# ARES マンスリー レポート（2022 年 12 月）

ARES Monthly Report　- December 2022 -

## 1．不動産投資市場のトピックス

### 東京証券取引所が「ETF 受益者情報調査（2022 年 7 月）」の結果を公表

東京証券取引所は 12 月 5 日に「ETF 受益者情報調査（2022 年 7 月）」の結果を公表した。本調査は ETF の保有状況を明らかにすることを目的に、毎年 7 月末を基準日として年 1 回実施されている。

今回の調査結果によると、REIT 指数連動型 ETF 20 銘柄 (注 1) の純資産総額は前年比+7.1%の 2 兆 661 億円であった。このうち 9,333 億円（全体の 45.2%）を「都銀・地銀等」が、7,567 億円（36.6%）を「その他の金融機関」(注 2) が保有している。「個人・その他」の保有純資産総額は 661 億円（3.2%）、受益者数 (注 3) は 11 万 3,767 人であった。

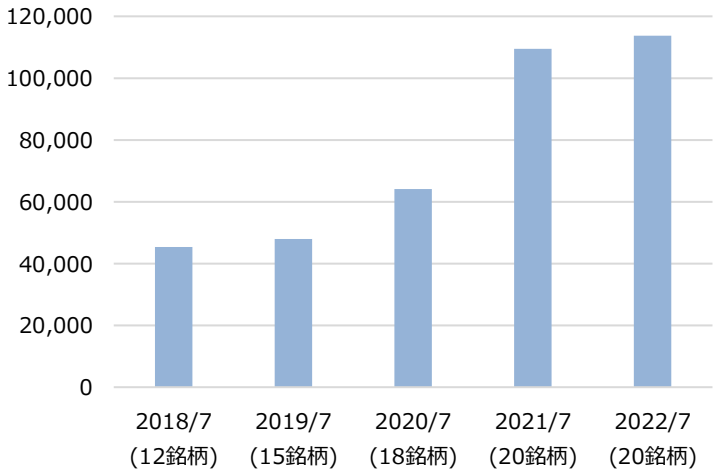
国内上場 ETF 全体（259 銘柄）の純資産総額は前年比+3.3%の 61 兆 1,600 億円、受益者数は同+9.2%の 120 万 35 人であった。

（注 1）海外の REIT 指数を連動対象とする ETF が 4 銘柄含まれるが、純資産総額ベースでは大部分（調査基準日時点で 98%）を J-REIT ETF が占める。
（注 2）信用金庫、信用組合、労働金庫、農林系金融機関、政府系金融機関、証券金融会社等。（注 3）各 ETF の受益者数を単純に合算した「延べ人数」。
※ ETF 受益者情報調査の詳細は日本取引所グループ WEB サイト（調査レポート）を参照。

REIT 指数連動型 ETF の投資部門別受益者数及び保有純資産総額（2022 年 7 月、20 銘柄）

| | 受益者数（延べ人数） | | 保有純資産総額（億円） | |
|---|---|---|---|---|
| 都銀・地銀等 | 558 | 0.5% | 9,333 | 45.2% |
| 信託銀行 | 34 | 0.0% | 653 | 3.2% |
| 生命保険会社 | 17 | 0.0% | 751 | 3.6% |
| 損害保険会社 | 20 | 0.0% | 555 | 2.7% |
| その他の金融機関 | 845 | 0.7% | 7,567 | 36.6% |
| 証券会社 | 220 | 0.2% | 354 | 1.7% |
| 事業法人等 | 764 | 0.6% | 336 | 1.6% |
| 外国法人等 | 1,422 | 1.2% | 449 | 2.2% |
| 個人・その他 | 113,767 | 96.7% | 661 | 3.2% |
| 合計 | 117,647 | 100.0% | 20,661 | 100.0% |

REIT 指数連動型 ETF における「個人・その他」の受益者数（延べ人数）の推移




（出所）東京証券取引所「ETF 受益者情報調査」をもとに ARES 作成

### 日本不動産研究所が「国際不動産価格賃料指数」を公表

一般財団法人日本不動産研究所は 11 月 29 日に第 19 回「国際不動産価格賃料指数」（2022 年 10 月現在）の調査結果を公表した。

本調査は、国際的な主要都市の不動産市場動向を調査するため、毎年 4 月 1 日と 10 月 1 日を基準日として、対象都市の調査物件について同研究所の不動産鑑定士が新築・新規契約を前提とした 1 ㎡あたりの価格・賃料を評価し、指数化したものである。対象都市は東京、大阪、ソウル、北京、上海、香港、台北、シンガポール、クアラルンプール、バンコク、ジャカルタ、ホーチミン、ニューヨーク、ロンドンの 14 都市である。

今回の調査でオフィス価格の上昇率が最も高かったのは「大阪」（+3.1%）であった。国内外の機関投資家が積極的な投資姿勢を維持する中、利回りの低下が価格の上昇に寄与した。また、マンション価格の上昇率においても「大阪」（+4.3%）が最も高かった。2025 年に予定されている万博や各種再開発事業等が富裕層の投資意欲を刺激し、中心部のマンション価格の上昇に寄与した。

賃料の上昇率が最も高かったのは、オフィスについては「ソウル」（+1.5%）、マンションについては「シンガポール」（+6.3%）であった。

※ 詳細は日本不動産研究所の WEB サイト（第 19 回「国際不動産価格賃料指数」（2022 年 10 月現在）を公表）を参照。

## 森トラスト総合リートと森トラスト・ホテルリートが合併契約を締結 / 2023 年 3 月に合併へ

森トラスト総合リート投資法人（*MTR*）と森トラスト・ホテルリート投資法人（*MTH*）は *11* 月 *22* 日、合併契約を締結した。両投資法人の投資主総会で関連議案が承認されることを前提に、*2023* 年 3 月 1 日を効力発生日として合併する。合併方式は *MTR* を存続法人、*MTH* を消滅法人とする吸収合併とし、合併後の商号は「森トラストリート投資法人」（新 *MTR*）に変更する。現在 *MTR* と *MTH* はともに森トラスト・アセットマネジメントが資産運用を受託しており、同社が引き続き新 *MTR* を運用する。

*MTR* は合併効力発生日の前日である *2023* 年 *2* 月 *28* 日を基準日として投資口を *1* 口につき *2* 口の割合をもって分割し、*MTH* の投資主に対してその保有する *MTH* 投資口 *1* 口につき分割後の *MTR* 投資口 *1.84* 口を割当交付する。

*MTR* は東京都心部のオフィスビルを中心に市場競争力の高い大型物件へ重点投資をする投資法人として、*2004* 年 2 月に上場した。*2022* 年 *10* 月末現在、「東京汐留ビルディング」など *16* 物件、*3,247* 億円（取得価格ベース）の資産を保有している。

一方の *MTH* は、本質的な不動産価値である「資産性」に着目するとともに、価格帯やブランドの観点からホテルのグレードを *6* つに分類し、そのうちの上位 *4* グレードに重点投資を行うホテル特化型の投資法人として、*2017* 年 2 月に上場した。*2022* 年 *10* 月末現在、「シャングリ・ラ 東京」など *5* 物件、*1,076* 億円の資産を保有している。

合併契約の締結に至った背景について、*MTR* では、主な投資対象であるオフィスアセットにおいて、大型優良物件の新規取得機会の減少や足許のコロナ禍でのテナント退去を要因とした収益力の低下により今後の成長性に課題を抱えており、また、*MTH* では、投資対象であるホテルアセットにおいて、コロナ禍での収益変動リスクが顕在化し、安定性の確保に課題を抱えており、両投資法人において単独での成長機会が限定的であることが課題であったとした。そして、本合併を通じて資産性・安定性・成長性を真に兼ね備えたオフィス・ホテルを中核資産とする総合型 *REIT* となり、オフィスアセットの安定性とホテルアセットの成長性を併せ持つポートフォリオを構築するとともに、スポンサーサポートを最大限活用して成長路線へと回帰することが更なる投資主価値の向上に繋がると判断するに至ったとした。

合併後の新 *MTR* の資産規模は約 *4,711* 億円 (注) となり、*J-REIT* 全体で *14* 位の規模になる見通し。
なお、現在 *MTR* の決算期は *3* 月末及び *9* 月末であるが、合併後の新 *MTR* では *2* 月末及び *8* 月末に変更する。

本合併が成立すると、*J-REIT* の合併は *2021* 年 *3* 月に行われた日本リテールファンド投資法人（現 日本都市ファンド投資法人）と *MCUBS MidCity* 投資法人の合併以来、*2* 年ぶり *18* 件目となる。

（注）*2023* 年 *3* 月 *1* 日にスポンサーの森トラストから *237* 億円で取得予定の「神谷町トラストタワー」（オフィス区画 *1.5* フロアの追加取得）を含む。
※ 本合併の詳細は両投資法人ウェブサイトの「合併について」ページに掲載されたプレスリリース及び合併説明資料を参照（*MTR*、*MTH*）。

＜ 新 MTR の投資方針 ＞

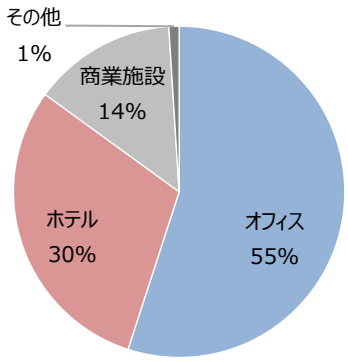
| 投資用途 | | |
|---|---|---|
| 中核資産 | オフィス | 40～80% |
| | ホテル | 20～55% |
| その他（商業施設・住宅） | | 30%以下 |

| 投資地域 | | |
|---|---|---|
| オフィス | | ホテル |
| 東京都心部 | 60%以上 | 全国主要都市 |
| その他（首都圏・政令指定都市等） | 40%以下 | 著名な観光地エリア |

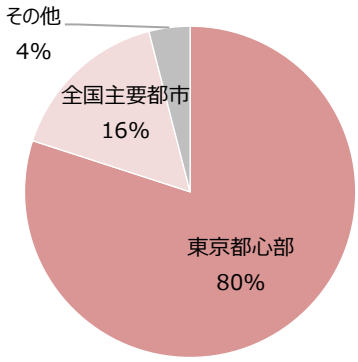
※ホテルは投資地域毎の投資割合の設定なし

＜ 新 MTR のポートフォリオ構成 ＞

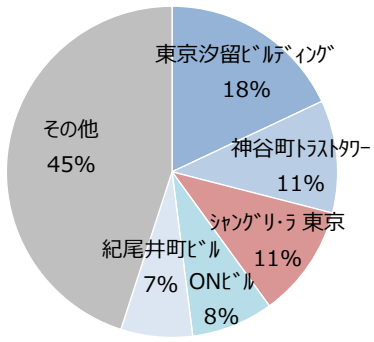
用途比率




地域比率




上位5物件比率




（注）2023 年 3 月 1 日時点。MTR・MTH「合併説明資料」をもとに作成。

## 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 5,836 物件、約 26.7 兆円（2022 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 |
|---|---|---|
| 21 兆 8,159 億円 | 4 兆 8,917 億円 | 26 兆 7,076 億円 |

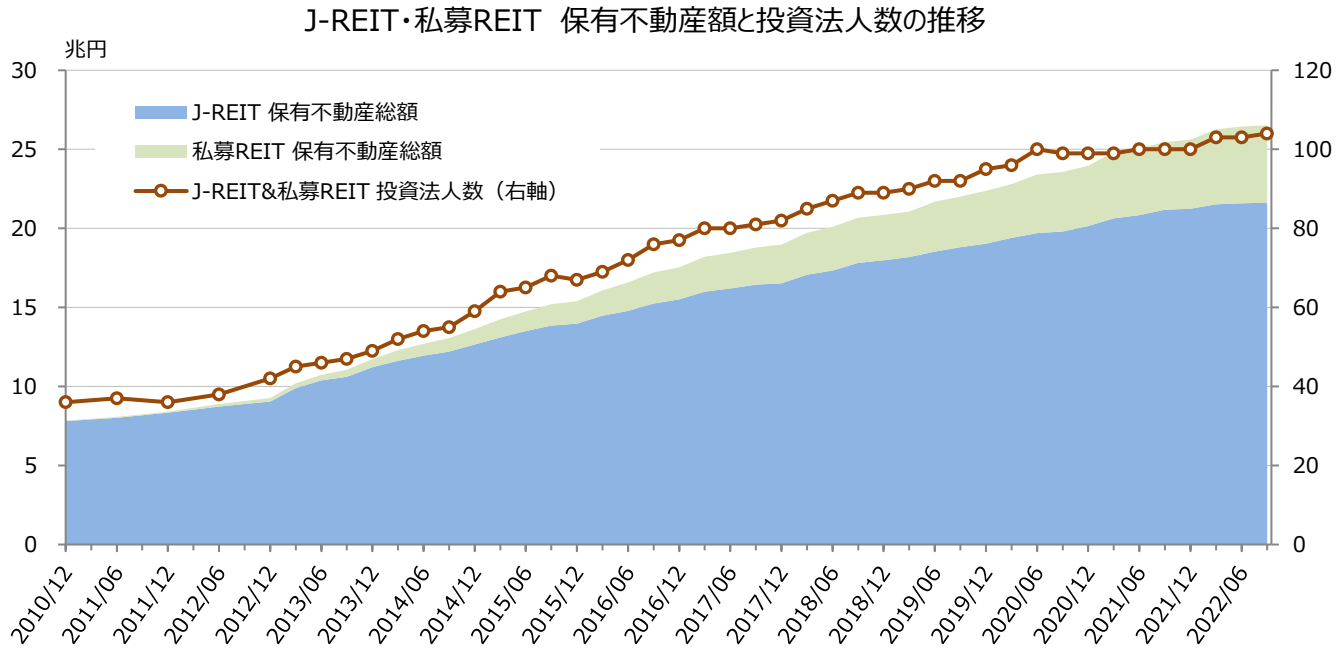
投資法人数

| J-REIT | 私募 REIT | 合計 |
|---|---|---|
| 61 | 43 | 104 |

物件総数

| J-REIT | 私募 REIT | 合計 |
|---|---|---|
| 4,542 | 1,294 | 5,836 |

※J-REIT は 2022 年 11 月末、私募 REIT は 2022 年 9 月末の数値（以下同じ）




（注）保有不動産額は取得価格ベース

（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：2022 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 |
|---|---|---|
| 24 兆 9,916 億円 | 5 兆 3,682 億円 | 30 兆 3,598 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 |
|---|---|---|
| 21 兆 7,178 億円 | 4 兆 8,917 億円 | 26 兆 6,095 億円 |

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

※J-REIT は 2022 年 10 月末、私募 REIT は 2022 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。

【資産規模】
2022 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 26 兆 7,076 億円（取得価格ベース、以下同じ）、うち J-REIT は 21 兆 8,159 億円、私募 REIT は 4 兆 8,917 億円。

【投資法人数】
合計で 104、うち J-REIT は 61 銘柄が上場中、私募 REIT は 43 投資法人が運用中。

【物件数等】
合計で 5,836 物件、うち J-REIT は 4,542 物件、私募 REIT は 1,294 物件。
REIT 市場全体の保有不動産を 2022 年 9 月末時点の実績と比べると、23 物件、1,865 億円の増加。

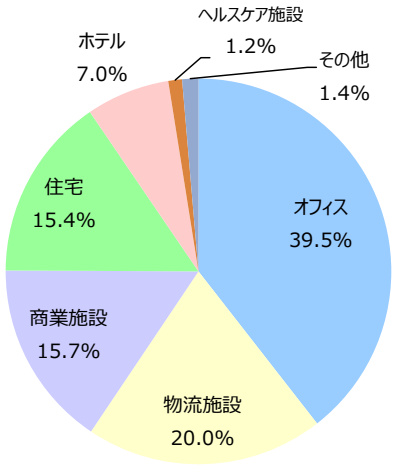
保有不動産種別（取得価格ベース）

| | J-REIT | 私募 REIT | 合計 |
|---|---|---|---|
| オフィス | 8 兆 6,366 億円 | 1 兆 9,015 億円 | 10 兆 5,381 億円 |
| 物流施設 | 4 兆 3,275 兆円 | 1 兆 0,012 億円 | 5 兆 3,287 億円 |
| 商業施設 | 3 兆 4,885 億円 | 6,955 億円 | 4 兆 1,840 億円 |
| 住宅 | 3 兆 1,365 億円 | 9,783 億円 | 4 兆 1,148 億円 |
| ホテル | 1 兆 6,310 億円 | 2,408 億円 | 1 兆 8,718 億円 |
| ヘルスケア施設 | 3,073 億円 | その他（注）744 億円 | 3,073 億円 |
| その他 | 2,885 億円 | | 3,629 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。

J-REIT・私募REIT 保有不動産種別
（2022年11月末）
**物件総数：5,836物件**
**保有不動産総額：26兆7,076億円**
※グラフは取得価格ベースの比率




## 3. *J-REIT* 市場の概況

### *2022 年 11 月末の J-REIT の投資口時価総額は約 16.4 兆円、保有不動産額は約 21.8 兆円*

*2022 年 11 月末の J-REIT データ*　　※（ ）は前月末の数値

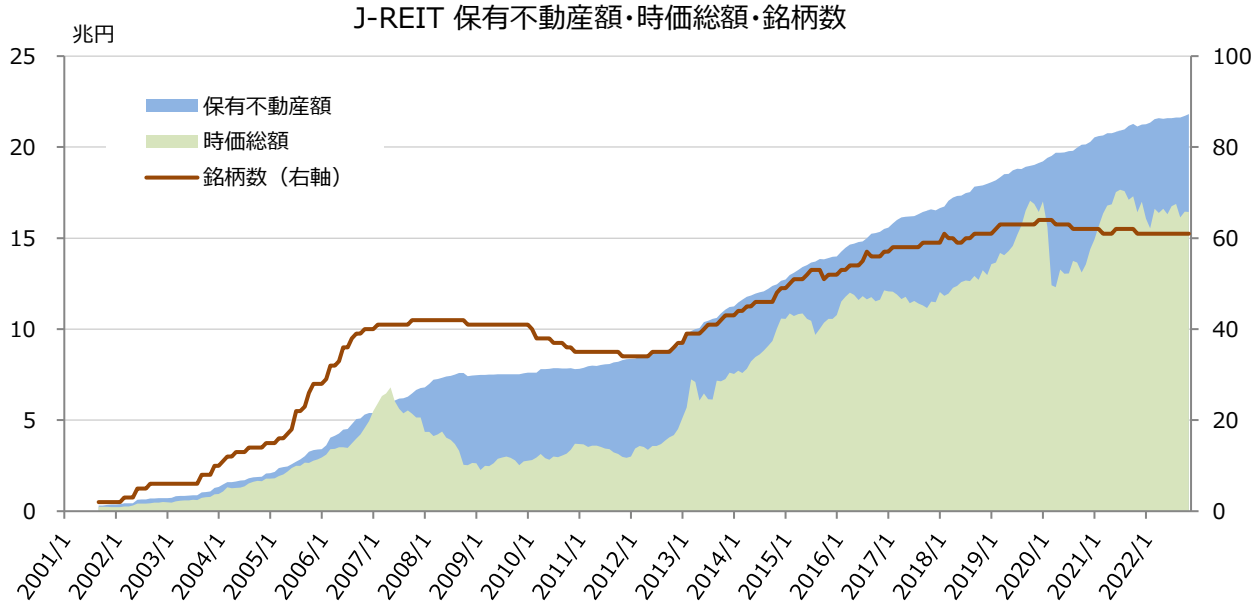
| 上場銘柄数 | 時価総額 | 保有不動産額 | 東証 REIT 指数（配当なし） | 東証 REIT 指数（配当込み） | 予想分配金利回り | NAV 倍率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *61* 銘柄<br>（*61* 銘柄） | *16* 兆 *4,314* 億円<br>（*16* 兆 *4,569* 億円） | *21* 兆 *8,159* 億円<br>（*21* 兆 *7,178* 億円） | *1,970.04*<br>（*1,974.70*） | *4,565.38*<br>（*4,564.72*） | *3.79%*<br>（*3.80%*） | *1.01* 倍<br>（*1.01* 倍） |

*2022 年の J-REIT データ*　（*2022* 年 *1* 月～*11* 月末）　　※（　）は前年 *1* 月～*11* 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<br>（*1* 件） | *0* 億円<br>（*171* 億円） | *21* 件<br>（*26* 件） | *2,457* 億円<br>（*3,995* 億円） | *202* 件<br>（*253* 件） | *7,806* 億円<br>（*1* 兆 *3,912* 億円） | *90* 件<br>（*84* 件） | *2,308* 億円<br>（*3,457* 億円） |

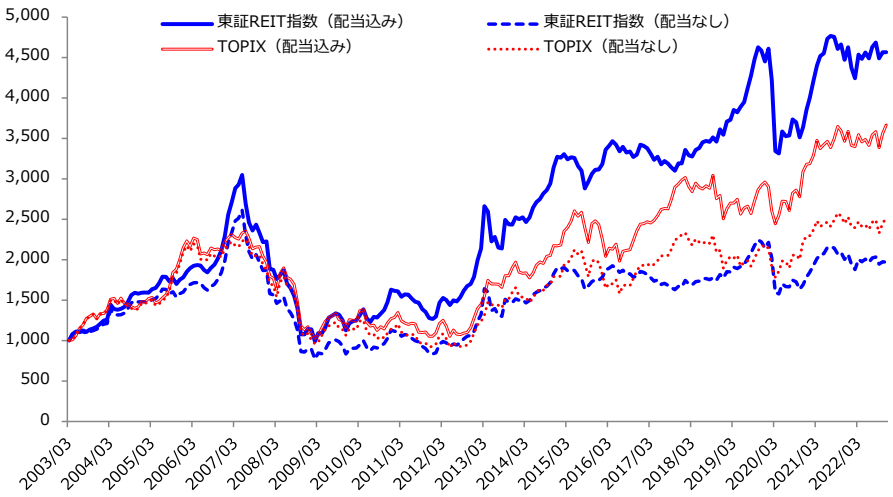
（注）各項目の数値は「*ARES J-REIT Databook*」（*https://j-reit.jp/statistics/*）の定義・集計基準による。

J-REIT 保有不動産額・時価総額・銘柄数




（注）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

東証REIT指数・東証株価指数（TOPIX）の長期推移



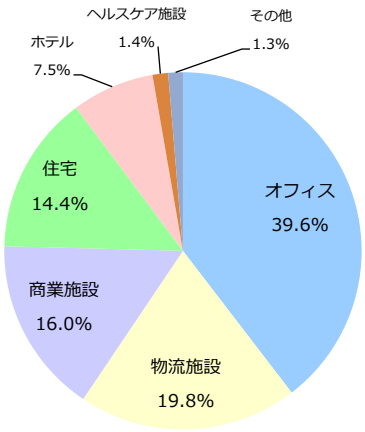

（注）東証REIT指数の基準日2003年3月31日=1,000 （出所）QUICKデータを元にARES作成

J-REIT 保有不動産種別（2022年11月末）

**物件総数：4,542物件**

**保有不動産総額：21兆8,159億円**

※グラフは取得価格ベースの比率




【市場規模】

*2022* 年 *11* 月末の *J-REIT* の投資口時価総額は *16* 兆 *4,314* 億円、対前月 *254* 億円減少（*-0.15%*）、対前年同月 *156* 億円増加（*+0.10%*）。

【投資口価格動向】

東証 *REIT* 指数（配当なし）は前月比*-0.24%*の *1,970.04*。
配当込み指数は前月比＋*0.01%*の *4,565.38*。予想分配金利回りは前月から *0.01* ポイント低下し、*3.79%*であった。
*NAV* 倍率は前月と同じ *1.01* 倍であった。

【資金調達】

本年（*2022* 年 *1* 月から *11* 月末まで）の公募増資は *21* 件、募集・売出し総額は *2,457* 億円であった。前年同期比で、*5* 件、*1,538* 億円減少。

【物件売買】

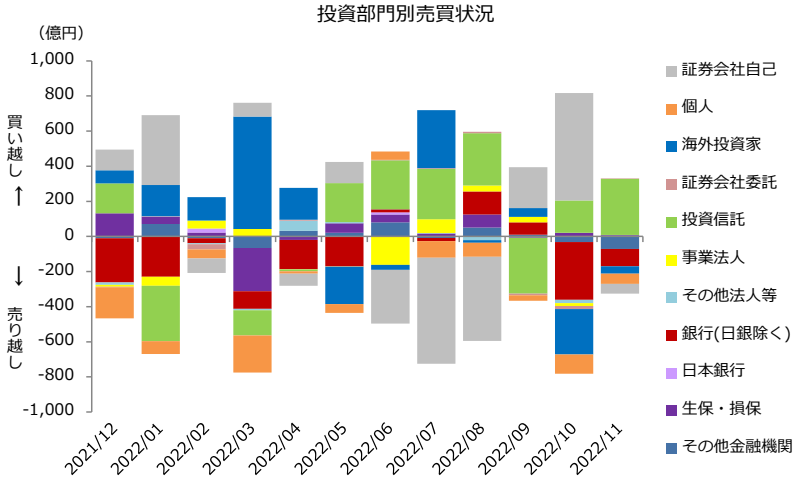
本年（*2022* 年 *1* 月から *11* 月末まで）の物件取得は *202* 件、*7,806* 億円であった。前年同期比で、*51* 件、*6,106* 億円減少。譲渡は *90* 件、*2,308* 億円で、前年同期の実績と比べると、*6* 件増加、*1,149* 億円減少。

＜投資部門別売買状況＞ （億円）

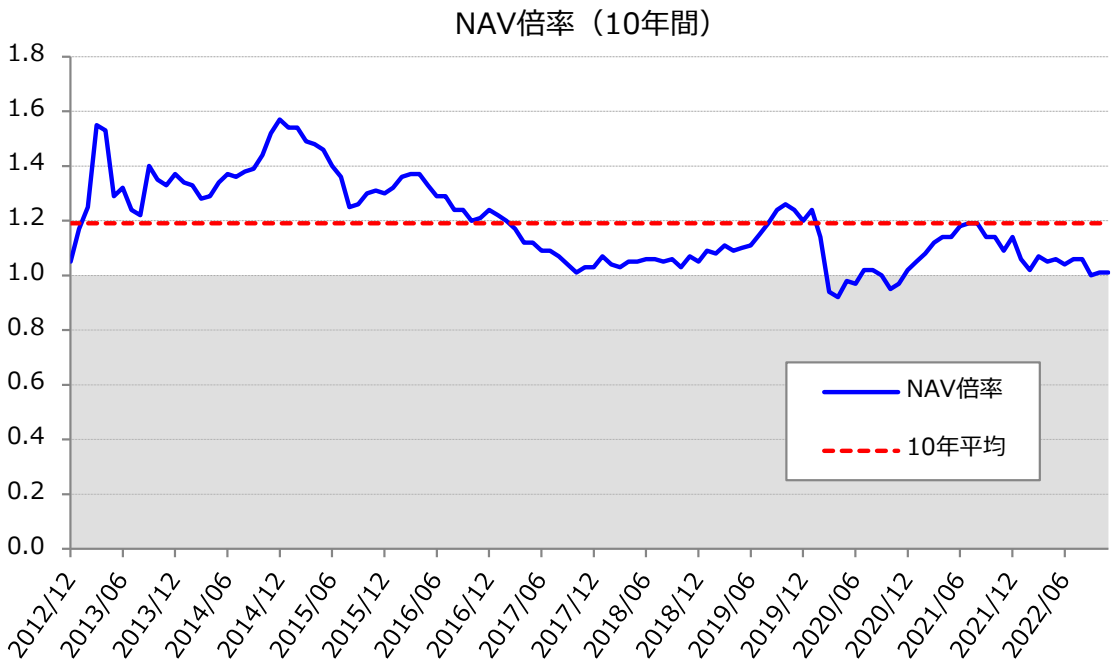
| | *2022/11* | 対前月 |
|---|---|---|
| 投資信託 | *320* 億円 | *136* 億円 |
| 生保・損保 | *8* 億円 | ▲*13* 億円 |
| 証券会社委託 | *2* 億円 | *20* 億円 |
| その他法人等 | *1* 億円 | *21* 億円 |
| 事業法人 | *0* 億円 | *16* 億円 |
| 日本銀行 | *0* 億円 | *0* 億円 |
| 海外投資家 | ▲*42* 億円 | *216* 億円 |
| 証券会社自己 | ▲*56* 億円 | ▲*668* 億円 |
| 個人 | ▲*58* 億円 | *51* 億円 |
| その他金融機関 | ▲*71* 億円 | ▲*39* 億円 |
| 銀行（日銀除く） | ▲*99* 億円 | *229* 億円 |

（出所）東京証券取引所、日本銀行
※IPO・増資時の購入分は含まれない。
※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

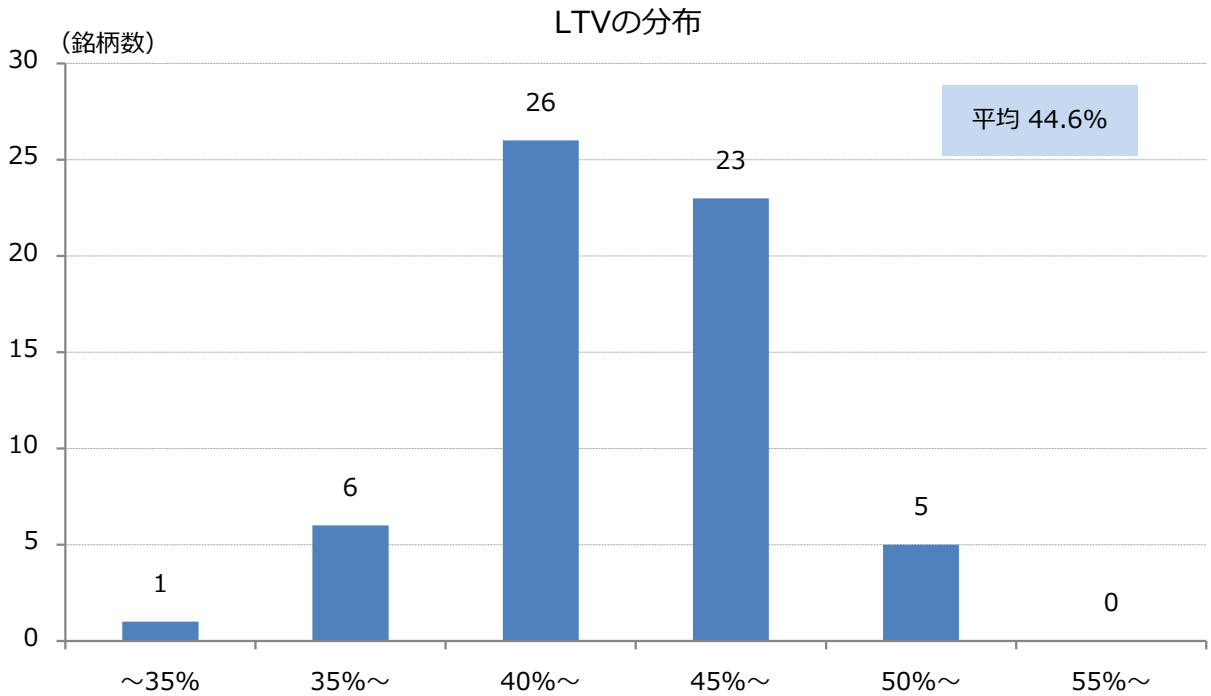
投資部門別売買状況




（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




（出所）不動産証券化協会




（注）LTV=有利子負債÷総資産額。　※直近決算数値を元に算出　　2022年11月末時点

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.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㈱ |
| 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㈱ |
| 3 | 8953 | 日本都市ファンド投資法人 | ㈱ＫＪＲマネジメント |
| 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㈱ |
| 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 | NTT 都市開発リート投資法人 | NTT 都市開発投資顧問㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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 | ㈱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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 25 | 3226 | 日本アコモデーションファンド投資法人 | ㈱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㈱ |
| 27 | 3249 | 産業ファンド投資法人 | ㈱ＫＪＲマネジメント |
| 28 | 3269 | アドバンス・レジデンス投資法人 | 伊藤忠リート・マネジメント㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 31 | 3281 | GLP 投資法人 | GLP ジャパン・アドバイザーズ㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 34 | 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 |
| 35 | 3290 | One リート投資法人 | みずほリートマネジメント㈱ |
| 36 | 3292 | イオンリート投資法人 | イオン・リートマネジメント㈱ |
| 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㈱ |
| 38 | 3296 | 日本リート投資法人 | SBI リートアドバイザーズ㈱（注） |
| 39 | 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㈱ |
| 40 | 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㈱ |
| 41 | 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㈱ |
| 42 | 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㈱ |
| 43 | 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㈱ |
| 44 | 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㈱ |
| 45 | 3463 | いちごホテルリート投資法人 | いちご投資顧問㈱ |

| | 証券コード | 投資法人 | 資産運用会社 |
|---|---|---|---|
| 46 | 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㈱ |
| 47 | 3468 | スターアジア不動産投資法人 | スターアジア投資顧問㈱ |
| 48 | 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㈱ |
| 49 | 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㈱ |
| 50 | 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㈱ |
| 51 | 3476 | 投資法人みらい | 三井物産・イデラパートナーズ㈱ |
| 52 | 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㈱ |
| 53 | 3481 | 三菱地所物流リート投資法人 | 三菱地所投資顧問㈱ |
| 54 | 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㈱ |
| 55 | 3488 | ザイマックス・リート投資法人 | ㈱ザイマックス不動産投資顧問 |
| 56 | 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㈱ |
| 57 | 3493 | 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㈱ |
| 58 | 2971 | エスコンジャパンリート投資法人 | ㈱エスコンアセットマネジメント |
| 59 | 2972 | サンケイリアルエステート投資法人 | ㈱サンケイビル・アセットマネジメント |
| 60 | 2979 | SOSiLA 物流リート投資法人 | 住商リアルティ・マネジメント㈱ |
| 61 | 2989 | 東海道リート投資法人 | 東海道リート・マネジメント㈱ |

（注）2022 年 11 月 30 日付で「双日リートアドバイザーズ㈱」から商号変更。

## ＜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㈱ |
| 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㈱ |
| 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 ETF | ブラックロック・ジャパン㈱ |
| 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㈱ |
| 8 | 1660 | MAXIS 高利回りＪリート上場投信 | 三菱 UFJ 国際投信㈱ |
| 9 | 2517 | 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㈱ |
| 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㈱ |
| 13 | 2555 | 東証 REIT ETF | シンプレクス・アセット・マネジメント㈱ |
| 14 | 2556 | One ETF 東証 REIT 指数 | アセットマネジメント One㈱ |
| 15 | 2565 | グローバルＸ ロジスティクス・J-REIT ETF | Global X Japan㈱ |
| 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㈱ |
| 17 | 2852 | i シェアーズ グリーンＪリート ETF | ブラックロック・ジャパン㈱ |
| 18 | 2855 | グローバルＸ グリーン・J-REIT ETF | Global X Japan㈱ |

## （2）私募 *REIT* 銘柄一覧（運用開始順）

※「私募リート・クォータリー」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㈱ |
| 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・サックス証券㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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 | 中央日土地プライベートリート投資法人（注） | 中央日土地アセットマネジメント㈱ |
| 13 | 2015 年 3 月 | SGAM 投資法人 | SG アセットマックス㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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 | 三菱 HC キャピタルプライベートリート投資法人 | 三菱 HC キャピタル不動産投資顧問㈱ |
| 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㈱ |
| 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 1 月 | ESR リート投資法人 | ESR リートマネジメント㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 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㈱ |
| 38 | 2021 年 3 月 | SMBC プライベート投資法人 | ㈱SMBC リートマネジメント |
| 39 | 2021 年 10 月 | 安田不動産プライベートリート投資法人 | 安田不動産投資顧問㈱ |
| 40 | 2022 年 2 月 | 長谷工レジデンシャルプライベート投資法人 | ㈱長谷工不動産投資顧問 |
| 41 | 2022 年 3 月 | JR 九州プライベートリート投資法人 | JR 九州アセットマネジメント㈱ |
| 42 | 2022 年 3 月 | フージャースプライベートリート投資法人 | ㈱フージャースリートアドバイザーズ |
| 43 | 2022 年 7 月 | アドバンス・プライベート投資法人 | 伊藤忠リート・マネジメント㈱ |

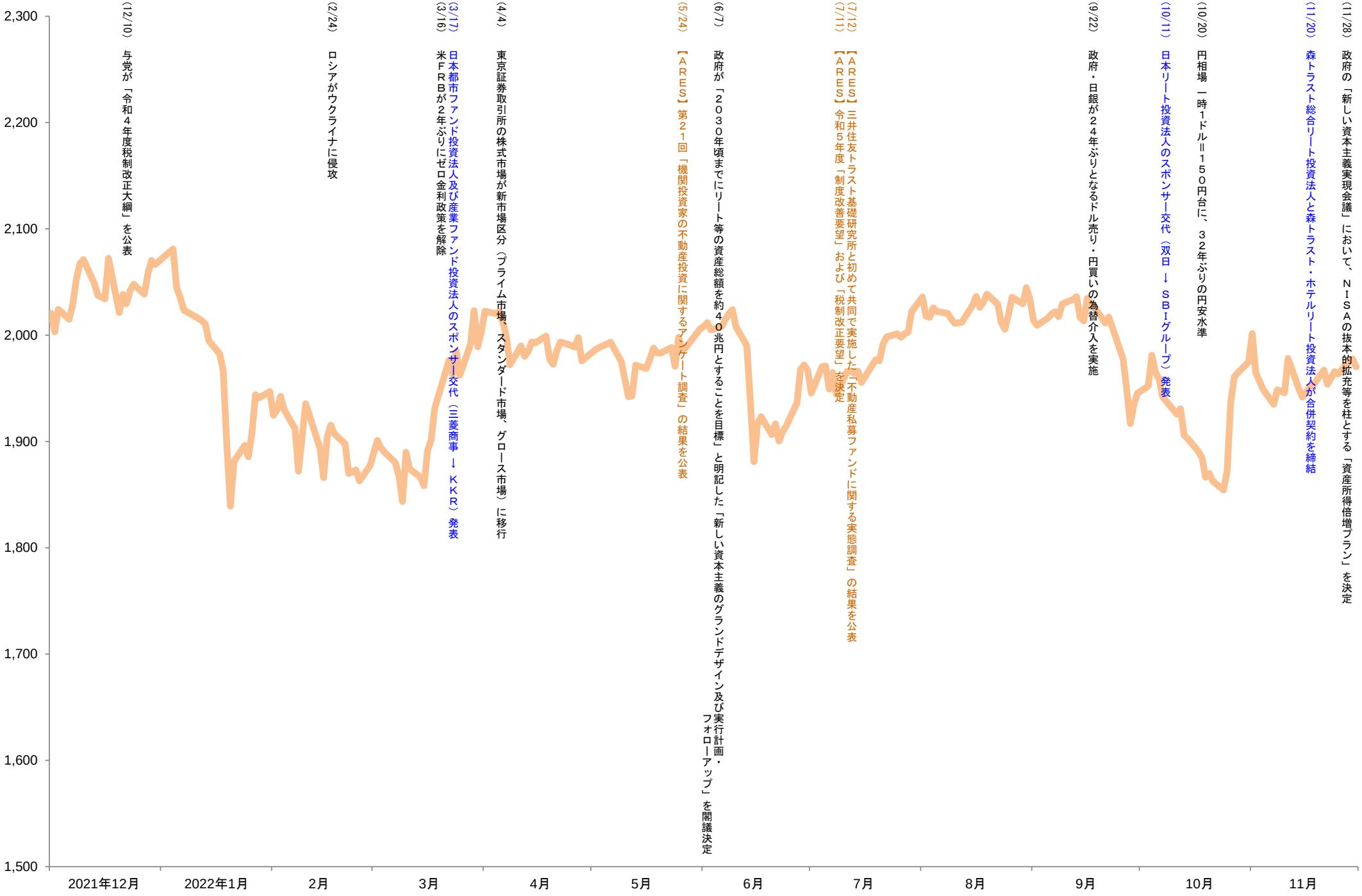
（注）2022 年 12 月 1 日付で「日本土地建物プライベートリート投資法人」から商号変更。

※ 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*（代表）

## 東証 *REIT* 指数の推移、市場・経済の動き（直近 *1* 年間）