

ARESマンスリーレポート(2024年6月)

ARES Monthly Report - June 2024 -

1. トピックス

積水ハウス・リートが初の海外不動産投資 米国シアトルのタワー型マンションを約515億円で取得

積水ハウス・リート投資法人(SHR)は5月29日、米国所在の海外不動産保有法人への出資を通じて、米国ワシントン州シアトルの住宅「ザ アイビー オン ボーレン(The Ivey on Boren)」を328百万米ドル(51,479百万円^(注1))で取得した。上場Jリートによる海外不動産投資は2018年9月以来約6年ぶり5例目で、米国不動産の取得は初となる。

本物件はスポンサーの積水ハウスが開発した2022年竣工の地上44階建て、全406戸の都市型賃貸住宅^(注2)であり、配当利回りは3.7%と想定している。SHRは、従来のコアアセットである国内の住居に加え、新たに米国の住居を組み込むことにより、国内の「安定的成長」と米国の「積極的成長」を取り込むことが投資主価値の最大化に寄与すると判断した。

また、SHRを運用する積水ハウス・アセットマネジメントは、本件取得の決定とあわせて運用ガイドラインを変更し、より住居を中心とするポートフォリオの構築を目指すことを発表した。具体的には、住居比率を70%~100%に引き上げ、うち30%を上限に海外不動産(当面は米国に限定)を取得することができるよう方針を変更した。

(注1) 取得時の為替レートである1米ドル=156円95銭にて円換算(<https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/portfolio/detail.html?id=146>)

(注2) 取得対象は5階から44階までの専有部分の全てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地21,234sq/ft(1,972.63㎡)に共有持分割合(89.51%)を乗じた19,007sq/ft(1,765.75㎡)相当の所有権。

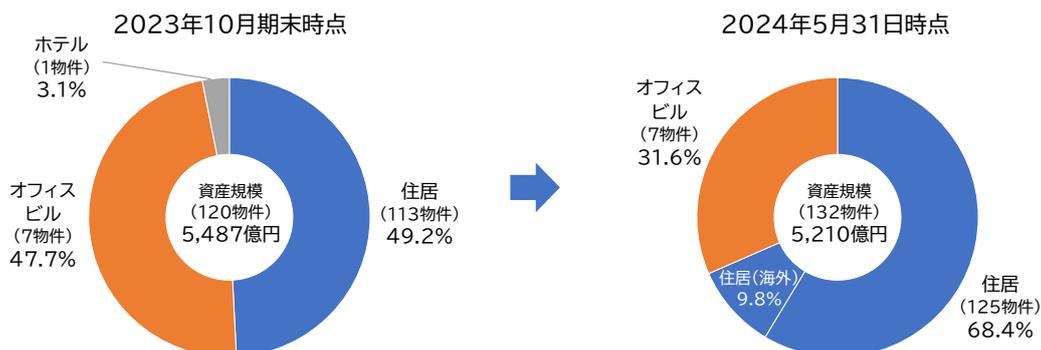
※詳細はSHRの2024年5月28日付開示資料を参照

- ・ [海外不動産保有法人への出資に関するお知らせ\(ザ アイビー オン ボーレン\)](#)
- ・ [資産運用会社の社内規程\(運用ガイドライン\)の一部変更に関するお知らせ](#)
- ・ [補足説明資料](#)

<ポートフォリオ構築方針の変更>

~変更前~	投資比率 (取得価格ベース)	中期的な 投資比率目標	~変更後~	投資比率 (取得価格ベース)
住居	50%~80%	65%程度	住居	70%~100%
オフィスビル	15%~45%	30%程度	国内不動産	70%以上
ホテル 商業施設等	0%~15%	5%程度	海外不動産(米国)	30%以下
			オフィスビル等	0%~30%

<用途比率の変化>



(出所)SHRの開示資料をもとにARES作成。

<Jリートが保有する海外不動産>

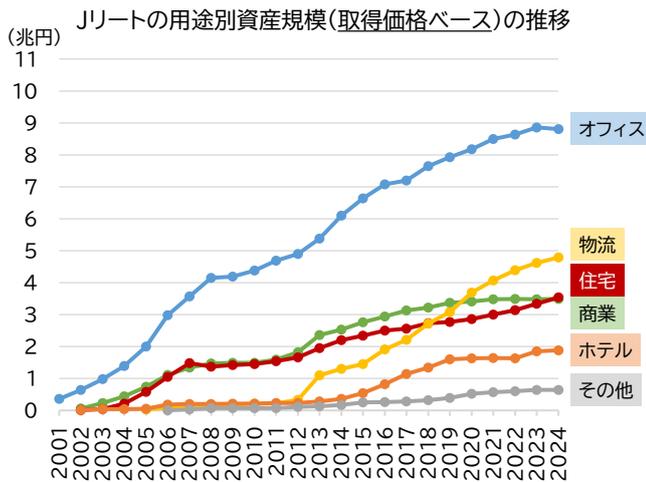
物件名	用途	投資法人	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)
イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター	商業	イオンリート	マレーシア国 ジョホール州	2014年6月	658
イオンモール セレンバン2	商業	イオンリート	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	2016年9月	5,252
ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	ホテル	インヴィンシブル	英領ケイマン諸島 グランドケイマン島	2018年9月	30,061
サンシャイン・スイーツ・リゾート	ホテル	インヴィンシブル	英領ケイマン諸島 グランドケイマン島	2018年9月	5,842
ザ アイビー オン ボーレン	住宅	積水ハウス・リート	米国 ワシントン州	2024年5月	51,479

(出所)各投資法人のWebサイトをもとにARES作成。

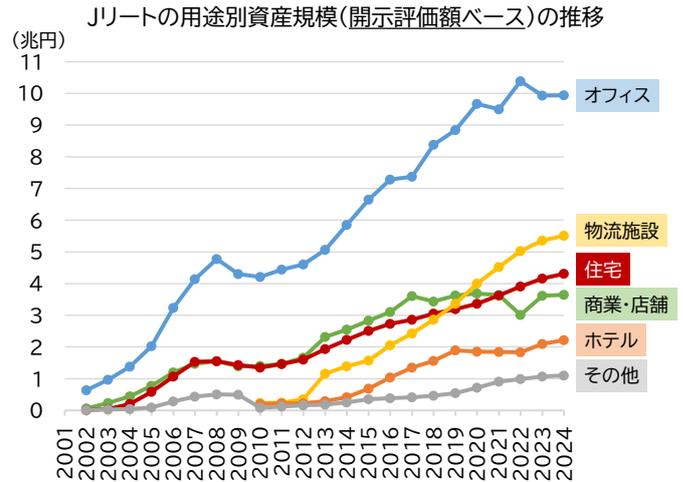
Jリート全体の用途別資産規模で「住宅」が「商業施設」を逆転、第3位のアセットタイプに

2024年5月、Jリートが保有する「住宅」の取得価格合計が3.53兆円となって「商業施設」の3.49兆円を上回り、Jリート全体の用途別資産規模(取得価格ベース)で「住宅」が「オフィス」・「物流施設」に続く第3位のアセットタイプとなった。なお、評価額ベースでは既に2022年に住宅が商業施設を逆転している(下記グラフ参照)。

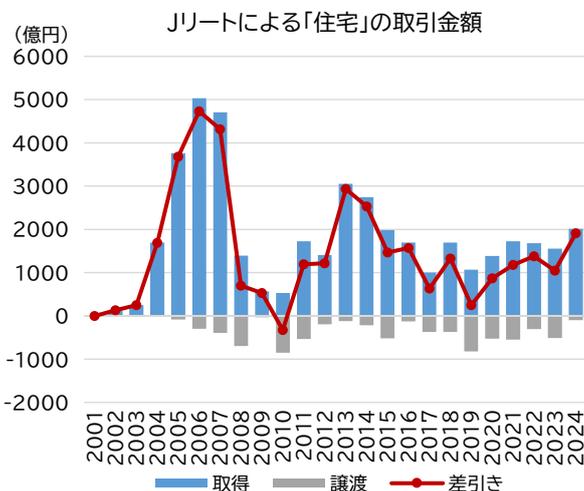
住宅は従来から収益が安定的なアセットとみられていたが、最近は賃料が上昇傾向にあり成長性への期待も高まっている。Jリートによる住宅の取得金額は2011年以降毎年1,000億円を超えていたが、今年は5月末時点で既に2,000億円に達した。一方、商業施設は近年、取得が少なく譲渡が多い状況が続いており、資産規模が伸び悩んでいる。



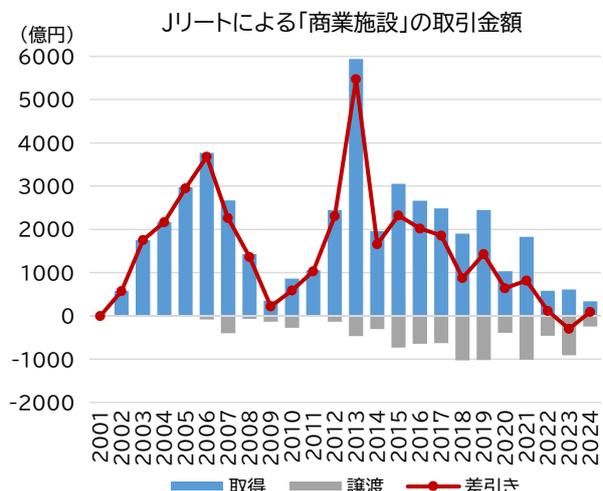
(注)2024年を除き各年12月末時点。2024年は5月末時点。
(出所)ARES J-REIT Databook



(注)2024年を除き各年12月末時点。2024年は4月末時点。
「物流」・「ホテル」は2009年まで「その他」に含まれる。
(出所)投資信託協会



(注)引渡日ベース。暦年。2024年は5月末時点。
(出所)ARES J-REIT Databook



(注)引渡日ベース。暦年。2024年は5月末時点。
(出所)ARES J-REIT Databook

日銀が2023年度決算を発表 / 3月末時点のJリート保有時価は7,387億円

日本銀行は5月29日に2023年度(令和5年度)の決算を発表した。それによると、2024年3月末現在、日銀が保有するJリートの時価は7,387億円(帳簿価額6,561億円、評価益825億円)であった。これは同時点のJリート市場時価総額(15兆3,665億円)の4.8%に相当する。2023年度は日銀によるJリートの買入れがなかったため、Jリート各社の増資(新投資口発行)により日銀のJリート保有比率は2022年度末の4.9%から0.1ポイント低下した。日銀は3月にJリートの新規買入れを終了したため、今後も保有比率は低下していく見通し。

また、2023年度の日銀のJリート運用損益は312億円(分配金等)であった。

※詳細は日銀のWebサイトを参照([第139回事業年度\(令和5年度\)決算等について](#))

<日銀のJリート保有金額>

	帳簿価額	時価	評価損益	評価損益率	日銀のJリート保有比率 ^(注)	東証REIT指数(参考)
2023年3月末	6,569億円	7,350億円	780億円	+11.9%	4.9%	1,785.77
2024年3月末	6,561億円	7,387億円	825億円	+12.6%	4.8%	1,794.97

(注) 信託財産(約定ベース)のみを対象としているため、上記の帳簿価額は貸借対照表価額とは必ずしも一致しない。時価は、期末日における市場価格等に基づく。

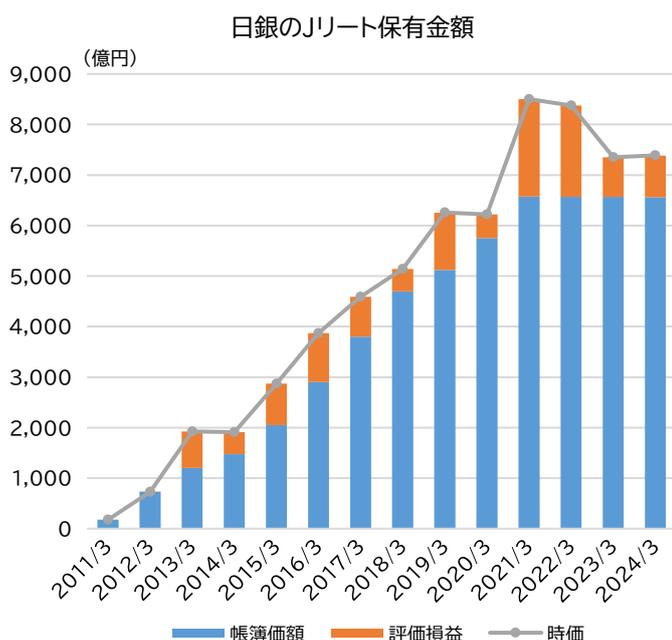
評価損益率=評価損益÷帳簿価額。日銀のJリート保有比率=日銀のJリート保有時価÷Jリート市場の時価総額。

(出所)日銀公表資料、QUICKのデータをもとにARES作成。

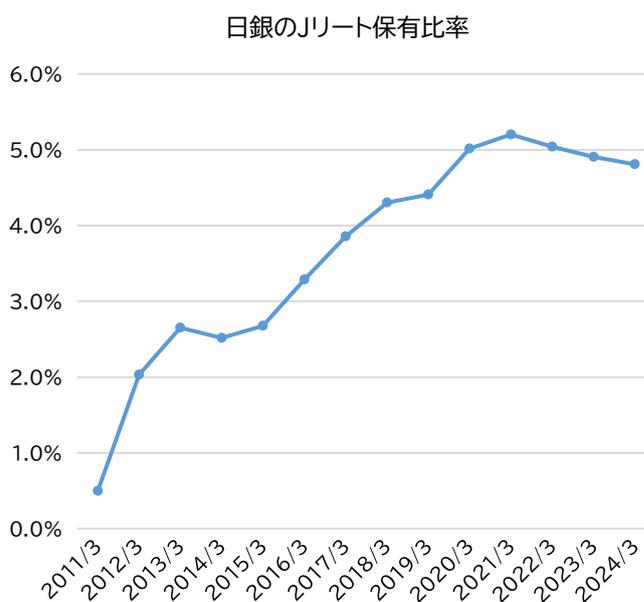
<日銀のJリート運用損益>

	分配金等	減損	売却損益	合計
2022年度	306億円	-	-	306億円
2023年度	312億円	-	-	312億円

(出所)日銀公表資料をもとにARES作成。



(出所)日銀公表資料をもとにARES作成。



(注)日銀Jリート保有時価をJリート市場時価総額で除して算出。

(出所)日銀公表資料、QUICKのデータをもとにARES作成。

2. J-REIT市場の概況

<マーケット指標>

	2024年5月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,741.01	-3.74%	2.48%	-5.66%	-7.42%
東証REIT指数(配当込み)	4,302.09	-3.45%	3.25%	-3.44%	-3.30%
平均予想分配金利回り(%)	4.63	0.19pt	-0.04pt	0.40pt	0.57pt
平均NAV倍率(倍)	0.85	-0.04pt	0.01pt	-0.06pt	-0.09pt

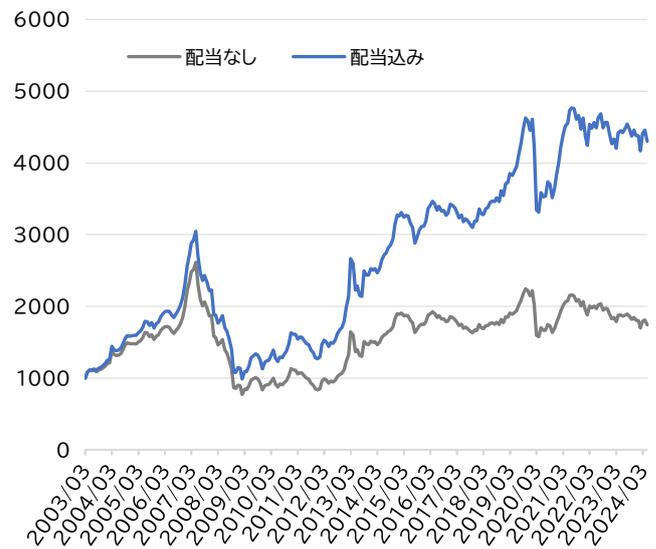
出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移
(2021年6月～2024年5月、日次)



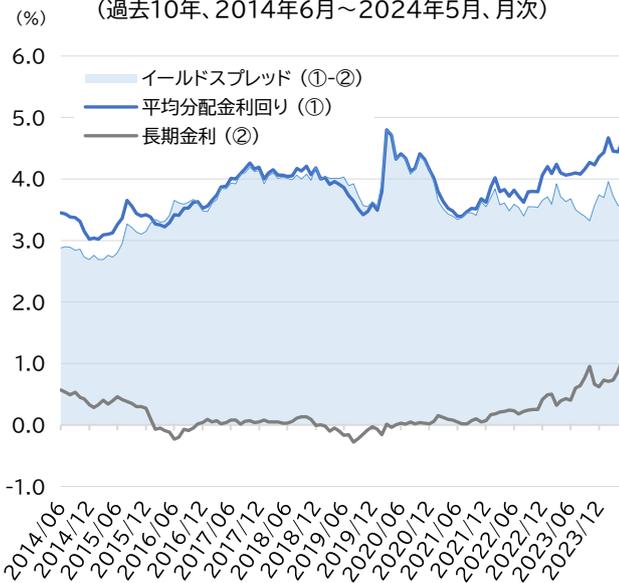
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移
(2003年3月～2024年5月、月次)



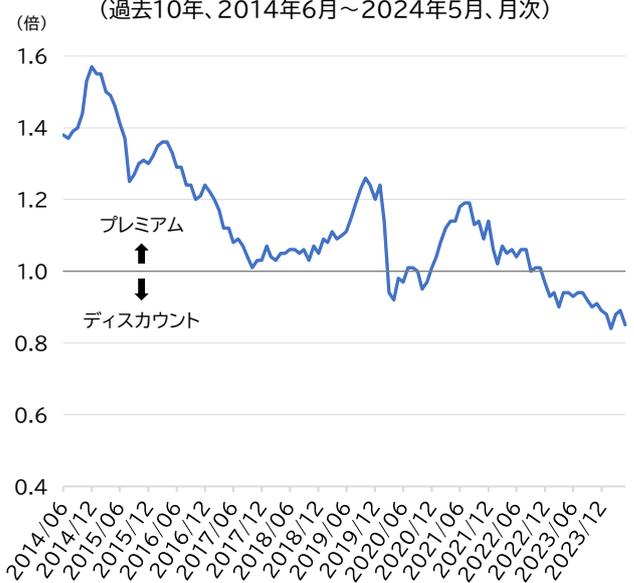
出所:QUICK

J-REITの平均予想分配金利回り
(過去10年、2014年6月～2024年5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6月～2024年5月、月次)

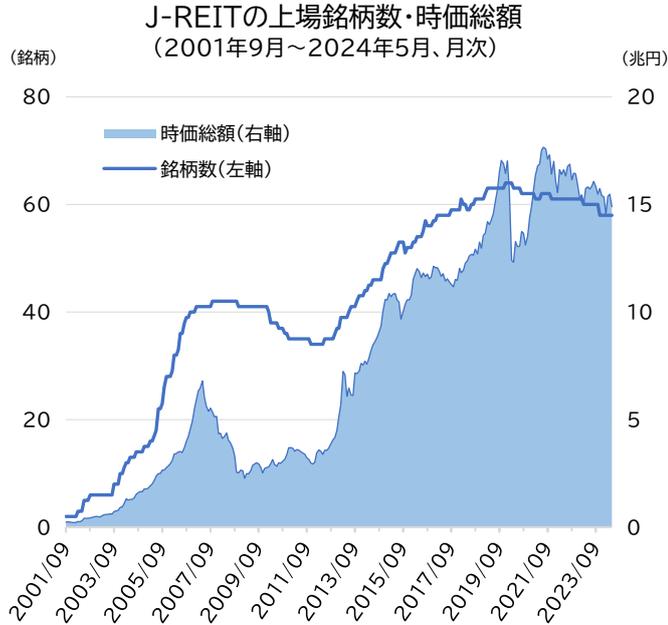


出所:ARES J-REIT Databook

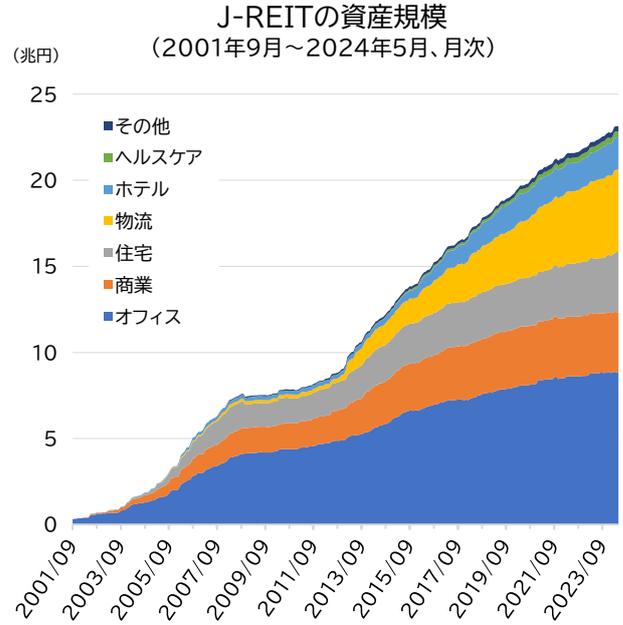
<市場規模>

	2024年5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	14兆8,893億円	-5,813億円	-9,325億円
資産規模(運用資産額)	23兆1,410億円	69億円	9,064億円
保有物件数	4,810物件	8物件	188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

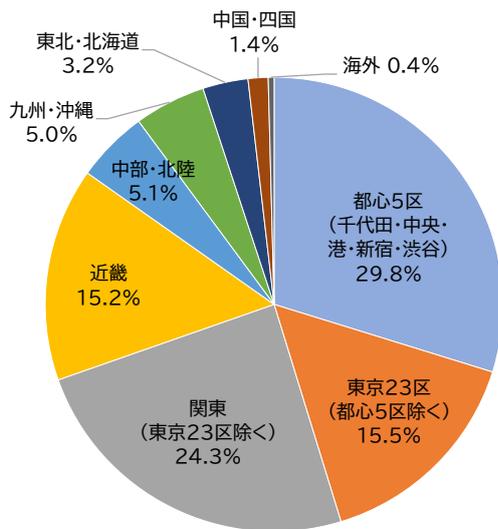


出所:ARES J-REIT Databook



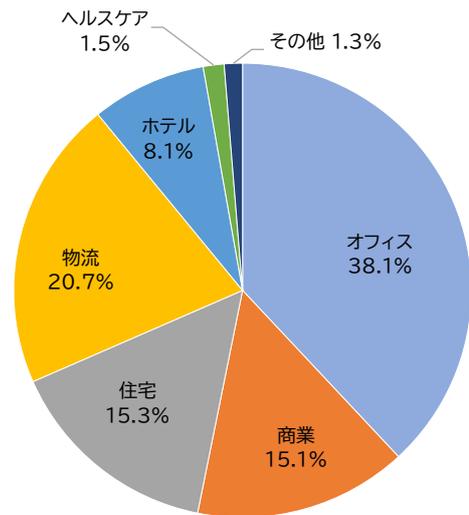
出所:ARES J-REIT Databook 注:保有物件の取得価格合計

J-REIT保有物件の所在地別比率
(2024年5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5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)
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30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5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)	587,000	9,984
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)	518,000	7,370
8953	日本都市ファンド投資法人	(株)KJRマネジメント	92,500	6,464
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)	159,400	4,399
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	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)	117,200	1,736
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)	155,300	1,518
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)	102,000	1,043
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)	139,900	4,334
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)	70,000	2,492
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)	68,300	4,601
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)	447,500	2,420
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)	130,600	1,501
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)	271,600	2,527
8968	福岡リート投資法人	(株)福岡リアルティ	161,500	1,285
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問(株)	151,500	6,180
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問(株)	82,000	1,275
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)	278,200	2,661
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信(株)	132,800	923
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)	199,500	563
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)	248,800	5,772
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)	78,200	3,626
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)	103,900	2,500
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)	120,200	1,607
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	635,000	3,197
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)	130,900	2,508
3249	産業ファンド投資法人	(株)KJRマネジメント	125,400	3,180
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)	323,500	4,635
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)	369,000	2,922
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ(株)	130,500	6,391
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)	321,000	2,432
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)	259,200	7,358

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	519,000	1,326
3290	One!リート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	258,400	693
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	133,200	2,829
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㈱	144,400	2,079
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	339,500	1,527
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㈱	135,700	510
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㈱	81,900	3,588
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㈱	128,400	461
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㈱	105,700	886
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㈱	147,700	6,964
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	110,800	362
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㈱	147,700	2,759
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	59,000	1,399
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㈱	128,500	304
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㈱	441,000	2,681
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アパ投資顧問㈱	74,000	174
3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ㈱	45,100	860
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問㈱	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㈱	145,900	915
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	119,700	298
3492	タカラレーベン不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問㈱	99,700	778
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㈱	122,400	825
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	121,800	428
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	86,400	403
2979	SOSiLA物流リート投資法人	住商リアルティ・マネジメント㈱	119,300	867
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント㈱	122,500	341

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)