

ARES マンスリーレポート (2024年3月)

ARES Monthly Report - March 2024 -

1. トピックス

産業ファンドがロジスティード (旧日立物流) から物流施設28物件を1,083億円で取得

出資先SPCの取得分1,044億円と合わせ、総額2,100億円超のセールアンドリースバック取引に

3PL (※サード・パーティ・ロジスティクス：物流一括受託) 事業で国内最大手のロジスティード (旧日立物流。2023年にKKRが買収後、商号変更) は2月15日、同社が全国に保有する基幹物流施設を、KKRグループのKJRマネジメントが運用する産業ファンド投資法人 (IIF) 及び私募ファンドのHKロジスティクス合同会社 (以下「本SPC」) に、総額約2,127億円で譲渡したうえでリースバックして利用を続けるセールアンドリースバック取引を発表した。

本取引においてIIFは、28物件を約1,083億円で取得するとともに、別の4物件を1,044億円で取得する本SPCに対して約166億円を出資し (匿名組合出資持分の49.9%)、当該4物件の取得に係る優先交渉権を得る。足元のインフレ環境を踏まえ、ロジスティードとの賃貸借契約には一部の底地物件を除きCPI連動賃料 (※消費者物価指数に連動して自動的に増減する賃料) が導入されている。本取得により、IIFの資産規模は4,945億円 (106物件) へと大きく拡大する。

産業ファンドの新規取得資産28物件	
取得価格	108,260百万円
鑑定評価額	119,581百万円
含み益率	+10.5%
NOI利回り	4.3%
償却後NOI利回り	3.8%
稼働率	100.0%
平均賃貸借契約期間	18.9年

売り主のロジスティードは、本取引によってグローバル物流企業の多くが推進するアセット・ライト事業モデルへの転換及び資本効率の改善を図り、さらなる成長戦略を推進してグローバル物流企業としての再上場を目指す。

地域特化型私募REIT「北海道リート投資法人」の運用開始、北海道アセットマネジメント

北海道アセットマネジメント (札幌市) は2月9日、「北海道リート投資法人」の運用を開始した。当初組入資産は商業、レジデンス、オフィス等の6物件で、資産規模は約80億円。

本投資法人は、主に札幌など北海道内の不動産に投資する地域特化型の私募REITであり、道内の企業・自治体等が保有する不動産の有効活用と価値向上、まちづくり投資や新規事業投資を促進する「地域不動産戦略」のプラットフォーム機能を担うとともに、不動産運用収益を地元投資家に還元することで、投資と収益の域内循環システムを構築することなどを目的として設立された。北海道AMには道内有力企業19社と三菱UFJ銀行の計20社が株主として参画し、特定のスポンサー企業に依存しない「地域共同型」の運営体制を採用している。

北海道アセットマネジメント株主
・ アインホールディングス
・ 伊藤組土建
・ 岩田地崎建設
・ クリプトン・フューチャー・メディア
・ 日動
・ ニトリホールディングス
・ 藤井ビル
・ 北海道電力 ほか

東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが商号変更を発表、東京建物との連携強化へ

日本プライムリアルティ投資法人の資産運用会社である東京リアルティ・インベストメント・マネジメント (TRIM) は、2024年4月1日付で「東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント」に商号変更する。TRIMは2023年4月に東京建物の100%出資の資産運用会社となった。東京建物は現行の中期経営計画及び長期ビジョンにおいてファンド事業の強化を掲げており、TRIMは同社との更なる連携強化による投資主価値の向上を企図して今回の商号変更を決定した。

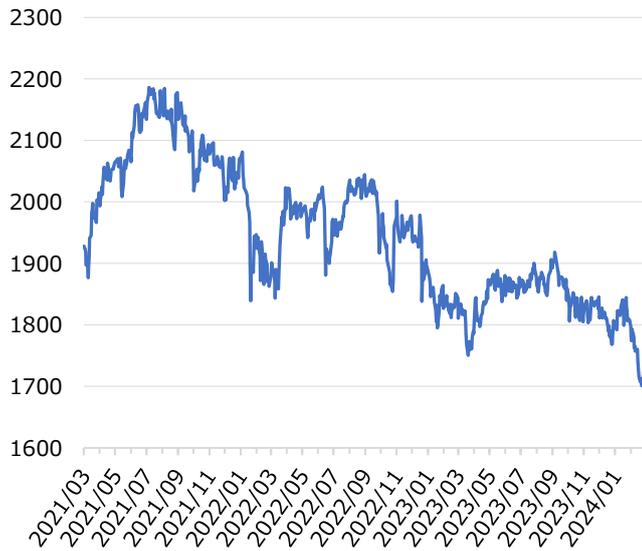
2. J-REIT市場の概況

<マーケット指標>

	2024年2月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数（配当なし）	1,698.87	-5.55%	-7.94%	-10.22%	-7.83%
東証REIT指数（配当込み）	4,166.74	-4.84%	-6.48%	-8.21%	-3.80%
平均予想分配金利回り（%）	4.67	0.24pt	0.44pt	0.59pt	0.58pt
平均NAV倍率（倍）	0.84	-0.04pt	-0.07pt	-0.10pt	-0.10pt

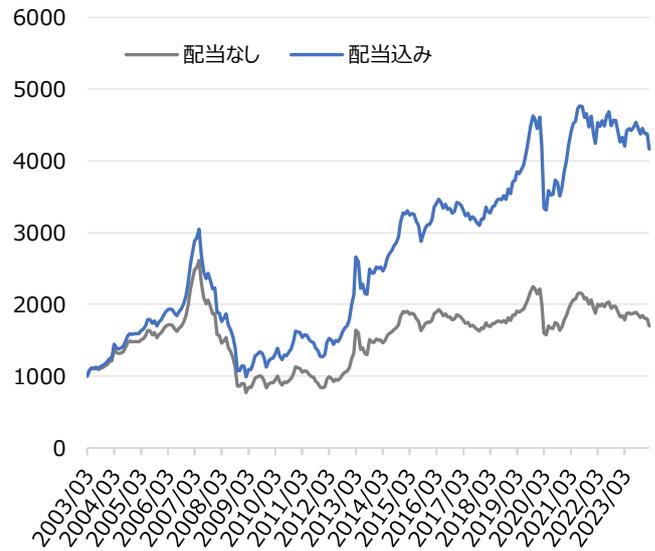
出所：QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数（配当なし）の過去3年の推移
(2021年3月～2024年2月、日次)



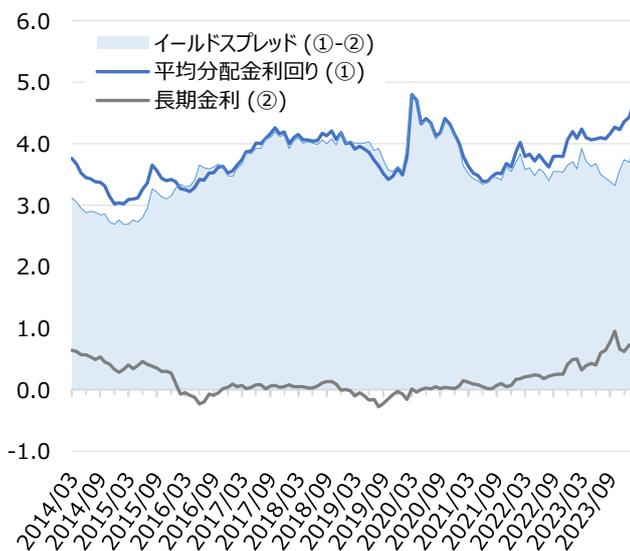
出所：QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移
(2003年3月～2024年2月、月次)



出所：QUICK

J-REITの平均予想分配金利回り
(過去10年、2014年3月～2024年2月、月次)



出所：ARES J-REIT Databook、日本相互証券 注：長期金利は10年国債利回り

J-REITの平均NAV倍率

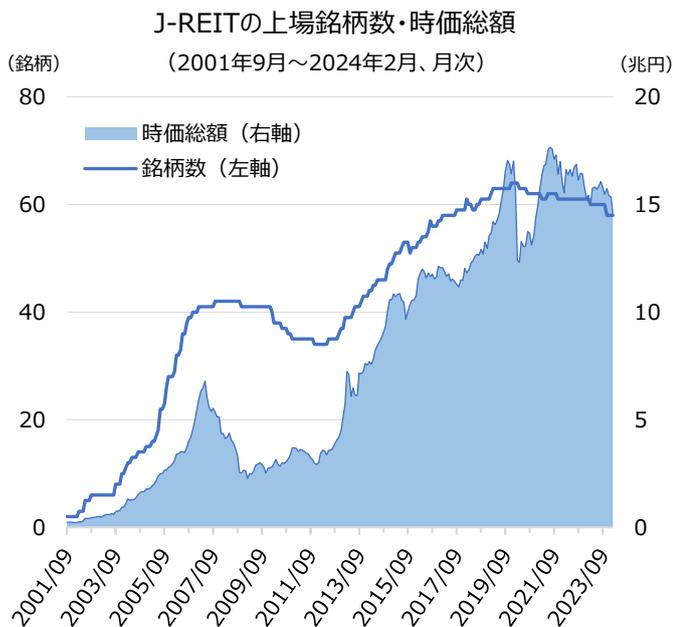


出所：ARES J-REIT Databook

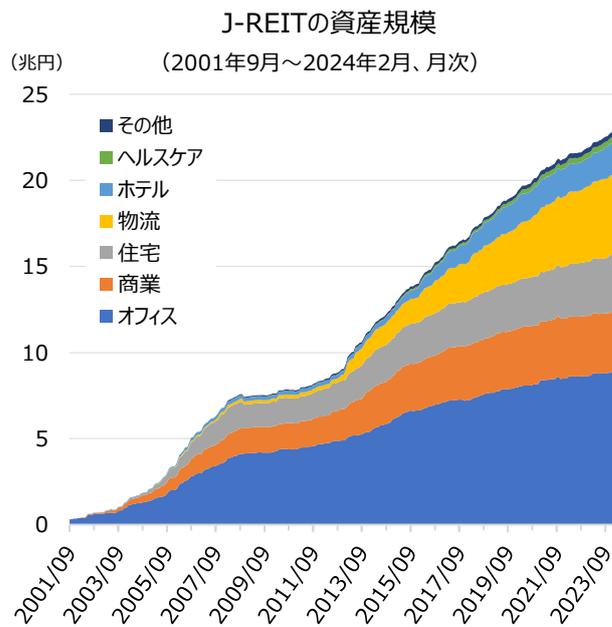
<市場規模>

	2024年2月末	前月比増減	前年同月比増減
上場銘柄数	58銘柄	—	-3銘柄
時価総額	14兆5,365億円	-8,009億円	-9,029億円
資産規模（運用資産額）	22兆8,263億円	817億円	8,342億円
保有物件数	4,721物件	25物件	143物件

出所：ARES J-REIT Databook 注：資産規模は保有物件の取得価格合計

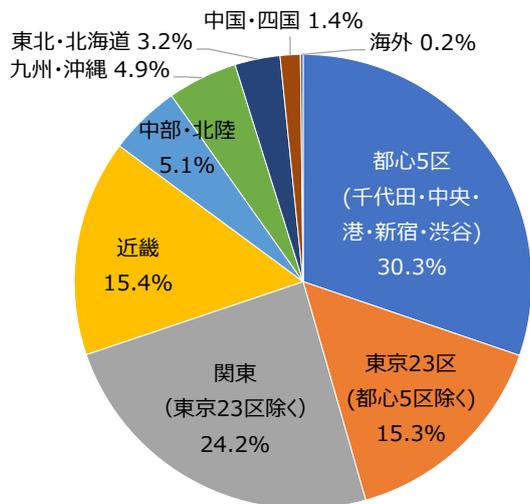


出所：ARES J-REIT Databook



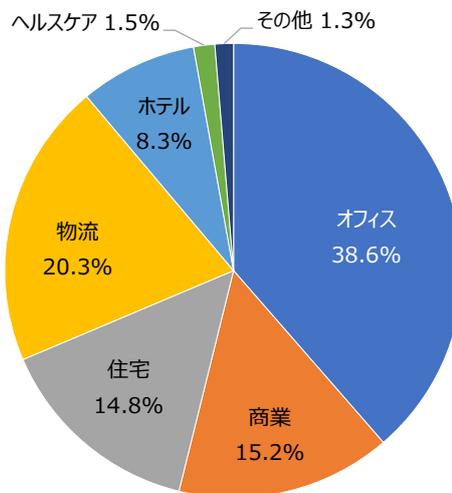
出所：ARES J-REIT Databook 注：保有物件の取得価格合計

J-REIT保有物件の所在地別比率
(2024年2月末時点。合計22.8兆円)



出所：J-REIT開示資料よりARES作成 注：取得価格ベース

J-REIT保有物件の用途別比率
(2024年2月末時点。合計22.8兆円)



出所：ARES J-REIT Databook 注：取得価格ベース

JリートオンラインIRセミナー【はじめての・これからのJリートを見つけよう!】配信情報

JリートオンラインIRセミナーは、Jリート各社が主に個人投資家に向けて情報発信する動画セミナーです。「既に投資しているJリートの現状を知るために、また「これから投資してみたい・興味のあるJリート」を知るきっかけとして、是非ご活用ください。

【日本証券新聞社特設ページ】 <https://www.nsjournal.jp/jreitonlineirseminar/>

< 現在配信中のIRセミナー >

投資法人名 (リンク先は配信ページ)	配信ページ (QRコード)	投資法人名 (リンク先は配信ページ)	配信ページ (QRコード)
日本プライムリアルティ投資法人 証券コード: 8955 配信期間: 2024年3月27日まで		アクティビア・プロパティーズ投資法人 証券コード: 3279 配信期間: 2024年4月16日まで	
日本ロジスティクスファンド投資法人 証券コード: 8967 配信期間: 2024年6月10日まで		福岡リート投資法人 証券コード: 8968 配信期間: 2024年6月25日まで	
三菱地所物流リート投資法人 証券コード: 3481 配信期間: 2024年8月15日まで		平和不動産リート投資法人 NEW!! 証券コード: 8966 配信期間: 2024年9月5日まで	

一緒に始めましょう



ARES 一般社団法人 不動産証券化協会 × **日本証券新聞**
 ~Jリートと個人投資家が集うリアル・コミュニティ~
馬淵 磨理子の
Jリートクラブ

【日本証券新聞社特設ページ】 https://www.nsjournal.jp/jreit_club/

過去の開催分の動画アーカイブを上記ページで公開しています。是非ご覧ください！

	開催日	参加銘柄	動画掲載期間
第3回	2023年11月15日	日本ロジスティクスファンド投資法人 (証券コード: 8967) マリモ地方創生リート投資法人 (証券コード: 3470)	2024年5月6日まで
第4回	2024年3月13日	アクティビア・プロパティーズ投資法人 (証券コード: 3279) 日本プライムリアルティ投資法人 (証券コード: 8955) 平和不動産リート投資法人 (証券コード: 8966)	(準備中)

3. J-REIT銘柄一覧（全58銘柄）

（上場順。2024年2月末時点）

コード	投資法人	資産運用会社	投資口価格 (円)	時価総額 (億円)
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)	577,000	9,814
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)	540,000	7,683
8953	日本都市ファンド投資法人	(株)KJR マネジメント	88,300	6,171
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)	158,100	4,363
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	328,500	3,275
8956	NTT 都市開発リート投資法人	NTT 都市開発投資顧問(株)	118,700	1,759
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)	162,300	1,586
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)	106,500	1,089
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅リートアドバイザーズ(株)	141,500	4,384
8961	森トラストリート投資法人	森トラスト・アセットマネジメント(株)	69,700	2,481
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)	61,500	4,143
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)	429,500	2,323
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)	135,600	1,559
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)	255,900	2,381
8968	福岡リート投資法人	(株)福岡リアルティ	165,700	1,318
8972	KDX 不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問(株)	149,900	6,210
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問(株)	78,400	1,186
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)	583,000	2,788
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信(株)	136,000	945
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)	192,200	542
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)	244,400	5,670
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)	72,600	3,366
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)	100,800	2,426
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)	118,100	1,579
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	568,000	2,859
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)	131,100	2,512
3249	産業ファンド投資法人	(株)KJR マネジメント	126,000	3,179
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(株)	306,000	4,384
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)	389,500	3,145
3281	GLP 投資法人	GLP ジャパン・アドバイザーズ(株)	118,900	5,823
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)	286,700	2,172
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)	250,600	7,114
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	550,000	1,405
3290	One リート投資法人	みずほリートマネジメント(株)	254,600	683
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント(株)	131,500	2,792
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)	146,400	2,108
3296	日本リート投資法人	SBI リートアドバイザーズ(株)	328,000	1,475
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)	137,900	519
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)	74,100	3,246
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)	130,200	468
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)	101,900	854
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)	148,900	7,020
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問(株)	107,000	350
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)	140,900	2,632
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問(株)	55,500	1,316
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)	119,700	283

コード	投資法人	資産運用会社	投資口価格 (円)	時価総額 (億円)
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)	424,500	2,580
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人 ^{※1}	アパ投資顧問(株)	75,200	176
3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ(株)	44,200	843
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)	349,500	1,759
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)	142,500	894
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	114,000	284
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)	95,500	660
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(株)	117,600	793
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	115,400	406
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	84,800	396
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)	113,600	826
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント(株)	122,500	341

※1：2024年2月27日付で大江戸温泉リート投資法人から日本ホテル&レジデンシャル投資法人に商号変更

出所：QUICK

<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、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

E-mail : chosa★ares.or.jp (★を@に置き換えてください)