

ARESマンスリーレポート(2024年5月)

ARES Monthly Report - May 2024 -

1. トピックス

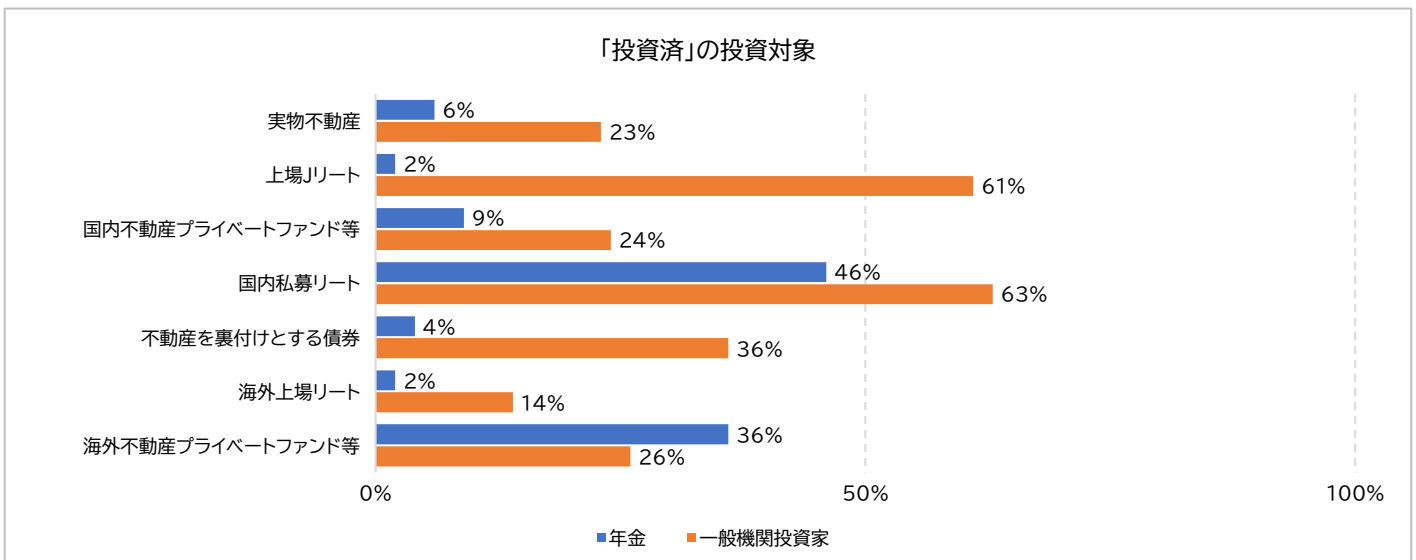
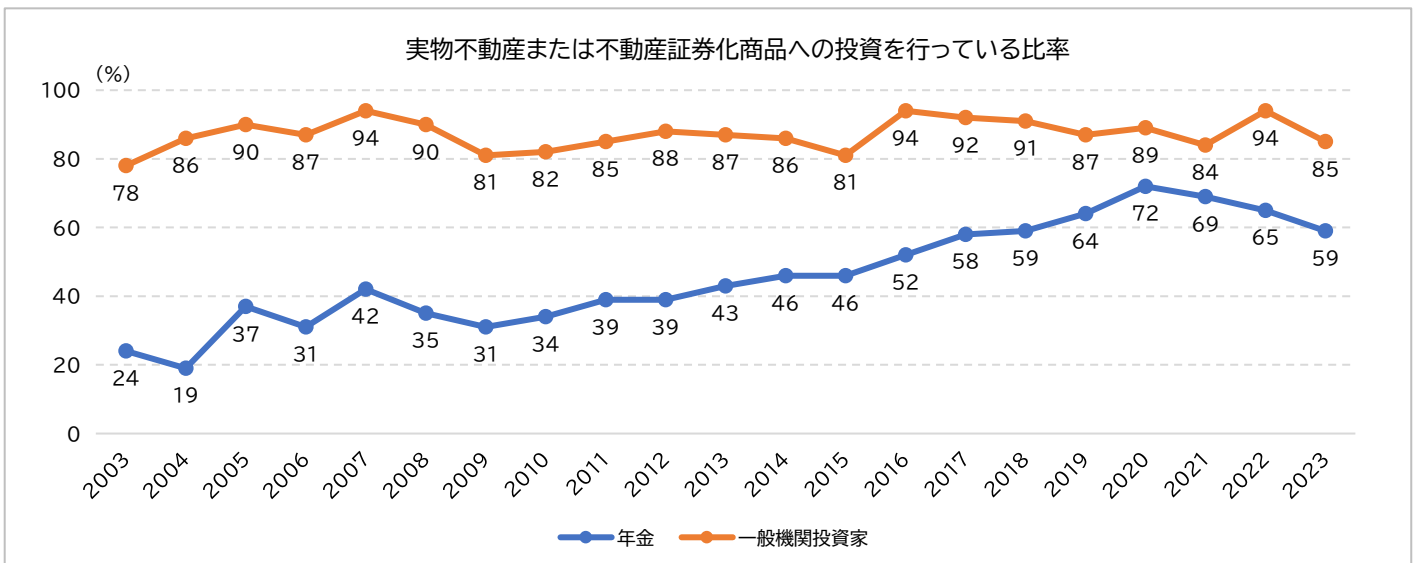
ARESが第23回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」の集計結果を公表

不動産証券化協会(ARES)は4月24日に第23回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」の集計結果を公表した。本アンケート調査は、年金基金(原則、総資産額140億円以上)および生保・損保・信託銀行・銀行等の機関投資家(以下、「一般機関投資家」)を対象に、資産運用における不動産(不動産証券化商品を含む)への投資の実態と課題を把握することを目的として2001年度より毎年実施しており、本年度は年金51、一般機関投資家62の計113件の回答を得た。

実物不動産または不動産証券化商品への投資を行っている投資家の比率は、基金数(機関数)ベースで年金では59%(前年度65%)、一般機関投資家では85%(同94%)と、ともに前年度から減少したものの高い水準を維持した。

「投資済」の投資対象は、年金・一般機関投資家とも「国内私募リート」が最も多く、それぞれ46%、63%が投資していると回答した。

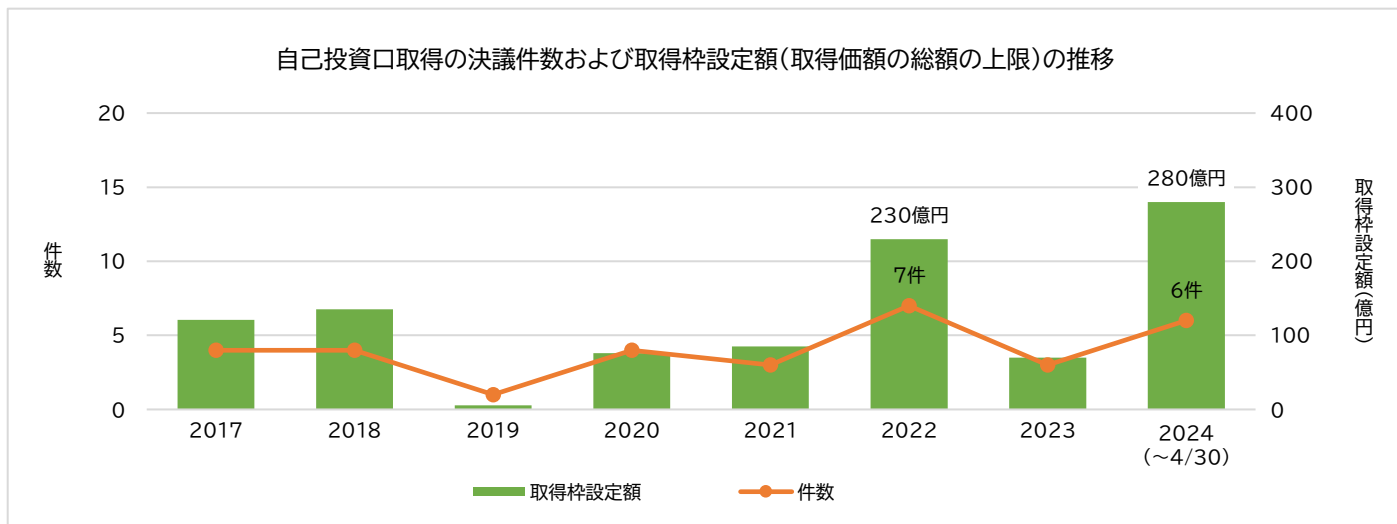
※調査結果の詳細はARESのニュースリリースを参照([第23回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」集計結果について](#))



J-リートの自己投資口取得が過去最高に 1~4月に280億円の取得決議

2024年1~4月にJ-リート6社が自己投資口取得を決議し、取得枠の設定額(取得価額の総額の上限)は合計280億円となった。これは2022年通年の230億円(7件)を金額で上回り、暦年ベースで早くも過去最高を更新した。

足元でJ-リートの平均NAV倍率は1倍を下回り、純資産価値に対して割安な水準となっている。投資口価格が低位で推移する一方、不動産価格は高値圏にあり、公募増資を伴う物件取得によって資産規模の拡大と分配金の成長を実現することが難しい状況が続く。そうしたなか、自己投資口の取得・売却により、1口当たり分配金を増加させる等の投資主価値向上を実現し、資本効率の改善と投資主還元強化を図る動きが広がっている。

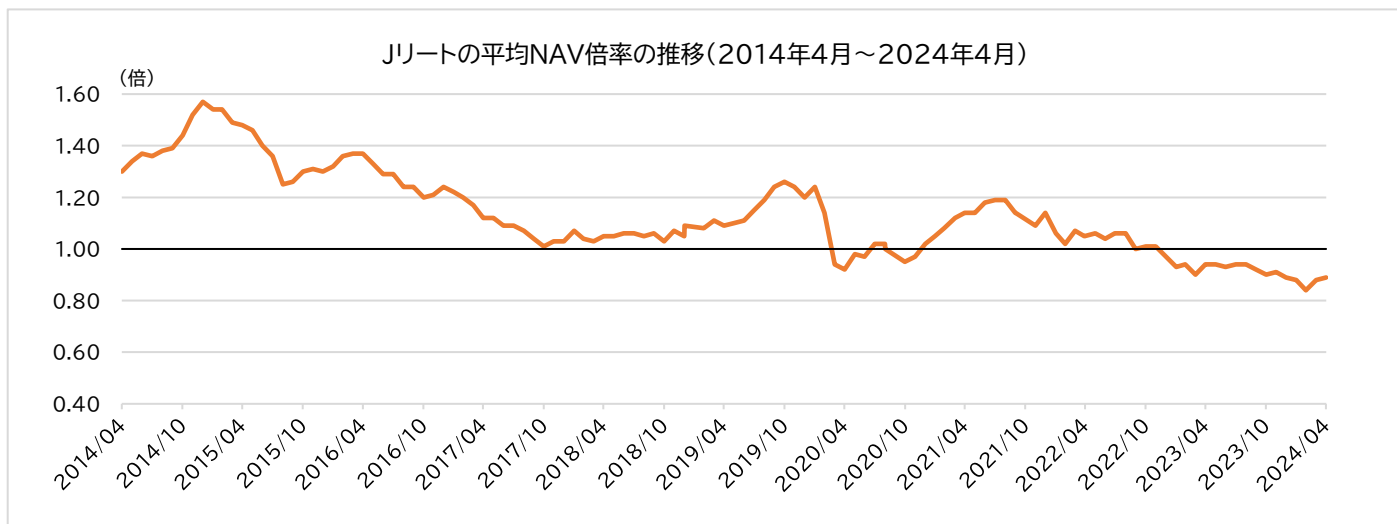


出所:適時開示資料をもとにARES作成

J-リートの自己投資口取得決議一覧(2024年1~4月)

コード	投資法人	取得決議日	取得口数(上限)	取得口数(上限)の発行済投資口数に対する割合	取得価額の総額(上限) (百万円)
3279	アクティビア・プロパティーズ	2024/01/17	19,900	2.46%	6,000
8987	ジャパンエクセレント	2024/02/19	18,000	1.35%	2,000
8972	KDX不動産	2024/03/22	81,500	1.97%	10,000
3466	ラサールレジポート	2024/04/15	43,000	2.30%	6,000
8984	大和ハウスリート	2024/04/16	14,000	0.60%	3,000
8953	日本都市ファンド	2024/04/17	15,000	0.21%	1,000

出所:適時開示資料をもとにARES作成



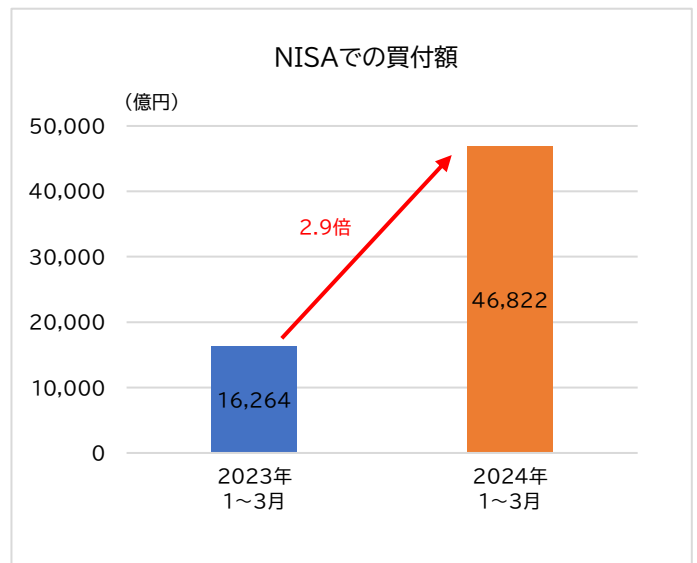
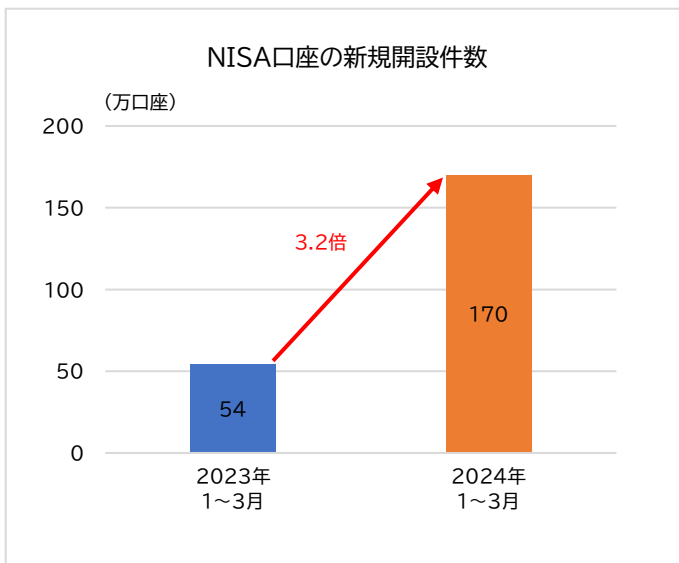
注:月次 出所:ARES J-REIT Databook

日証協がNISA口座の開設・利用状況を公表

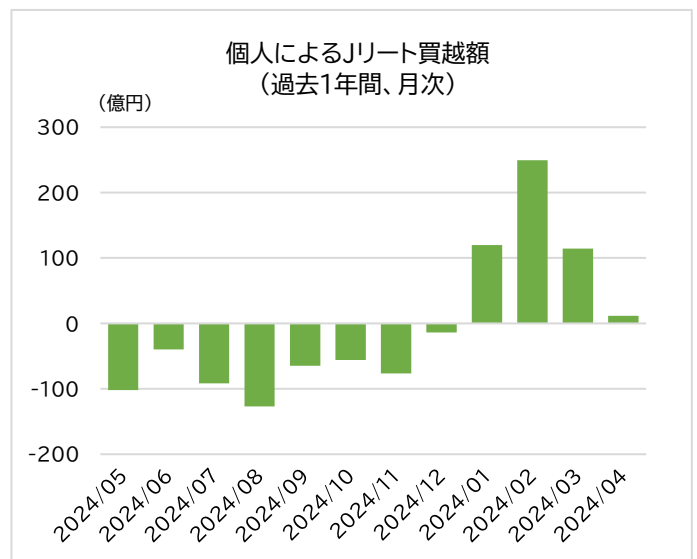
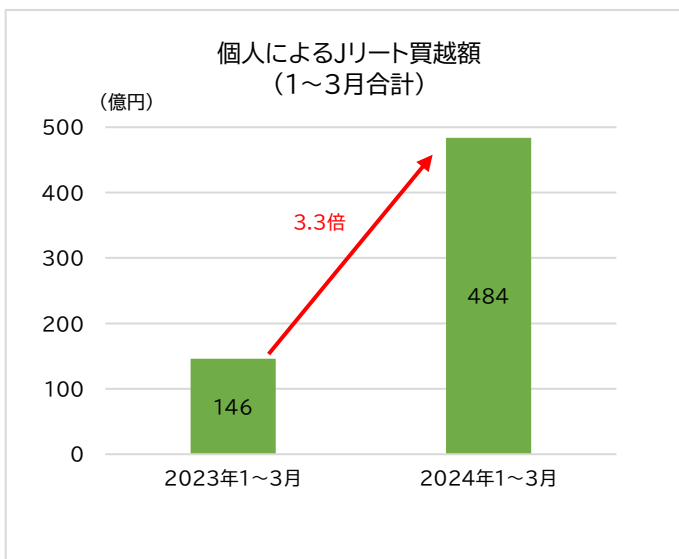
日本証券業協会は4月17日にNISA口座の開設・利用状況を公表した。証券会社10社(大手5社・ネット5社)の2024年3月末時点のNISA口座数は約1,456万口座であった。NISA制度が新しくなった2024年1～3月の新規のNISA口座開設件数は約170万件であり、前年同期(54万件)の3.2倍となっていることから、新しいNISAで投資を始める人が増えていることが伺える。また、2024年1～3月のNISAでの買付額は前年同期比で2.9倍となっている。

また、東京証券取引所の統計情報「投資部門別売買状況」で個人のJリート買越額(売り買い差引き)を見ると、2023年1～3月が146億円であったのに対し、2024年1～3月は3.3倍の484億円に上った。この金額は課税口座での売買を含むが、Jリート市場にも新しいNISAの開始による好影響が及んでいることが推察される。

※詳細は日本証券業協会WEBサイト([NISA口座の開設・利用状況\(証券会社10社・2024年3月末時点\)](#))、東京証券取引所WEBサイト([投資部門別売買状況>不動産投資信託証券\(REIT\)>月間](#))を参照。



出所:日本証券業協会公表データよりARES作成



注:POIによる買付額および投資信託を通じた売買額は含まない。

出所:東京証券取引所「投資部門別売買状況」よりARES作成

2. J-REIT市場の概況

<マーケット指標>

	2024年4月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,808.73	0.77%	0.56%	-0.41%	-3.45%
東証REIT指数(配当込み)	4,455.74	1.03%	1.76%	1.91%	0.80%
平均予想分配金利回り(%)	4.44	-0.01pt	0.01pt	0.17pt	0.34pt
平均NAV倍率(倍)	0.89	0.01pt	0.01pt	-0.01pt	-0.05pt

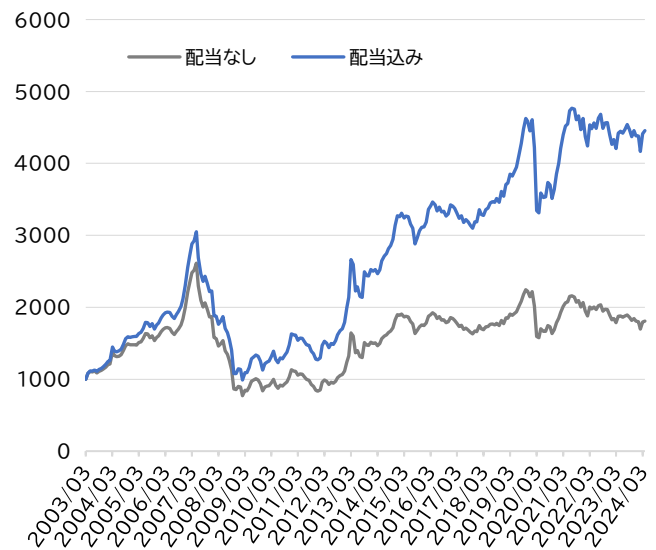
出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移
(2021年5月~2024年4月、日次)



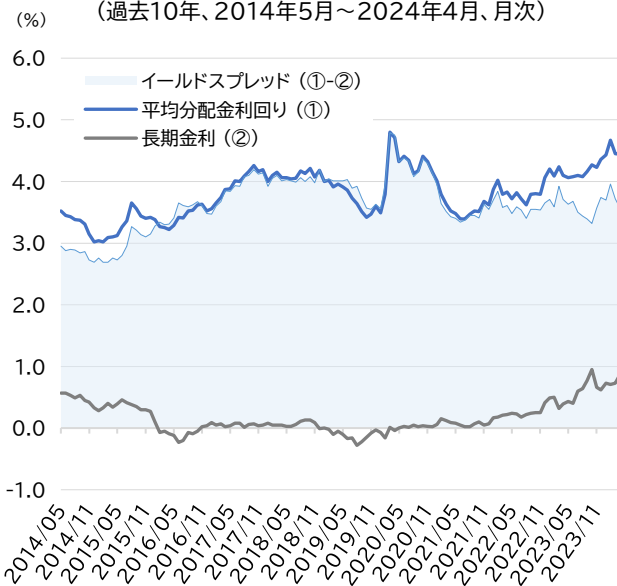
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移
(2003年3月~2024年4月、月次)



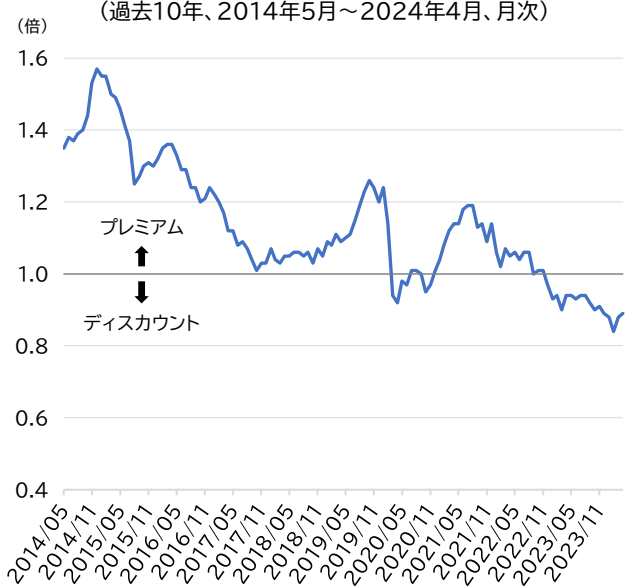
出所:QUICK

J-REITの平均予想分配金利回り
(過去10年、2014年5月~2024年4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5月~2024年4月、月次)

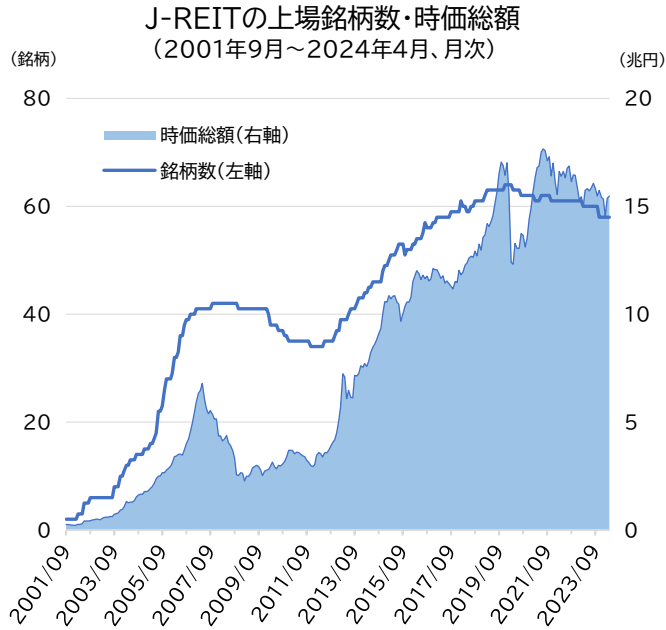


出所:ARES J-REIT Databook

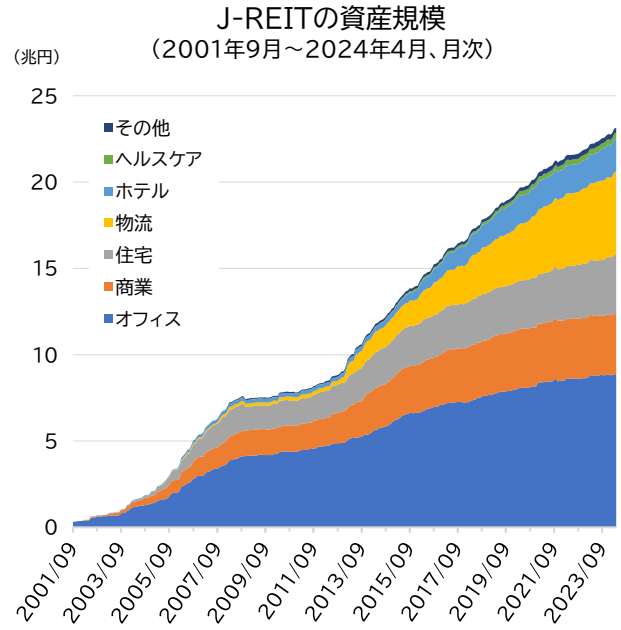
<市場規模>

	2024年4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	15兆4,706億円	1,041億円	-2,661億円
資産規模(運用資産額)	23兆1,341億円	346億円	9,046億円
保有物件数	4,802物件	17物件	183物件

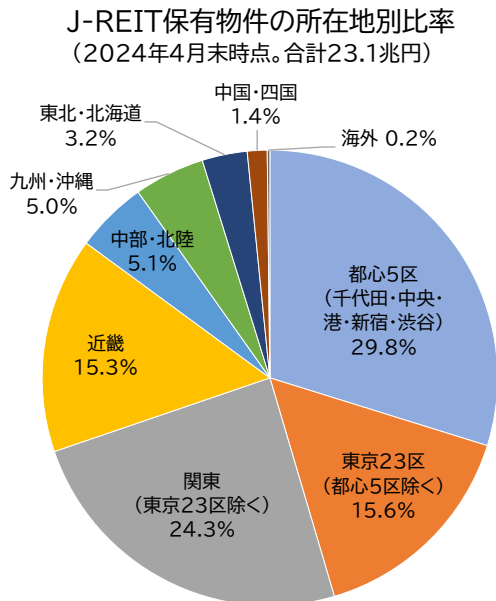
出所:ARES J-REIT Databook 注:資産規模は保有物件の取得価格合計



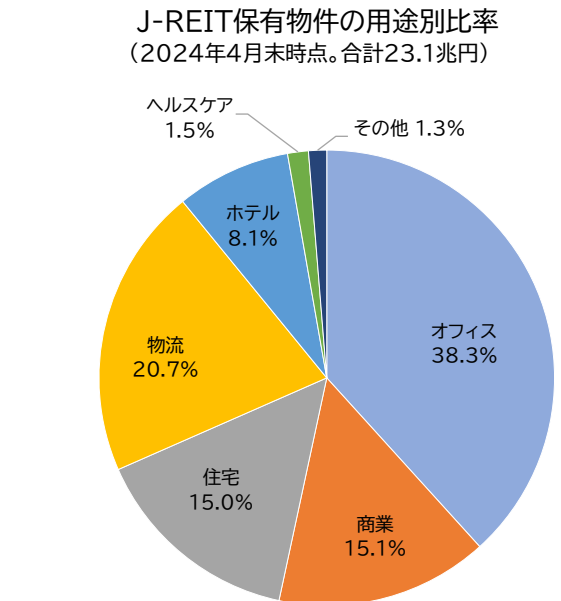
出所:ARES J-REIT Databook



出所:ARES J-REIT Databook 注:保有物件の取得価格合計



出所:J-REIT開示資料よりARES作成 注:取得価格ベース



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 証券コード: 8966 配信期間: 2024年9月5日まで	
ユナイテッド・アーバン投資法人 証券コード: 8960 配信期間: 2024年9月18日まで		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9月28日まで	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 証券コード: 3282 配信期間: 2024年10月9日まで		星野リゾート・リート投資法人 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

【NISA特設ページ】新しいNISAではじめるJリート(<https://j-reit.jp/nisa.html>)

「新しいNISAではじめるJリート」では、NISAで投資を始めたい方に、NISAのメリットを活かす投資のひとつとして、Jリートの仕組みや魅力をお伝えします。



<掲載コンテンツ>

- [新しいNISAとは？](#)
- [Jリートとは？](#)
- [Jリートの魅力](#)
- [NISAを活用するJリート投資戦略
ケース1:将来に向けた資産形成](#)
- [NISAを活用するJリート投資戦略
ケース2:老後資金も運用次第](#)
- [NISA対象のJリート投資の商品](#)

3. J-REIT銘柄一覧(全58銘柄)

(上場順。2024年4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)	603,000	10,256
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)	536,000	7,626
8953	日本都市ファンド投資法人	(株)KJRマネジメント	95,400	6,667
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)	166,500	4,595
8955	日本プライムリアルティ投資法人	(株)東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント	342,000	3,410
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問(株)	121,000	1,793
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)	162,500	1,588
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)	107,400	1,098
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)	151,500	4,694
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)	73,200	2,605
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)	70,800	4,769
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)	459,000	2,483
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)	141,700	1,629
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)	281,300	2,618
8968	福岡リート投資法人	(株)福岡リアルティ	169,700	1,350
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問(株)	155,900	6,359
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問(株)	80,900	1,224
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)	576,000	2,754
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信(株)	141,400	983
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)	207,000	584
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)	265,100	6,150
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)	83,000	3,848
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)	107,100	2,577
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)	129,000	1,725
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	658,000	3,312
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)	137,400	2,633
3249	産業ファンド投資法人	(株)KJRマネジメント	130,600	3,312
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)	341,500	4,893
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)	392,500	3,169
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ(株)	128,500	6,293
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)	342,500	2,595
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)	272,600	7,738

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)
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	553,000	1,413
3290	One!リート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	265,700	713
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	138,100	2,933
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㈱	150,900	2,172
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	356,500	1,604
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㈱	139,200	524
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㈱	81,000	3,549
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㈱	131,800	473
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㈱	108,500	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㈱	150,800	7,110
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	115,400	377
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㈱	158,300	2,957
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	61,500	1,458
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㈱	131,400	311
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㈱	453,000	2,754
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アパ投資顧問㈱	77,900	183
3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ㈱	45,200	862
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問㈱	404,500	2,036
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㈱	151,200	949
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	122,300	305
3492	タカラレーベン不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問㈱	102,300	798
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㈱	121,800	821
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	127,700	449
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	91,400	426
2979	SOSiLA物流リート投資法人	住商リアルティ・マネジメント㈱	124,300	904
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント㈱	128,500	357

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)