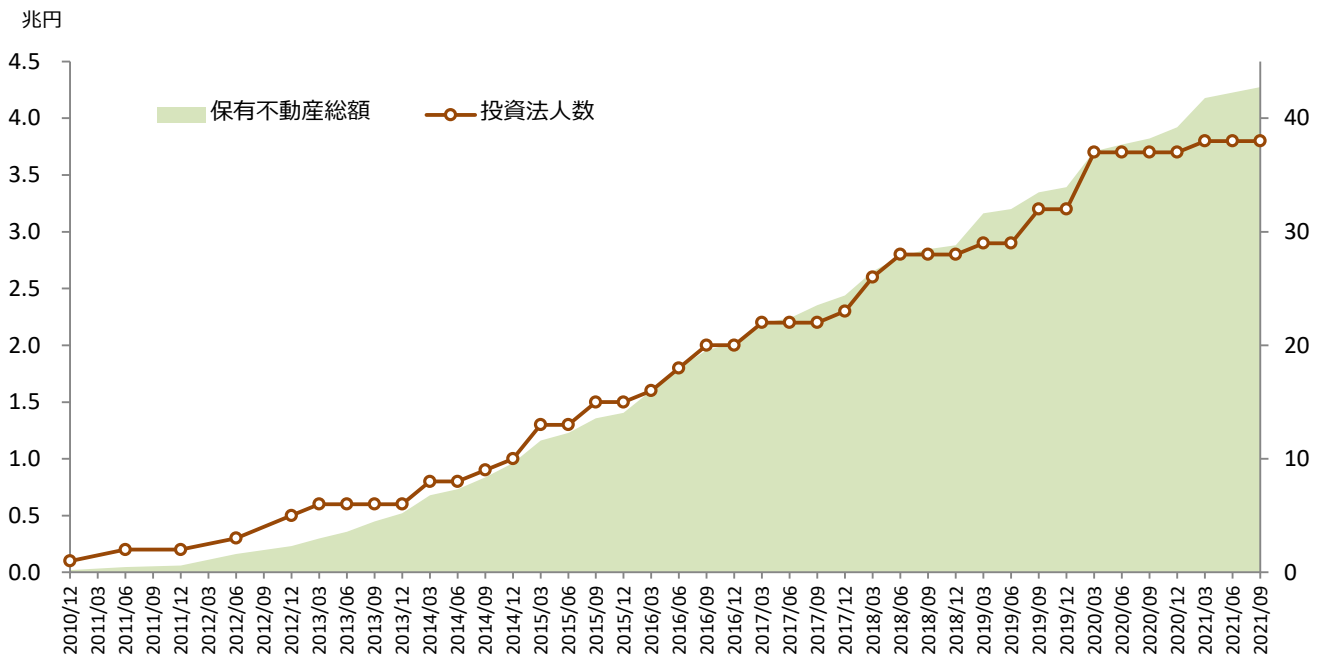
ARES 私募リート・クォーターを公表、2021 年 9 月末の私募 REIT 保有不動産は約 4.3 兆円

2021 年 9 月末の私募 REIT データ

※ () は 2021 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
38 銘柄 (38 銘柄)	1,119 物件 (1,097 物件)	4 兆 2,740 億円 (4 兆 2,273 億円)	2 兆 5,131 億円 (2 兆 4,740 億円)

私募REIT 保有不動産額と投資法人数の推移



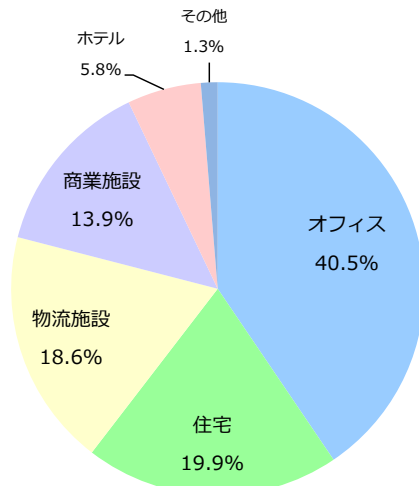
※保有不動産額は取得価格ベース (出所) ARES 私募リート・クォーター

私募REIT 保有不動産種別 (2021年9月末)

物件総数 : 1,119物件

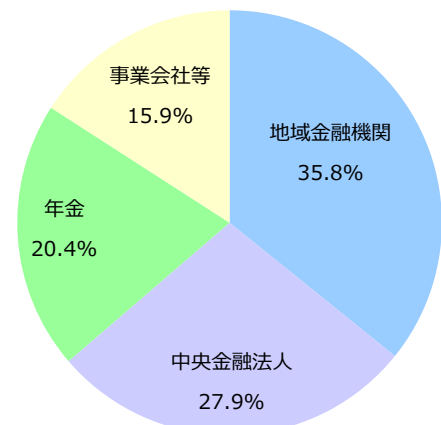
保有不動産総額 : 4兆2,740億円

※グラフは取得価格ベースの比率



私募REIT 投資家分布状況 (2021年9月末)

出資総額 : 2兆5,131億円



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。

2021 年 9 月末時点で対象 38 投資法人の物件総数は 1,119 物件であり、前回調査（2021 年 6 月末時点）に比べ、22 物件増加、保有不動産の総額（取得価格ベース）は 467 億円増の 4 兆 2,740 億円、エクイティ出資総額は 391 億円増の 2 兆 5,131 億円であった。

※集計に採用した私募リートの定義および詳細については、私募リート・クォーターを参照。

・[私募リート・クォーター No.24（2021 年 9 月末基準）](#)

初上場から 20 周年を迎えた J-REIT 市場 ―時価総額で世界第 2 位の規模に成長―

2001 年 9 月 10 日に日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人の 2 銘柄が上場してから、今年で 20 周年を迎えた。初上場の翌日 9 月 11 日に、米国同時多発テロが発生したほか、J-REIT 市場は、リーマンショックや、東日本大震災等様々な困難に直面したものの、現在では時価総額において世界第 2 位の規模にまで大きく成長を遂げた。

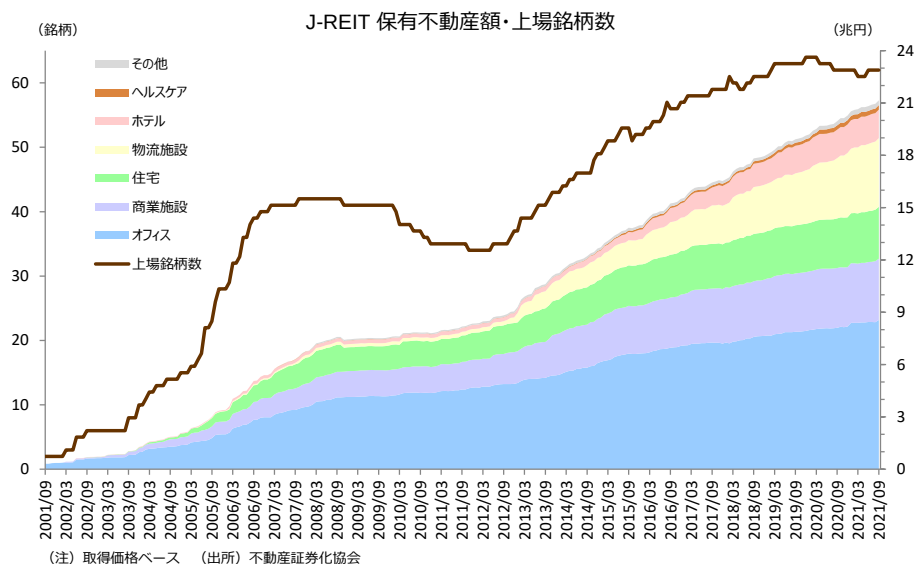
また、国交省の「不動産証券化の実態調査」によれば、J-REIT を含む REIT 全体の 2020 年の物件取得は、不動産証券化市場で取得された不動産・不動産信託受益権の約 43%を占めており、不動産証券化市場において大きな役割を担っているといえるだろう。保有する不動産の種類においては、当初はオフィスビルが大部分を占めていたものの、徐々に商業施設や住宅、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設など、用途の多様化が進展している。

近年では、FTSE グローバル株式指数シリーズへの J-REIT の組入れ等が見られ、J-REIT 市場のさらなる投資家層の広がりが期待されている。

昨年 3 月には、新型コロナウイルス感染症拡大をきっかけとする金融資本市場の混乱により、東証 REIT 指数も大幅に下落したが、2021 年 9 月末時点では、2019 年末と比較すると同水準にまでの回復を見せている。

※J-REIT の歴史・歩みについては下記ページを参照。

・[歴史で振り返る Jリート（J-REIT.jp）](#)



東証REIT指数の推移（2019年末～）



2. REIT 市場 (J-REIT・私募 REIT) の概況

J-REIT と私募 REIT の保有不動産は 5,539 物件、約 25.4 兆円 (2021 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
21 兆 1,696 億円	4 兆 2,740 億円	25 兆 4,436 億円

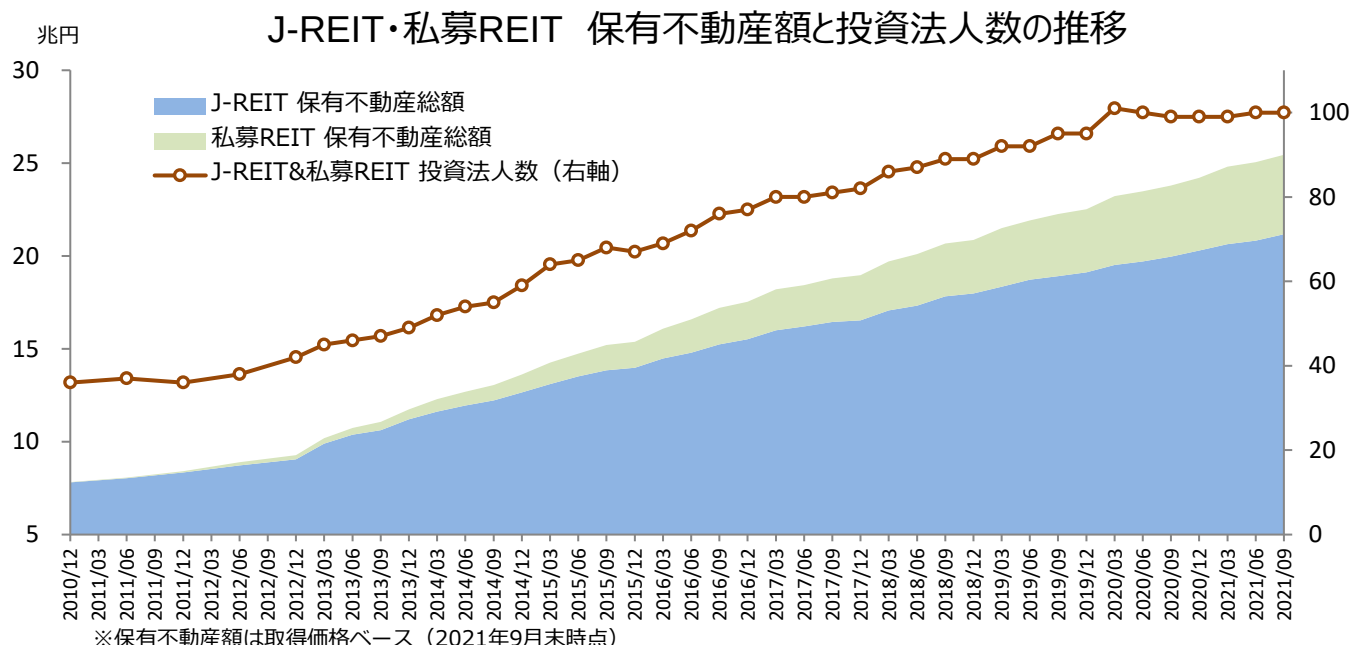
投資法人数

J-REIT	私募 REIT	合計
62	38	100

物件総数

J-REIT	私募 REIT	合計
4,420	1,119	5,539

※ J-REIT、私募 REIT とともに 2021 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 : 2021 年 8 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 7,245 億円	4 兆 6,093 億円	28 兆 3,338 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 9,693 億円	4 兆 2,273 億円	25 兆 1,966 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・クォーター」

※ J-REIT は 2021 年 8 月末、私募 REIT は 2021 年 6 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・クォーター) を元に、REIT 市場全体の運用状況を概観する。

【資産規模】

2021 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、25 兆 4,436 億円 (取得価格ベース、以下同じ)、うち J-REIT は 21 兆 1,696 億円、私募 REIT は 4 兆 2,740 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 5,539 物件、うち J-REIT は 4,420 物件、私募 REIT は 1,119 物件。

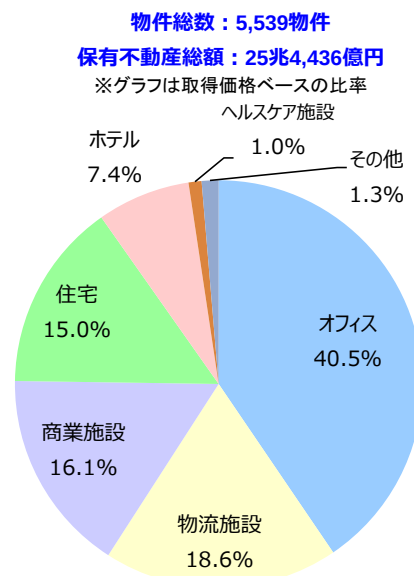
REIT 市場全体の保有不動産を 2021 年 6 月末時点の実績と比べると、96 物件、3,852 億円の増加。

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 5,720 億円	1 兆 7,319 億円	10 兆 3,039 億円
物流施設	3 兆 9,420 億円	7,946 億円	4 兆 7,366 億円
商業施設	3 兆 5,076 億円	5,936 億円	4 兆 1,012 億円
住宅	2 兆 9,664 億円	8,508 億円	3 兆 8,172 億円
ホテル	1 兆 6,346 億円	2,471 億円	1 兆 8,817 億円
ヘルスケア施設	2,626 億円	その他（注）	2,626 億円
その他	2,845 億円	559 億円	3,404 億円

（注）私募 REIT のヘルスケア施設は「その他」に計上

※私募 REIT の定義および集計対象の投資法人については[私募 REIT・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9月末）

3. J-REIT 市場の概況

2021 年 9 月末の J-REIT の投資口時価総額は約 17.1 兆円、保有不動産額は約 21.2 兆円

2021 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
62 銘柄 (62 銘柄)	17 兆 1,097 億円 (17 兆 5,821 億円)	21 兆 1,696 億円 (20 兆 9,693 億円)	2,071.77 (2,142.91)	4,605.71 (4,755.00)	3.42% (3.32%)	1.13 倍 (1.19 倍)

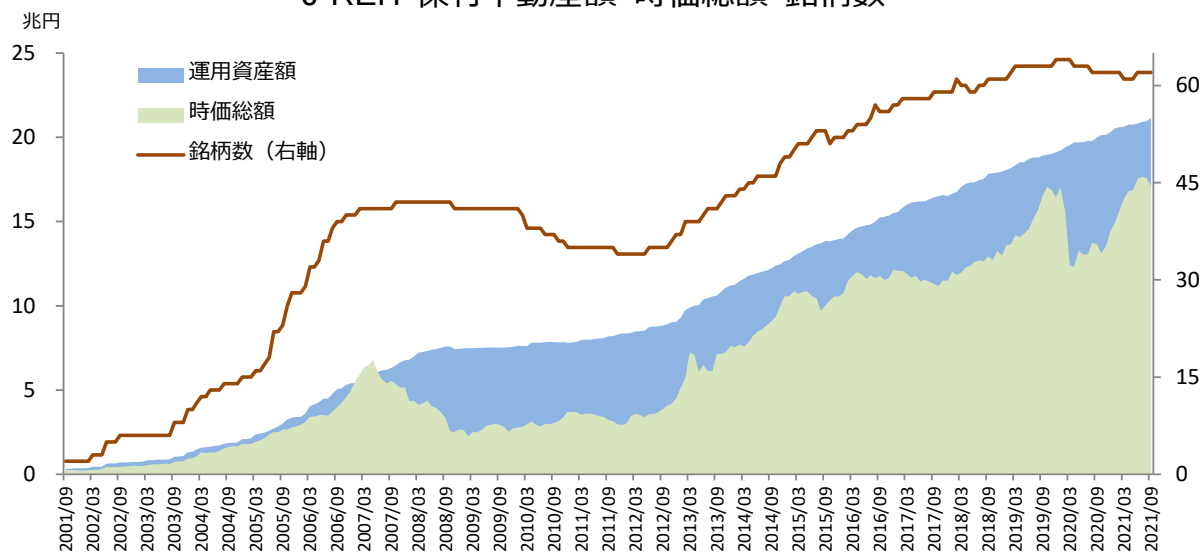
2021 年の J-REIT データ（2021 年 1 月～9 月末）

※（ ）は前年 1 月～9 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 (0 件)	171 億円 (0 億円)	21 件 (17 件)	3,373 億円 (3,242 億円)	220 件 (215 件)	1 兆 1,589 億円 (9,816 億円)	74 件 (73 件)	3,046 億円 (1,707 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

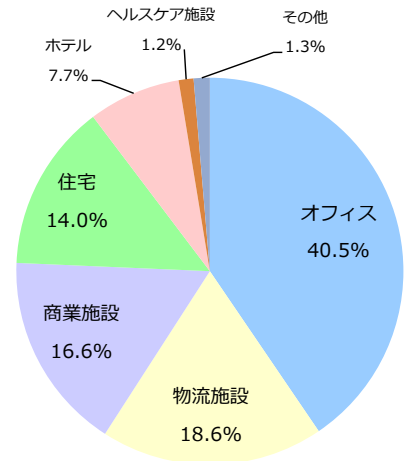


※保有不動産額は取得価格ベース（出所）公開情報を元にARES作成

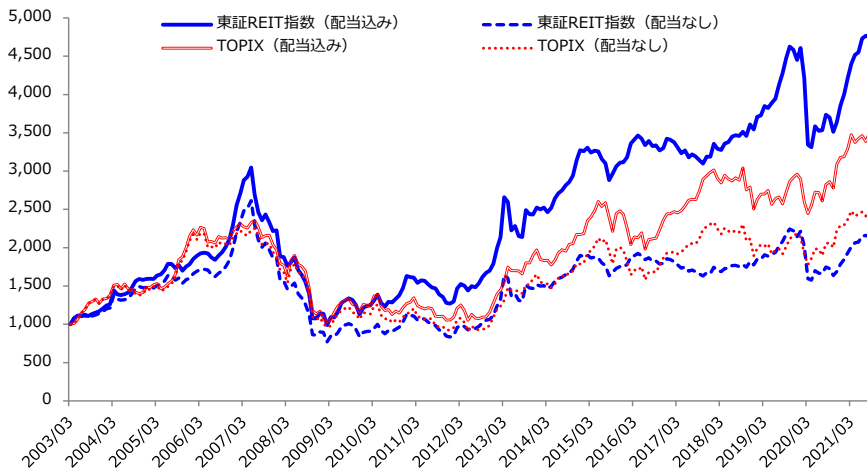
物件総数: 4,420物件

保有不動産総額: 21兆1,696億円

※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9月末のJ-REITの投資口時価総額は17兆1,097億円、対前月4,724億円減(-2.69%)、対前年同月3兆4,490億円増(+25.25%)。

【投資口価格動向】

東証REIT指数(配当なし)は前月比-3.32%の2,071.77。

配当込み指数は前月比-3.14%の4,605.71。予想分配金利回りは前月から0.10ポイント上回る3.42%であった。

NAV倍率は前月から0.06ポイント下回る1.13倍。

【資金調達】

本年(2021年1月から9月末まで)の公募増資は21件、募集・売出し総額は3,373億円であった。前年同期の実績と比べ、4件、131億円増加。

【物件売買】

本年(2021年1月から9月末まで)の物件取得は220件、1兆1,589億円であった。前年同期の実績と比べ5件、1,773億円増加。譲渡は74件、3,046億円、前年同期の実績と比べると、1件、1,339億円増加。

【トピックス】

・インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人は、10月8日に開催の投資主総会にて投資口併合が承認されたため、同投資法人の投資口は2021年11月9日に上場廃止となる見込みであることを発表した。

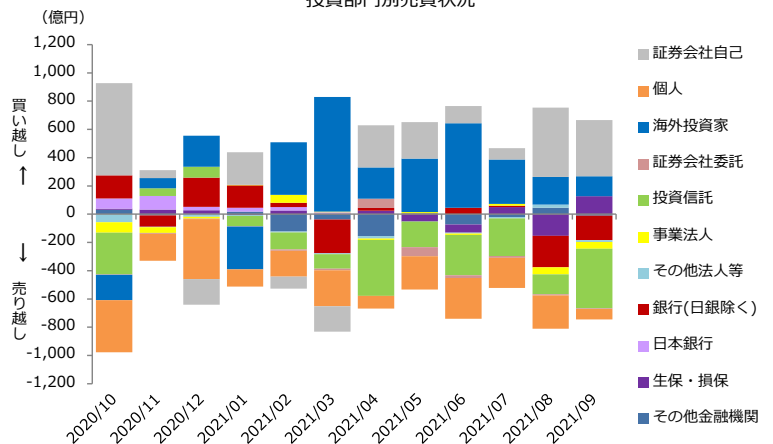
※詳細については、投資法人の[リリース](#)をご参照ください。

<投資部門別売買状況>

(億円)

	2021/09	対前月
証券会社自己	398億円	▲91億円
海外投資家	141億円	▲56億円
生保・損保	127億円	280億円
日本銀行	0億円	0億円
証券会社委託	▲4億円	5億円
その他金融機関	▲11億円	▲55億円
その他法人等	▲12億円	▲34億円
事業法人	▲49億円	0億円
個人	▲74億円	161億円
銀行(日銀除く)	▲174億円	48億円
投資信託	▲421億円	▲280億円

投資部門別売買状況

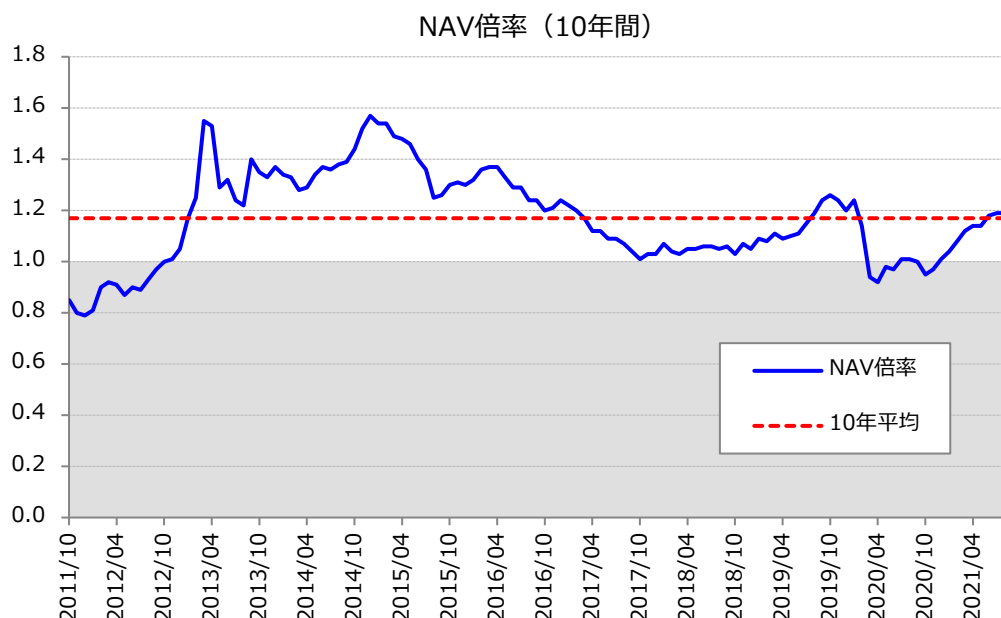


(注) 東京証券取引所における売買であり、IPO・増資時の購入分は含まれない(出所) 東京証券取引所、日本銀行

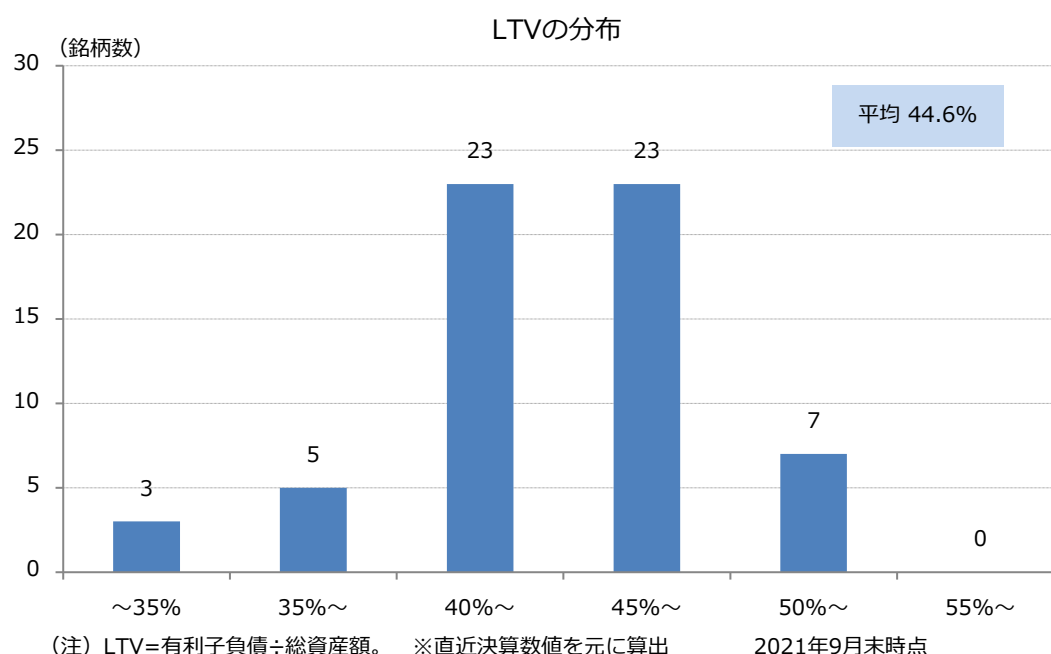
※新規上場・公募増資時の購入分除く

(出所) 東京証券取引所、日本銀行

※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	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)
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)
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
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	三菱 HC キャピタルプライベートリート投資法人 (注 1)	三菱 HC キャピタル不動産投資顧問(株) (注 2)
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

(注 1・2) 2021 年 10 月 1 日付で商号変更。

※ 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。

【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)

東証 REIT 指数の推移、市場・経済の動き（直近 1 年間）

