

# ARESマンスリーレポート(2024年4月)

ARES Monthly Report - April 2024 -

## 1. トピックス

### 日銀がマイナス金利政策の解除、長短金利操作の撤廃、ETF・J-REITの新規買入れ終了を決定

日本銀行は3月19日、2%の「物価安定の目標」が持続的・安定的に実現していくことが見通せる状況に至ったと判断し、金融政策の枠組みの見直しを決定した。具体的には、短期金利と長期金利の両方に誘導目標を設定する長短金利操作(イールドカーブ・コントロール、“YCC”)を撤廃し、今後は短期金利の操作を主たる政策手段と位置づけた上で、マイナス0.1%としていた政策金利を0~0.1%程度に引き上げた。政策金利の引上げは2007年2月以来、17年ぶり。また、ETFおよびJ-REITの新規買入れを終了することも決定した。

日銀は今回、マイナス金利政策やYCCといった大規模な金融緩和はその役割を果たしたとして撤廃したが、「現時点の経済・物価見通しを前提にすれば、当面、緩和的な金融環境が継続する」との見方を示した。長期国債の買入れはこれまでと概ね同程度の金額で継続する方針で、長期金利が急激に上昇する場合には、機動的に買入れ額の増額等により対応する。

【図表1】金融政策の主な変更内容(2024年3月19日)

	変更前	変更後
長短金利操作(YCC)	短期金利と長期金利の誘導目標を設定	— (撤廃)
短期金利	日本銀行当座預金のうち政策金利残高に▲0.1%のマイナス金利を適用	無担保コールレート(オーバーナイト物)を0~0.1%程度で推移するよう促す
長期金利、長期国債の買入れ	10年物国債金利がゼロ%程度で推移するよう、上限を設けず必要な金額の長期国債の買入れを行う。長期金利の上限は1.0%を目途とする。	これまでと概ね同程度の金額 <sup>(※)</sup> で長期国債の買入れを継続する。長期金利が急激に上昇する場合には、機動的に買入れ額の増額等で対応。 <small>※足もとの長期国債の月間買入れ額は6兆円程度</small>
ETF・J-REITの買入れ	ETFおよびJ-REITについて、それぞれ年間約12兆円、年間約1,800億円に相当する残高増加ペースを上限に、必要に応じて買入れを行う。	— (新規買入れを終了)

出所:日本銀行公表資料をもとに作成

### 【特集】日銀のJ-REIT買入れ政策の変遷と実績

日銀は2022年6月14日を最後に1年9か月以上J-REITの買入れを行っておらず、買入れ政策の形骸化が指摘されていたところであったが、同様に長らく買入れが見送られていたETFを含むリスク性資産の買入策は、今回の決定によってその13年を超える歴史に幕を下ろすこととなった。

日銀がリスク性資産の買入れ開始を決めたのは白川方明総裁時代の2010年10月、「包括的な金融緩和政策」を導入した際であった。当時、短期金利の低下余地が限界的となっていた状況を踏まえ、日銀は金融緩和を一段と強力に推進するため、長めの市場金利の低下と各種リスク・プレミアムの縮小を促す観点から、バランスシート上に基金を創設し、J-REITを含む多様な資産の買入れ等を行う「資産買入等の基金」を創設した。中央銀行がリスク・プレミアムの縮小を促すために金融資産を買入れる措置は世界的にも極めて珍しく、日銀自ら「異例性が強い」<sup>1</sup>と認めるものであった。

資産買入等の基金においては、基金の総額と買入対象資産ごとの買入限度額が定められた。J-REITの買入限度額は当

<sup>1</sup> 日本銀行『「包括的な金融緩和政策」の実施について』(2010年10月5日)

初「500億円程度」に設定され、2011年末を目途に限度額まで到達するよう買い入れるものとされた。また、銘柄別の買入限度は、当該銘柄の発行済投資口数の5%が上限とされた。買入対象銘柄には、日銀の財務健全性確保の観点から、投資法人の信用力および市場の流通性等を考慮して一定の基準(適格格付機関からAA格相当以上の格付を取得していること等)が設けられた。実際の買入りにあたっては、日銀が同行を委託者兼受益者とし、信託銀行を受託者とする金銭の信託を行い、当該金銭の信託にかかる信託財産としてJ-REITを買い入れる方式が採用され、市場の状況に応じ、日銀が定める基準に従って受託者に買入を進捗させるものとされた。買入を実施した場合、当日中に買入額が日銀ホームページで公表されることとされたが、銘柄別の買入状況等個別の取引に係る内容は非開示とされた。

政府の認可や実務準備の期間を経て、2010年12月16日にJ-REITの買入が初めて実施された(22億円)。買入開始から3か月後の2011年3月に東日本大震災が発生すると、日銀は金融市場におけるリスク回避姿勢の高まりが实体经济に悪影響を与えることを未然に防止するため、リスク性資産を中心に資産買入等の基金を増額した。J-REITの買入限度額は500億円増額されて1,000億円程度となり、買入期間も延長された。その後も2012年10月にかけて3回、それぞれ100億円ずつ増額され、資産買入等の基金におけるJ-REITの買入限度額は最終的に1,300億円程度となった。

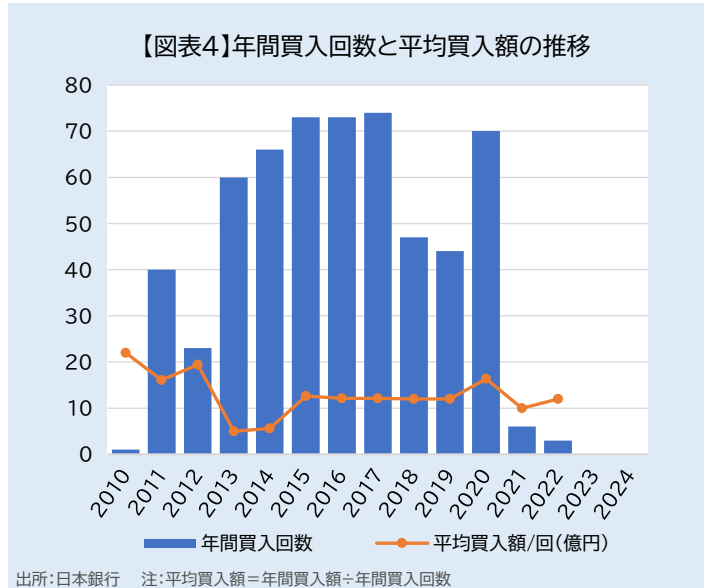
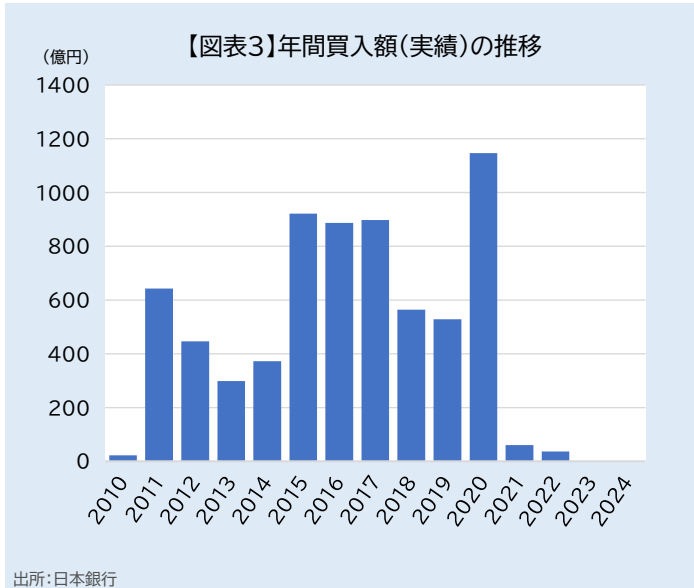
【図表2】日銀の主な金融政策とJ-REIT買入策の変遷

総裁	年	月	決定事項等	REIT指数 (月末値)
白川	2010	10	新たに導入した「包括的な金融緩和政策」のもと、ETF・J-REITを含む多様な資産の買入等を行う「資産買入等の基金」を創設(J-REITの買入限度額は500億円程度。銘柄毎の上限は発行済投資口数の5%)	964.09
		12	初のJ-REIT買入を実施(22億円)	1,130.70
	2011	3	買入限度額を500億円増額し、1,000億円程度に(※東日本大震災の発生を受けた措置)	1,055.18
		8	買入限度額を100億円増額し、1,100億円程度に	985.07
	2012	4	買入限度額を100億円増額し、1,200億円程度に	970.61
		10	買入限度額を100億円増額し、1,300億円程度に	1,052.81
黒田	2013	1	2%の「物価安定の目標」を導入	1,238.94
		4	「量的・質的金融緩和」(いわゆる「異次元緩和」)を導入 「資産買入等の基金」を廃止し、ETF・J-REIT等の買入拡大(J-REITの年間買入額約300億円)	1,599.42
	2014	10	年間買入額を約900億円に増額	1,716.55
	2015	12	銘柄別の買入限度を発行済投資口数の「5%以内」から「10%以内」に拡大	1,747.54
	2016	1	「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」(※マイナス金利政策)を導入	1,781.00
		5	大量保有報告書を初めて提出(12銘柄で保有割合5%超に)	1,895.71
		9	「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」(※イールドカーブ・コントロール、“YCC”)を導入	1,825.53
	2017	4	変更報告書を初めて提出(5銘柄で保有割合6%超に)	1,733.96
	2018	7	年間約900億円の残高増加ペースを維持しつつ、市場の状況に応じた買入額の変動を容認	1,768.31
	2020	3	当面は年間約1,800億円を上限に積極的な買入を行うと表明。年間約900億円の原則は維持。 (※新型コロナウイルス感染拡大を受けた措置)	1,595.19
		4	銘柄毎の買入を「時価総額」に概ね比例して行う方式から「市中流通残高」に概ね比例して行う方式に変更。	1,576.43
2021	3	年間約900億円の原則的な買入方針を撤廃。年間1,800億円の上限を感染症収束後も継続とする一方、「積極的な買入を行う」を「必要に応じて、買入を行う」に変更。	2,013.08	
2022	12	長期金利の上限を0.25%程度から0.5%程度に引き上げ	1,894.06	
植田	2023	7	長期金利の上限を0.5%程度から事実上1%に引き上げ	1,877.19
		10	長期金利の事実上の上限だった1%を「目途」とし、一定程度超えることを容認	1,816.11
	2024	3	「金融政策の枠組みの見直し」を決定 マイナス金利政策解除 / YCC撤廃 / ETF、J-REITの新規買入終了	1,794.97

出所：日本銀行公表資料をもとに作成

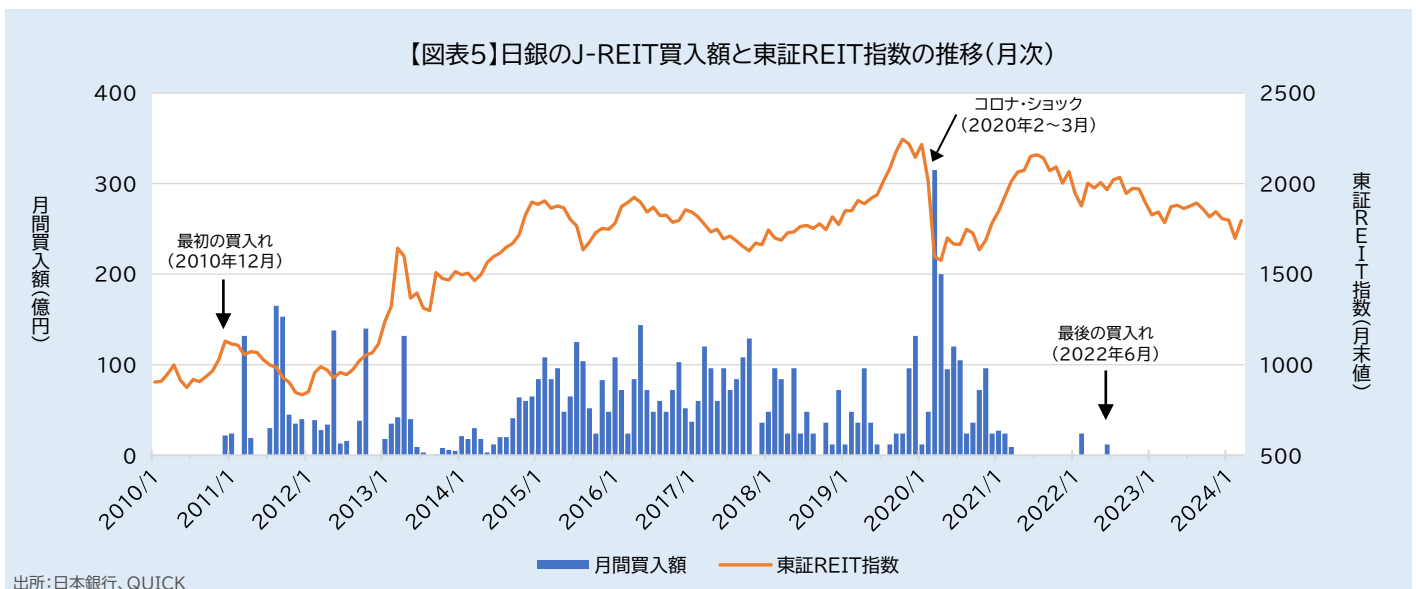
2013年3月に黒田東彦総裁が就任すると、日銀は翌4月、2%の物価安定目標を2年程度で実現するために「量・質ともに次元の違う金融緩和を行う」として、量的・質的金融緩和(いわゆる「異次元緩和」)を導入した。金融市場調節の操作目標が無担保コールレートからマネタリーベースに変更され、長期国債、ETFおよびJ-REITの買入も拡大された。それまで時限的措置とされ、日銀のバランスシート上も特別に管理されていた資産買入等の基金は廃止され、ETFおよびJ-REITの買入は「資産価格のプレミアムに働きかける」政策として、新たに保有残高の年間増加ペースの目標が設定された。J-REITの買入は当初「年間約300億円」とされたが、2014年10月には、消費税率引き上げの影響や原油価格の下落に

よるデフレ圧力の高まりに対応するための金融緩和強化の一環として、「年間約900億円」へと3倍に拡大された。高水準の買入れを継続するため、2015年12月には銘柄別の買入限度を発行済投資口数の「5%以内」から「10%以内」へと拡大する措置が取られた（2016年5月、日銀は12銘柄のJ-REITについて、保有割合が5%を超えたとして初めて大量保有報告書を提出した。なお、買入銘柄が公表されたのはこれが初めてであった）。2015年から2017年の3年間は、年間900億円前後の買入れが行われ、買入回数（日数）は年間70日を超えた（年間立会日数の30%に相当）（図表3、4）。

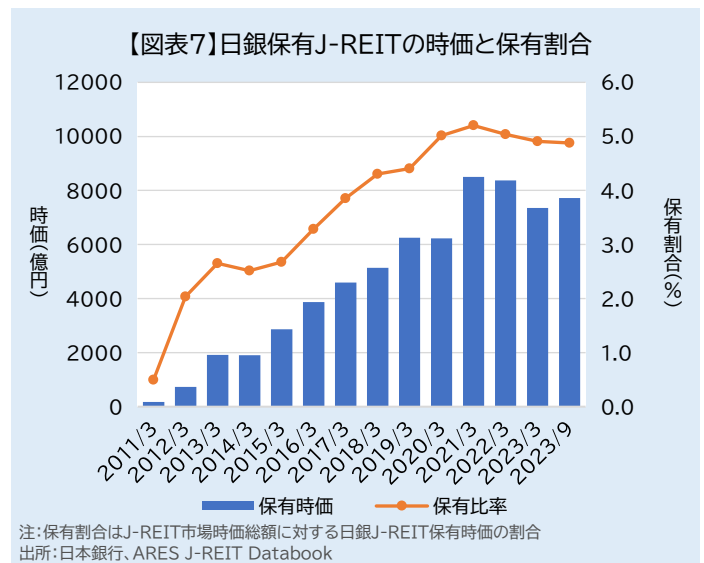
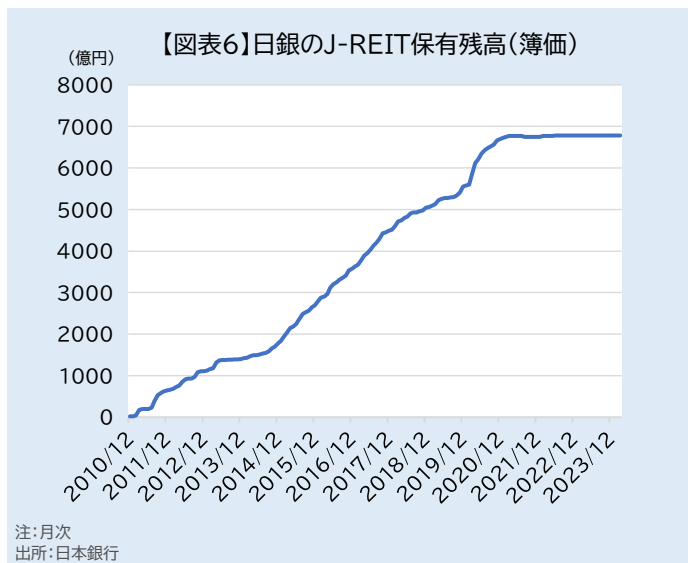


ここまでは資産の買入れを拡大してきた日銀であったが、その弊害や買入れ余地の低下などの問題が顕在化してくると、2018年7月、量的・質的金融緩和の「持続性を強化する措置」として、各種資産買入れの弾力化を決定した。J-REITについては、保有残高が年間約900億円に相当するペースで増加するよう買入れを行う従来の方針を原則としつつ、「市場の状況に応じて、買入れ額は上下に変動しうるものとする」とした。この措置によってJ-REITの買入れは減少し、2018年および2019年の年間買入額はともに500億円台となった。

しかし、2020年に入り新型コロナウイルス感染症の感染が拡大すると、日銀は同年3月に再び金融緩和を強化し、J-REITについては、「当面は年間約1,800億円に相当する残高増加ペースを上限に、積極的な買入れを行う」方針を打ち出した（年間約900億円の原則的な買入れ方針は維持）。「コロナ・ショック」でJ-REITの投資口価格が急落するなか、日銀はこれまでにない頻度と規模で買入れを行い、3月の月間買入額は300億円超、翌4月も200億円超に上った（図表5）。



2021年3月、日銀はポストコロナを見据え、「より効果的で持続的な金融緩和を実施していくための点検」を行い、従来の政策枠組みを維持した上で、副作用に対応すべく政策を修正した。J-REITの買入れについては、約1,800億円の年間増加ペースの上限を感染症収束後も継続することとする一方、年間約900億円の原則的な買入れ方針を撤廃し、「必要に応じて、買入れを行う」こととした。これ以降、J-REITの買入れは投資口価格が大きく下落した日に限り実施する運用に変更されたものと推測され、買入れの回数は劇的に減少した。日銀はそれまで長期にわたり、東証REIT指数の前場終値が前日終値から0.5%を超えて下落した日に買入れを行う傾向があったが(いわゆる「0.5%ルール」)、21年3月の政策修正後は同指数の前場下落率が2%を超えた日にも買入れを行う「2%ルール」に実施基準が厳格化されたと指摘されている。実際、この政策修正後にJ-REITの買入れが実施されたのは、東証REIT指数の前場下落率が2%を超えた3日(2022年の2月14日、2月22日および6月14日)のみで、結果的に2022年6月14日が最後の買入れとなった。2010年のJ-REIT買入開始から終了までの買入回数(日数)は580日、累計の買入金額は約6,800億円<sup>2</sup>であった。



日銀は保有するJ-REITについて、各年3月末および9月末時点の時価を決算関連情報として開示している。それをもとに日銀のJ-REIT保有割合(注:日銀保有時価のJ-REIT市場時価総額に対する割合)を算出すると、2021年3月末の5.2%をピークに低下に転じ、直近の23年9月末時点では5.0%となっている(図表7)。なお、前述のとおり日銀は一定の基準を設けて買入対象銘柄を限定しており、すべてのJ-REITを買入対象としていたわけではないため、個別銘柄レベルでは保有割合がさらに高く、上限の10%に近いものも存在する(図表8)。

【図表8】日銀が大量保有報告書を提出しているJ-REIT(保有割合が5%超の銘柄)

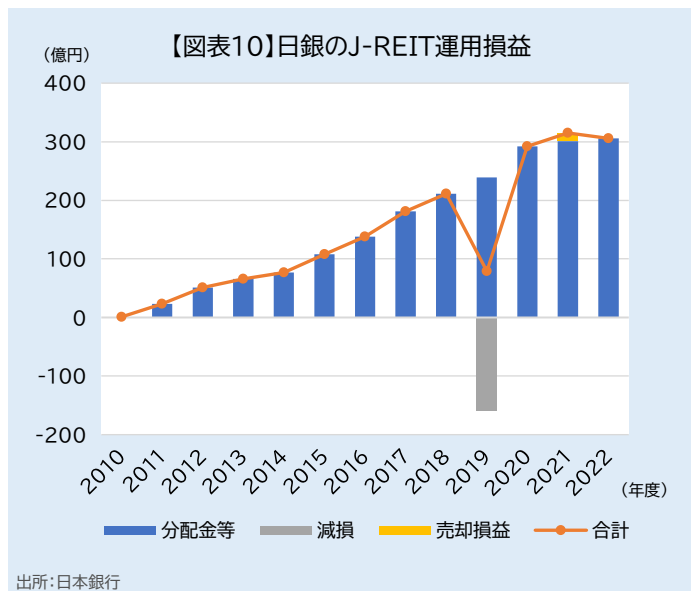
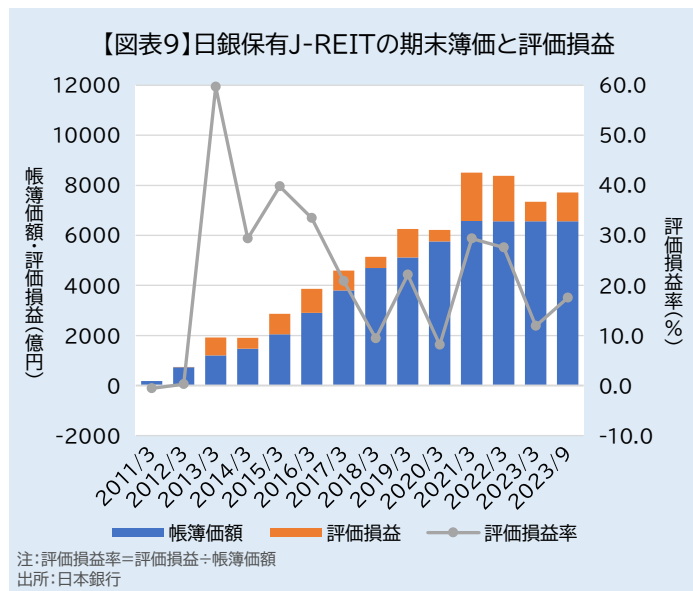
	コード	銘柄	保有割合 (%)	時点 (提出義務発生日)
1	8968	福岡リート	9.48	2020/12/31
2	8987	ジャパンエクセレント	9.45	2020/11/30
3	8952	ジャパンリアルエステイト	9.36	2020/12/15
4	3226	日本アコモデーションファンド	9.25	2020/06/30
5	8960	ユナイテッド・アーバン	9.25	2020/11/30
6	8957	東急リアル・エステート	9.23	2020/05/15
7	8967	日本ロジスティクスファンド	9.16	2020/07/15
8	8951	日本ビルファンド	8.26	2020/10/30
9	3462	野村不動産マスターファンド	8.09	2020/06/30
10	3279	アクティビア・プロパティーズ	7.40	2020/11/30
11	3249	産業ファンド	7.24	2020/04/30
12	8955	日本プライムリアルティ	7.10	2018/07/31

	コード	銘柄	保有割合 (%)	時点 (提出義務発生日)
13	3269	アドバンス・レジデンス	6.12	2017/06/30
14	8954	オリックス不動産	6.10	2017/10/31
15	3292	イオンリート	6.10	2020/12/31
16	3281	GLP	6.08	2020/05/15
17	3283	日本プロロジスリート	6.05	2020/04/15
18	3234	森ヒルズリート	6.02	2020/06/15
19	8964	フロンティア不動産	5.02	2016/05/13
20	8984	大和ハウスリート	5.02	2016/05/13
21	8956	NTT都市開発リート	5.02	2020/07/31
22	3309	積水ハウス・リート	5.01	2020/12/15
23	8977	阪急阪神リート	5.00	2017/04/28

注:2024年3月末までに提出された大量保有報告書・変更報告書に基づく。出所:金融庁「EDINET」

<sup>2</sup> 億円単位の整数値で公表された日次の買入額を単純合算すると6,823億円となる。

新規買入れが終了したことから、今後日銀の保有割合が上昇することは(自己投資口の取得・消却を除き)想定されず、新投資口の発行(増資)等により低下していく見通しである。また、日銀が売却した場合も保有割合が低下することになるが、日銀は買入れたETF等の処分については時間をかけて検討する方針としている。なお、日銀は2021年度上半期に、J-REITについて13億円の売却益を計上しているが、どの銘柄をどのような理由で売却したのかは開示されていない。日銀が公表する月次の買入実績データを見ると2021年8月がマイナス21億円となっており、同月に売却したものと考えられ、同月に決裁が行われたある銘柄に対する公開買付けに関連した売却であった可能性などが考えられる。



なお、ETFおよびJ-REITの買入れについて規定した日銀の「指数連動型上場投資信託受益権等買入等基本要領」によれば、買入れたJ-REIT等の処分については以下のとおり定められている。

**日本銀行「指数連動型上場投資信託受益権等買入等基本要領」(抜粋)**  
(注)「指数連動型上場投資信託受益権等」は「指数連動型上場投資信託受益権および不動産投資法人投資口」を指す。

8. 買入れた指数連動型上場投資信託受益権等の処分

(1) 買入れた指数連動型上場投資信託受益権等について、次の各号に掲げる場合には、これに該当する銘柄の処分を速やかに行うものとする。

- イ、買入れた指数連動型上場投資信託受益権等に関し単元未満のものが生じた場合(単元未満である部分の処分に限る。)
- ロ、発行済投資口の総数の変動等により、本行の保有する不動産投資法人投資口の銘柄別保有数が、当該銘柄の発行済投資口の総数の10%を超えた場合(10%を超える部分の処分に限る。)
- ハ、金融商品取引所の定めにより監理銘柄または整理銘柄に指定された場合
- ニ、公開買付けに応じる場合
- ホ、発行者である投資法人による自己投資口取得に応じる場合(本行に損失が発生しない場合であり、かつ不動産投資法人投資口の買入れ等の円滑な運営の観点から支障がない場合に限る。)

(2) (1)ニ、に定める場合については、次に掲げる事項を考慮して、受託者に公開買付けへの対応に関するガイドラインを作成させ、受託者に当該ガイドラインの範囲で善管注意義務に従って判断させるものとする。当該ガイドラインは、受託者が本行の個別の指図を求めることなく判断することを前提とするものでなければならない。

- イ、本行の保有する当該銘柄の流動性に配慮すること
- ロ、当該銘柄を発行する投資法人の価値の向上に配慮すること

(3) (1)による処分以外の場合に、指数連動型上場投資信託受益権等の処分を行う場合は、指数連動型上場投資信託受益権等の市場等の情勢を勘案し、適正な対価によるものとする。また、この場合には、次に掲げる事項を考慮して指数連動型上場投資信託受益権等の処分の指針を定め、本行が別に定めるところにより選定する受託者(信託銀行に限る。)に当該指針の範囲で善管注意義務に従って指数連動型上場投資信託受益権等を処分させるものとする。

- イ、本行の損失発生を極力回避すること
- ロ、本行の指数連動型上場投資信託受益権等の処分により指数連動型上場投資信託受益権等の市場等に攪乱的な影響を与えることを極力回避すること

## 私募REIT「東京ガス不動産プライベートリート投資法人」運用開始 — 東京圏のESG不動産に投資

東京ガスの100%子会社である東京ガス不動産投資顧問は3月1日、私募REIT「東京ガス不動産プライベートリート投資法人」の運用を開始した。本投資法人は、東京圏に限定した賃貸住宅・オフィス等のアセットを投資対象として長期で安定した収益の還元を目指すことに加え、ESG投資を通じて投資家とESG価値を共創することを主要なコンセプトとして掲げる。運用開始時の組入資産は賃貸住宅14物件、資産規模は約200億円で、2025年に500億円を超える規模に拡大することを目指す。

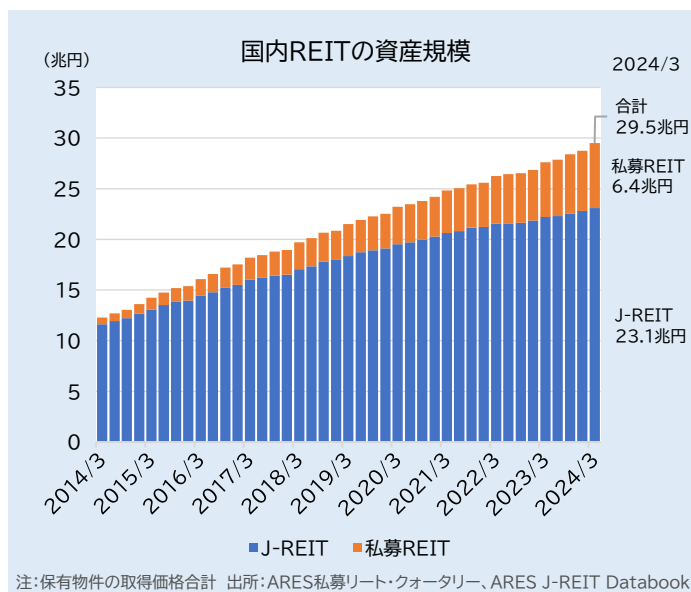
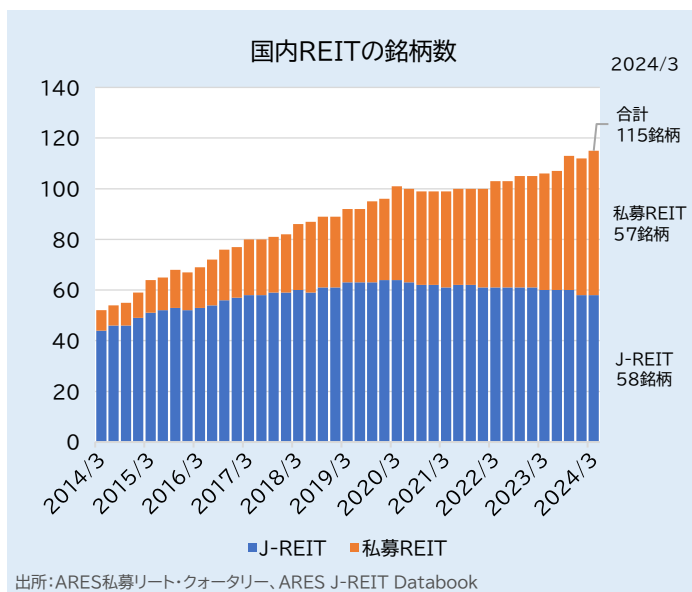
都市ガス会社グループによる私募REITの組成は、大阪ガス都市開発アセットマネジメントが2023年9月に「大阪ガス都市開発プライベートリート投資法人」の運用を開始したのに続き2例目となる。

## 2024年3月末時点の私募REITは57銘柄、資産規模6.4兆円に — ARES私募リート・クォーターリー

不動産証券化協会(ARES)は4月30日、私募REIT市場に関する四半期調査「私募リート・クォーターリー」の2024年3月末基準版を公表した。それによると、同時点の非上場オープン・エンド型私募REITの銘柄数は57(前年同月比+11)、資産規模は6兆3,976億円(同+9,695億円、+17.9%)、出資総額は3兆6,491億円(同+5,054億円、+16.1%)であった。

※詳細はARES「私募リート・クォーターリー」を参照(<https://www.ares.or.jp/action/research/index.html>)

### J-REIT(上場REIT)と私募REITを合わせた国内REIT全体では115銘柄、資産規模29.5兆円に

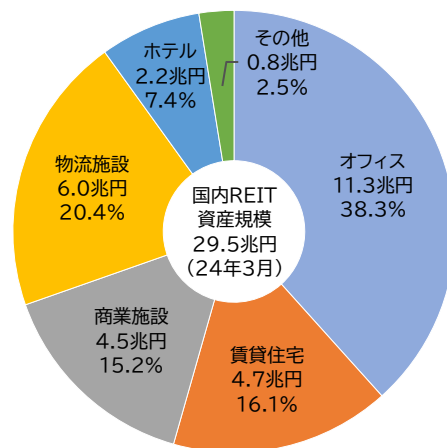


### 国内REITの用途別資産規模

(単位: 億円、2024年3月末)

	J-REIT		私募REIT		国内REIT合計	
	取得価格	構成比	取得価格	構成比	取得価格	構成比
オフィス	88,723	38.4%	24,370	38.1%	113,093	38.3%
賃貸住宅	34,245	14.8%	13,167	20.6%	47,412	16.1%
商業施設	34,870	15.1%	9,986	15.6%	44,856	15.2%
物流施設	47,796	20.7%	12,500	19.5%	60,296	20.4%
ホテル	18,977	8.2%	2,832	4.4%	21,809	7.4%
その他	6,384	2.8%	1,121	1.8%	7,505	2.5%
合計	230,995	100.0%	63,976	100.0%	294,971	100.0%

出所: ARES 私募リート・クォーターリー、ARES J-REIT Databook



## 2. J-REIT市場の概況

### <マーケット指標>

	2024年3月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,794.97	5.66%	-0.66%	-3.47%	0.52%
東証REIT指数(配当込み)	4,410.17	5.84%	0.62%	-1.30%	4.89%
平均予想分配金利回り(%)	4.45	-0.22pt	0.09pt	0.29pt	0.21pt
平均NAV倍率(倍)	0.88	0.04pt	-0.01pt	-0.04pt	-0.02pt

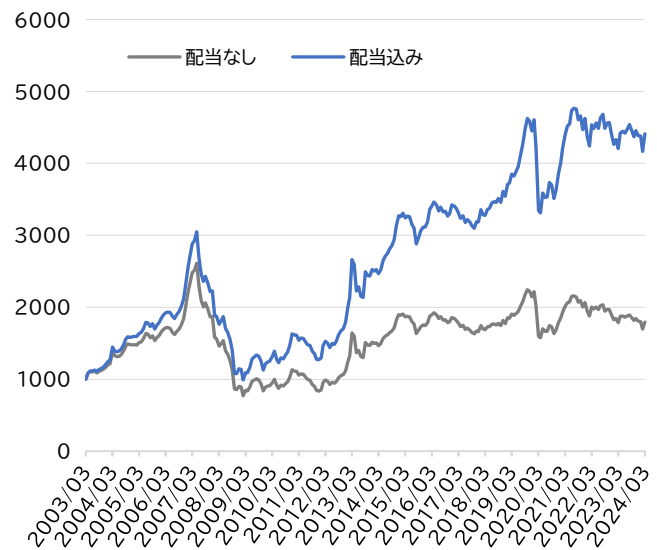
出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移  
(2021年4月~2024年3月、日次)



出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始以来推移  
(2003年3月~2024年3月、月次)



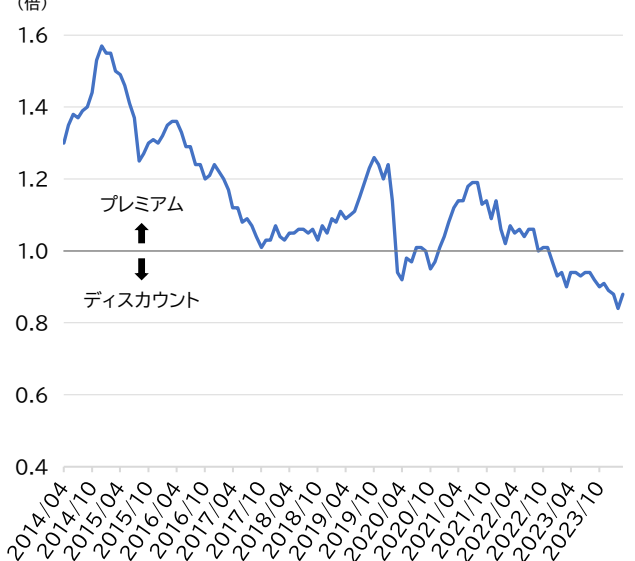
出所:QUICK

J-REITの平均予想分配金利回り  
(過去10年、2014年4月~2024年3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  
(過去10年、2014年4月~2024年3月、月次)

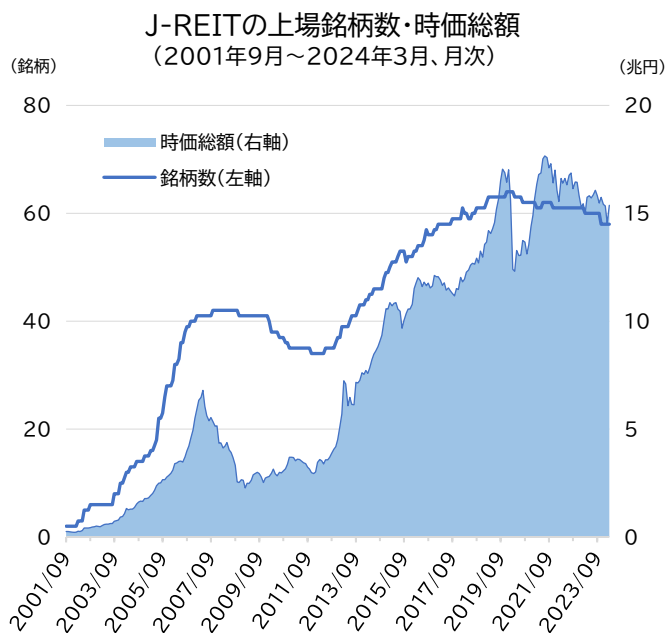


出所:ARES J-REIT Databook

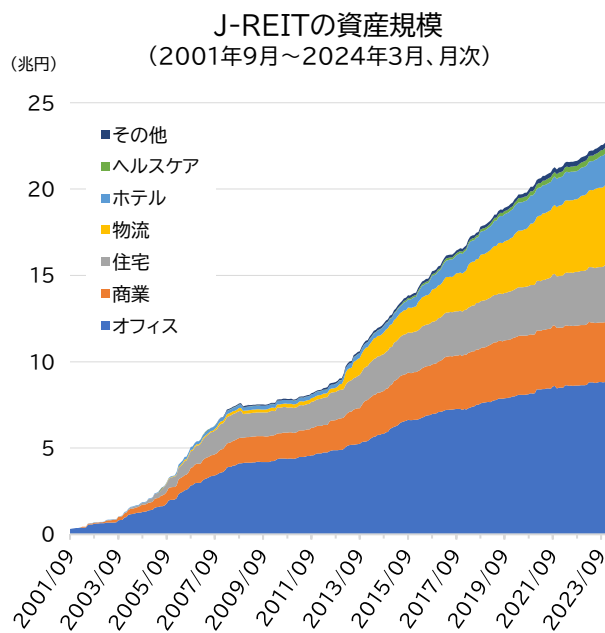
<市場規模>

	2024年3月末	前月比増減	前年同月比増減
上場銘柄数	58銘柄	—	-2銘柄
時価総額	15兆3,665億円	8,300億円	3,884億円
資産規模(運用資産額)	23兆995億円	2,731億円	9,025億円
保有物件数	4,785物件	64物件	180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

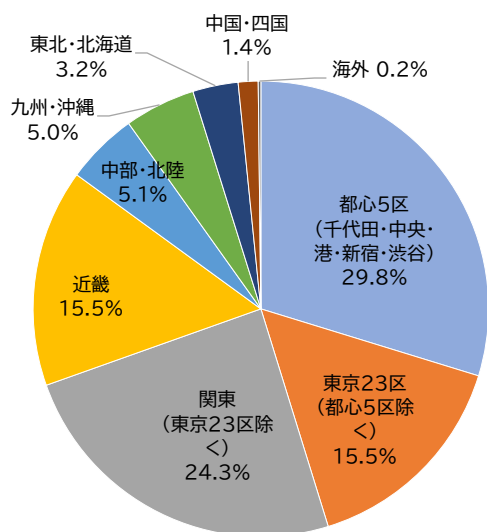


出所:ARES J-REIT Databook



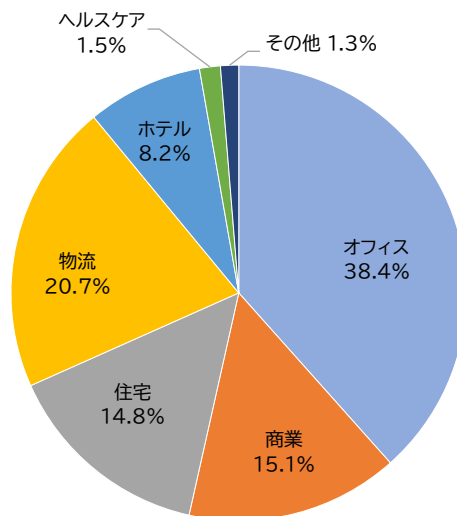
出所:ARES J-REIT Databook 注:保有物件の取得価格合計

J-REIT保有物件の所在地別比率  
(2024年3月末時点。合計23.1兆円)



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3月末時点。合計23.1兆円)



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)
<a href="#">日本ロジスティクスファンド投資法人</a> 証券コード: 8967 配信期間: 2024年6月10日まで		<a href="#">福岡リート投資法人</a> 証券コード: 8968 配信期間: 2024年6月25日まで	
<a href="#">三菱地所物流リート投資法人</a> 証券コード: 3481 配信期間: 2024年8月15日まで		<a href="#">平和不動産リート投資法人</a> 証券コード: 8966 配信期間: 2024年9月5日まで	
<a href="#">ユナイテッド・アーバン投資法人</a> 証券コード: 8960 配信期間: 2024年9月18日まで		<a href="#">日本プライムリアルティ投資法人</a> 証券コード: 8955 配信期間: 2024年9月28日まで	
<a href="#">コンフォリア・レジデンシャル投資法人</a> 証券コード: 3282 配信期間: 2024年10月9日まで		<a href="#">星野リゾート・リート投資法人</a> 証券コード: 3287 配信期間: 2024年10月17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6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)	2024年10月11日まで

### 3. J-REIT銘柄一覧(全58銘柄)

(上場順。2024年3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㈱	598,000	10,171
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㈱	538,000	7,655
8953	日本都市ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	94,700	6,618
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㈱	164,400	4,537
8955	日本プライムリアルティ投資法人	㈱東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント※1	332,000	3,310
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問㈱	122,700	1,818
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㈱	159,900	1,563
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㈱	108,200	1,106
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㈱	153,200	4,747
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㈱	72,200	2,570
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㈱	68,000	4,581
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㈱	454,500	2,458
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㈱	142,100	1,634
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㈱	274,100	2,551
8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ	171,700	1,366
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱	158,700	6,574
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱	81,200	1,228
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㈱	590,000	2,821
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱	139,600	970
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㈱	213,400	602
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㈱	258,800	6,004
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㈱	79,700	3,695
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㈱	105,400	2,536
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㈱	128,000	1,712
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	645,000	3,247
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㈱	136,900	2,623
3249	産業ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	135,600	3,439
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㈱	334,000	4,786
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㈱	408,500	3,298
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	125,600	6,151
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㈱	325,500	2,466
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㈱	269,000	7,636
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	577,000	1,474
3290	One!リート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	267,800	718
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	139,300	2,958
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㈱	153,900	2,216
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	352,500	1,586
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㈱	143,800	541
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㈱	80,500	3,527
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㈱	134,300	482
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㈱	108,600	910
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㈱	150,300	7,086
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	118,100	386
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㈱	154,100	2,878
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	59,100	1,401
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㈱	124,500	295
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㈱	451,000	2,742
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アバ投資顧問㈱	83,700	196

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)
3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ(株)	45,950	876
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)	383,000	1,928
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)	150,500	944
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	120,000	299
3492	タカラレーベン不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問(株) ※2	101,600	793
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)	121,200	817
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	124,000	436
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	89,300	417
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)	122,900	894
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント(株)	130,800	364

※1:2024年4月1日付で株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントから株式会社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

※2:2024年3月29日付でタカラPAG不動産投資顧問株式会社からMIRARTH不動産投資顧問株式会社に商号変更

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(企画・広報・調査担当)  
E-mail:chosa★ares.or.jp(★を@に置き換えてください)