

# ARESマンスリーレポート(2024年9月)

ARES Monthly Report - September 2024 -



## 1. トピックス

### 三井不動産ロジスティクスパークとアドバンス・ロジスティクスが11月に合併、資産規模5765億円に総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制を構築

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(MFLP)とアドバンス・ロジスティクス投資法人(ADL)は2024年11月1日付でMFLPを存続法人、ADLを消滅法人とする吸収合併を行うことで合意し、合併契約を締結した。MFLPは合併に際し投資口を4分割し、ADLの投資主に対してADLの投資口1口につき分割後のMFLP投資口1.168口を割当交付する。

両投資法人は、主な投資対象である先進的物流施設の期待利回りがその希少性や流動性の高さにより依然として低く、また、日銀の金融政策の変更による金利上昇懸念等を背景としたJリート市況の悪化も相まって、公募増資を通じた大規模な物件取得機会が限定的であるという課題認識のもと、これらの課題へ対処しそれぞれの投資主価値の継続的な向上を実現するための施策として、本年3月より合併について協議を開始し、検討を重ねてきたという。

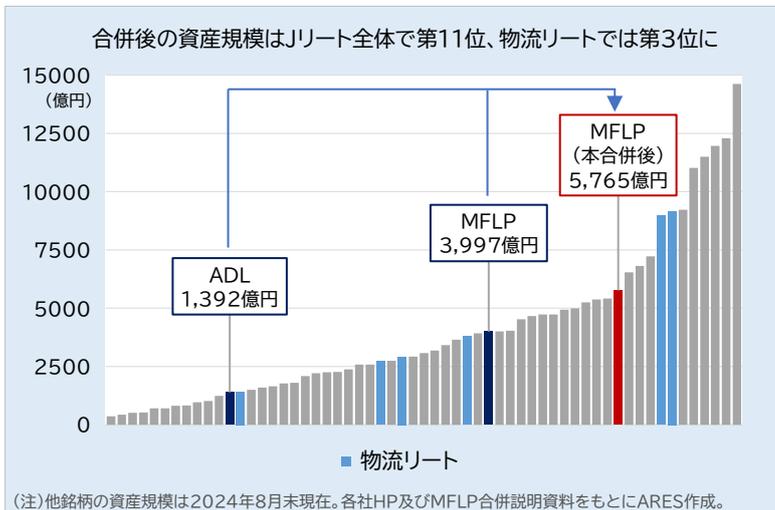
本合併により、MFLPの資産規模は49物件・5,765億円(予定)に拡大する。合併後のLTVは39.9%となり、取得余力(LTV上限50%の場合)は1,130億円となる見通し。

また、ADLの資産運用を受託する伊藤忠リート・マネジメント(IRM)は、本合併にあわせて同社の物流Jリート事業を分割し、MFLPの資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント(MFLM)に承継させ、対価としてMFLMの株式23%を取得する。この吸収分割により、MFLPは総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠グループのダブルスポンサー体制となり、物件供給やリーシング等のスポンサーサポートが強化される。なお、三井不動産と伊藤忠商事は今般、スポンサー間の協力関係を構築し、物流・インダストリアル不動産において協業することで合意している。

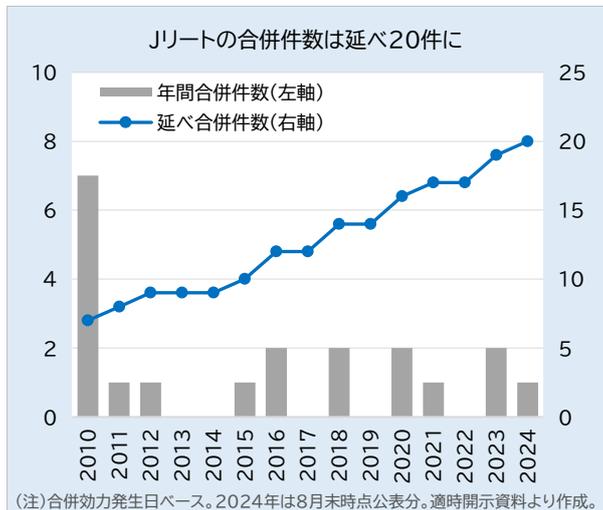
Jリートの合併はこれが20件目となるが、物流リート同士の合併は初めて。また、近年の合併事例は共通のスポンサーを擁するリート同士の合併がほとんどであったが、本件はスポンサーを跨いだ合併である点も特筆される。

|        | 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(3471)(2016年8月上場) | アドバンス・ロジスティクス投資法人(3493)(2018年9月上場) | 新規取得資産(2024/11/1取得予定) | 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(3471)(本合併後) |
|--------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 資産運用会社 | 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント(株)             | 伊藤忠リート・マネジメント(株)                   | -                     | 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント(株)        |
| スポンサー  | 三井不動産                                | 伊藤忠グループ                            | -                     | 三井不動産、伊藤忠グループ                   |
| 物件数    | 30物件                                 | 16物件                               | 3物件                   | 49物件                            |
| 資産規模   | 3,997億円(取得価格)                        | 1,392億円(取得価格)<br>1,660億円(想定受入価格)   | 107億円(取得予定価格)         | 5,765億円(取得(予定)価格+想定受入価格)        |

(注)MFLP合併説明資料をもとにARES作成。



(注)他銘柄の資産規模は2024年8月末現在。各社HP及びMFLP合併説明資料をもとにARES作成。



(注)合併効力発生日ベース。2024年は8月末時点公表分。適時開示資料より作成。

## 積水ハウス・リートが米ワシントンD.C.の賃貸住宅を400億円を取得へ ～米国比率16.4%に

積水ハウス・リート投資法人(SHR)は11月15日、海外不動産保有法人(海外SPC)への出資を通じて、米国ワシントンD.C.のジョージタウン・ウィスコンシンアベニュー地区にある賃貸住宅「シティ リッジ」(City Ridge)を279百万米ドル(40,083百万円)で取得する。取得先は積水ハウスグループが95%の持分を保有するSPCだ。

本物件は、積水ハウスグループが開発した住居・オフィスビル・商業施設等の複数棟で構成される複合型コミュニティ施設であり、SHRは今回、賃貸住宅6棟のうちの4棟(2022年～2023年竣工、地下3階/地上9階)を取得する。会員制の屋上プールクラブ等の設備や各種サービスが充実したラグジュアリーな物件で、取得対象部分の賃貸可能戸数は350戸(30,678㎡)、稼働率は91.1%(2024年7月末現在)となっている。SHRでは本物件の鑑定NOI利回りを5.0%、海外SPCからの配当利回りを3.6%と想定している。

SHRは今年5月にも米国シアトルの賃貸住宅「ザ アイビー オン ボーレン」を約515億円で取得しており、今回の取得によりSHRの海外不動産比率(米国2物件)は16.4%となる(国内物件を含む全体の資産規模は134物件、5,583億円)。

## 日本ビルファンドが投資口を5分割へ ～Jリート投資口の小口化が一段と進展

日本ビルファンド投資法人(NBF)は、2024年10月1日を効力発生日として、投資口を1口につき5口の割合をもって分割する。1月から新NISAが開始されたことを踏まえ、投資家がより投資しやすい環境を整える。NBFの8月末時点の投資口価格は656,000円で、Jリート全58銘柄の中で2番目に高額だった。分割により、NBFの投資口価格は10万円台となる見通し。NBFの投資口分割は、NISA制度が開始した2014年1月に実施(2分割)して以来、約10年ぶり。

今年6月には、NBFと同じく投資口価格が50万円を超えていた大和証券オフィス投資法人も投資口分割を実施するなど、投資口価格が比較的高い銘柄を中心に、投資口を分割して個人投資家が購入しやすいようにする動きが続いている。Jリート全銘柄の投資口価格の中央値は、過去には50万円を超えていた時期も長かったが、投資口分割等による小口化が進み、今年8月末時点では133,800円となっている。また、全58銘柄中、41銘柄(71%)は20万円未満で購入できる。

Jリート投資口価格の分布(2024年8月末)

|              | 銘柄数 | 構成比  | 累積構成比 |
|--------------|-----|------|-------|
| 5万円未満        | 1   | 2%   | 2%    |
| 5万円～10万円未満   | 10  | 17%  | 19%   |
| 10万円～20万円未満  | 30  | 52%  | 71%   |
| 20万円～30万円未満  | 4   | 7%   | 78%   |
| 30万円～40万円未満  | 7   | 12%  | 90%   |
| 40万円～50万円未満  | 2   | 3%   | 93%   |
| 50万円～100万円未満 | 4   | 7%   | 100%  |
| 100万円以上      | 0   | 0%   | 100%  |
| 合計           | 58  | 100% |       |

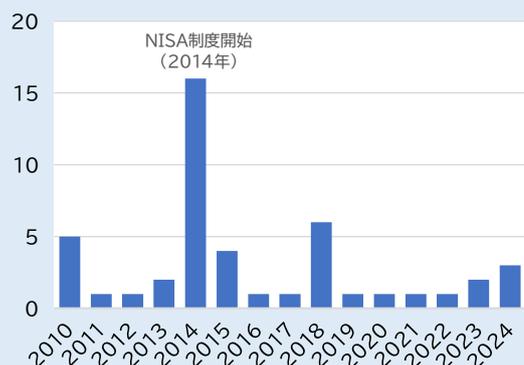
(注)QUICKよりARES作成

Jリート投資口価格の中央値の推移



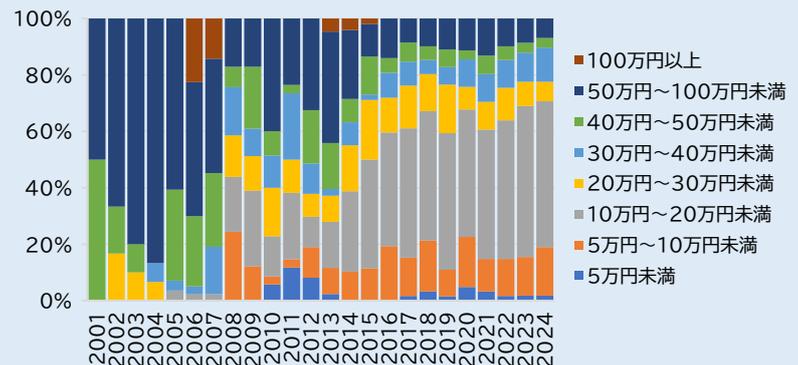
(注)QUICKよりARES作成。

Jリートの投資口分割件数の推移



(注)効力発生日ベース。2024年8月末までの公表分。適時開示資料より作成。

Jリート投資口価格の価格帯別構成比の推移



(注)各年12月末時点。ただし2024年は8月末時点。QUICKよりARES作成。

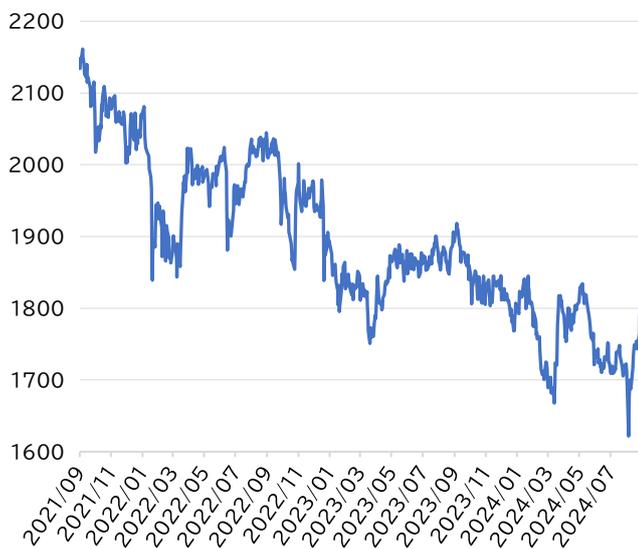
## 2. J-REIT市場の概況

### <マーケット指標>

|                | 2024年8月末 | 1か月     | 3か月    | 6か月    | 1年      |
|----------------|----------|---------|--------|--------|---------|
| 東証REIT指数(配当なし) | 1,758.05 | 2.06%   | 0.98%  | 3.48%  | -7.09%  |
| 東証REIT指数(配当込み) | 4,411.38 | 2.81%   | 2.54%  | 5.87%  | -2.82%  |
| 平均予想分配金利回り(%)  | 4.67     | -0.05pt | 0.04pt | 0.00pt | 0.59pt  |
| 平均NAV倍率(倍)     | 0.86     | 0.01pt  | 0.01pt | 0.02pt | -0.08pt |

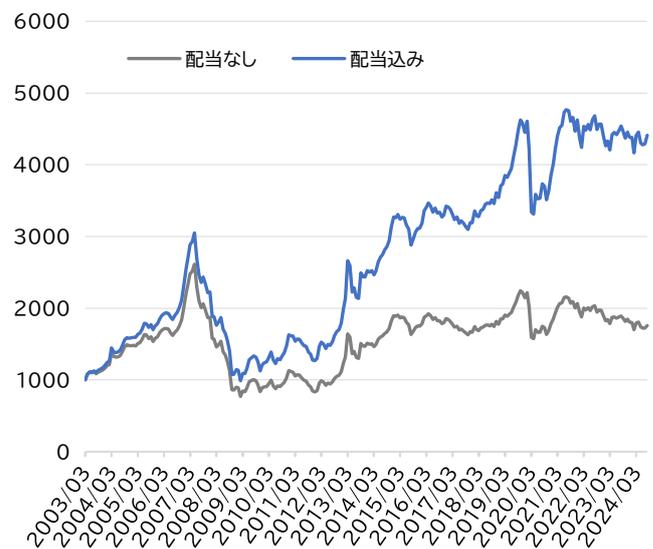
出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移  
(2021年9月~2024年8月、日次)



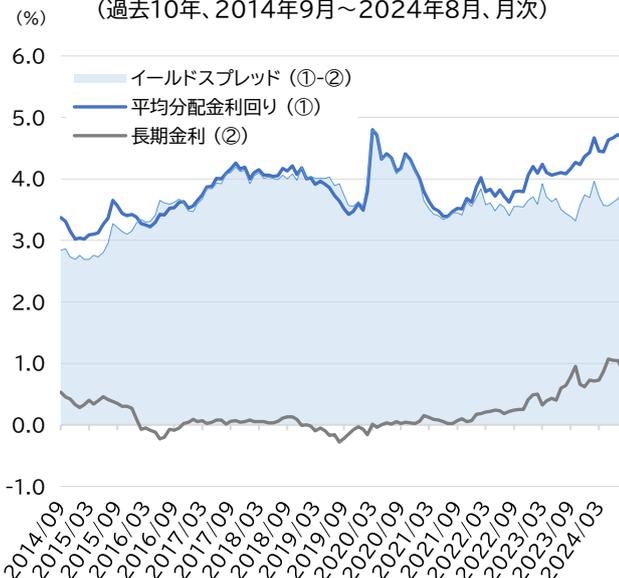
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移  
(2003年3月~2024年8月、月次)



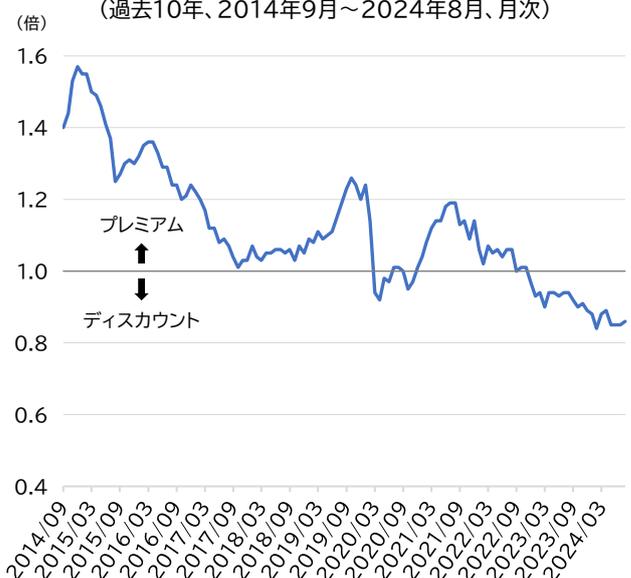
出所:QUICK

J-REITの平均予想分配金利回り  
(過去10年、2014年9月~2024年8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9月~2024年8月、月次)

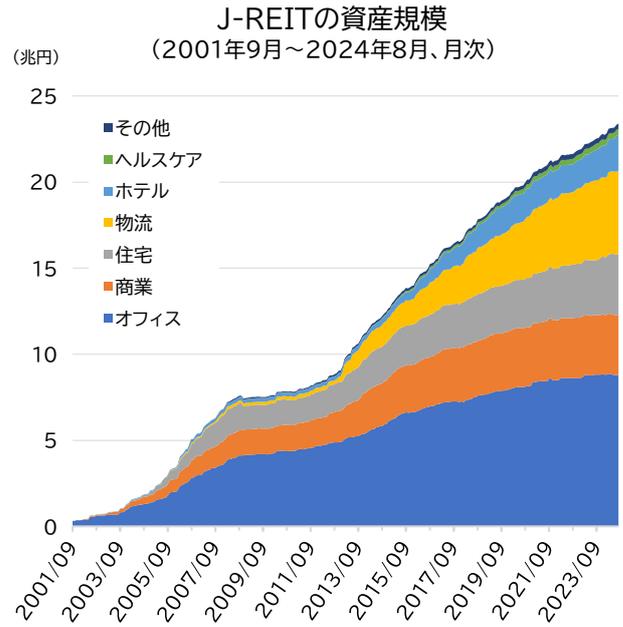
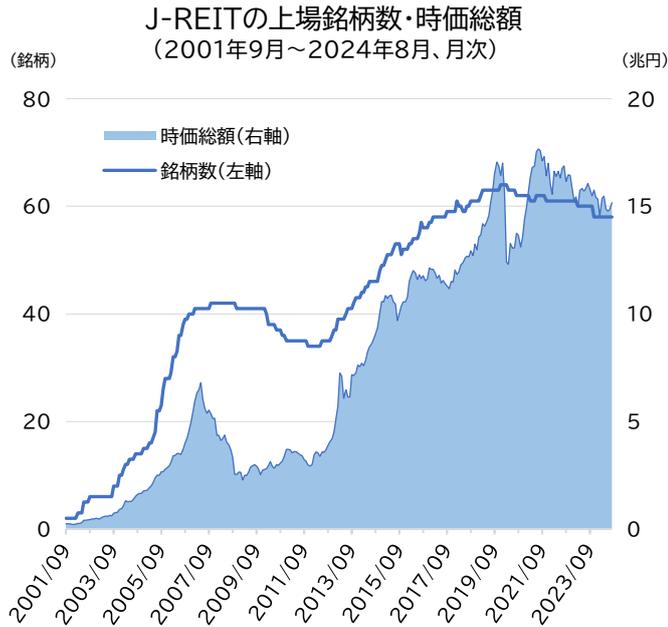


出所:ARES J-REIT Databook

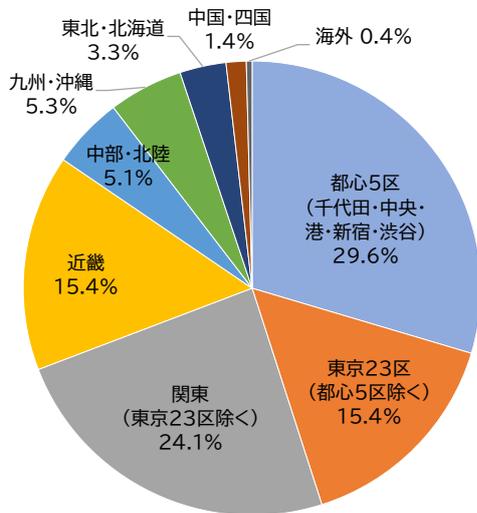
<市場規模>

|             | 2024年8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        | 15兆1,738億円 | 3,244億円 | -8,896億円 |
| 資産規模(運用資産額) | 23兆3,987億円 | 648億円   | 9,399億円  |
| 保有物件数       | 4,838物件    | 8物件     | 189物件    |

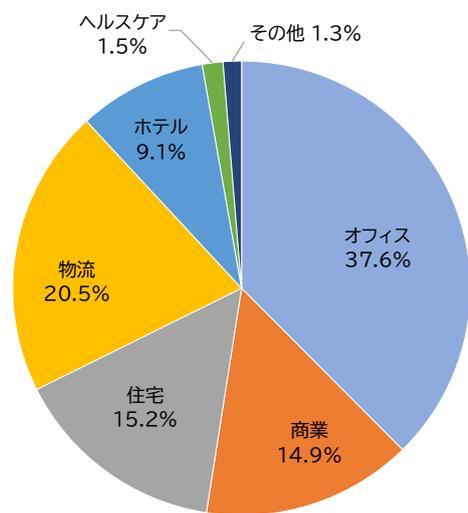
出所:ARES J-REIT Databook 注:資産規模は保有物件の取得価格合計



**J-REIT保有物件の所在地別比率**  
(2024年8月末時点。合計23.4兆円)



**J-REIT保有物件の用途別比率**  
(2024年8月末時点。合計23.4兆円)



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

第5回  
お申し込み  
受付中!!

先着100名

事前申込制

参加費無料

日時：2024年10月23日(水) 18:30～20:30

場所：東京・茅場町

「野村不動産マスターファンド投資法人」「ラサールロジポート投資法人」  
「日本ロジスティクスファンド投資法人」の3社を馬淵氏が徹底分析!!

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

## 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<br>(リンク先は配信ページ)   | 配信ページ<br>(QRコード)  | 投資法人名<br>(リンク先は配信ページ)  | 配信ページ<br>(QRコード)  |
|---|---|--|---|
| <a href="#">コンフォリア・レジデンシャル投資法人</a><br>証券コード: 3282<br>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><br>証券コード: 3287<br>配信期間: 2024年10月17日まで |  |
| <a href="#">日本ロジスティクスファンド投資法人</a><br>証券コード: 8967<br>配信期間: 2025年1月6日まで   |  | <a href="#">平和不動産リート投資法人</a><br>証券コード: 8966<br>配信期間: 2025年3月11日まで    |  |

## Jリート普及のための動画広告を展開中!! 新キャラクターの「リートン」が登場

不動産証券化協会(ARES)は7月からYouTubeおよびLINEにてJリートの動画広告を展開しています。

動画には今回新たに作成した豚のキャラクターの「リートン」が登場します。皆さんのスマホ・PCで動画が表示された際には、ぜひ最後までご覧ください。

※動画は以下のリンクからご覧いただけます。

<https://www.youtube.com/@J-REITjp/videos>



Jリート普及活動 マスコットキャラクター  
「リートン」

2024年より新しいNISA(少額投資非課税制度)がスタートしたことをきっかけに、NISAで不動産に投資できる金融商品である「Jリート」をより多くの人に知っていただきたいとの思いから、親しみやすいキャラクターの「リートン」が誕生しました。

### 3. J-REIT銘柄一覧(全58銘柄)

(上場順。2024年8月末時点)

| コード  | 投資法人                | 資産運用会社                       | 投資口価格<br>(円) | 時価総額<br>(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㈱              | 656,000      | 11,158       |
| 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㈱      | 587,000      | 8,352        |
| 8953 | 日本都市ファンド投資法人        | ㈱KJRマネジメント                   | 92,400       | 6,448        |
| 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㈱            | 151,700      | 4,186        |
| 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   | 329,500      | 3,285        |
| 8956 | NTT都市開発リート投資法人      | NTT都市開発投資顧問㈱                 | 117,400      | 1,739        |
| 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㈱ | 151,900      | 1,484        |
| 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㈱          | 102,200      | 1,045        |
| 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㈱                | 143,900      | 4,458        |
| 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㈱            | 66,300       | 2,360        |
| 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㈱      | 64,600       | 4,939        |
| 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㈱        | 428,500      | 2,318        |
| 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㈱             | 133,000      | 1,589        |
| 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㈱          | 261,900      | 2,437        |
| 8968 | 福岡リート投資法人           | ㈱福岡リアルティ                     | 148,400      | 1,181        |
| 8972 | KDX不動産投資法人          | ケネディクス不動産投資顧問㈱               | 161,600      | 6,592        |
| 8975 | いちごオフィスリート投資法人      | いちご投資顧問㈱                     | 85,200       | 1,324        |
| 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㈱     | 307,000      | 2,936        |
| 8977 | 阪急阪神リート投資法人         | 阪急阪神リート投信㈱                   | 130,000      | 903          |
| 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㈱              | 197,000      | 556          |
| 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㈱            | 235,900      | 5,445        |
| 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㈱        | 74,800       | 3,812        |
| 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㈱     | 104,000      | 2,503        |
| 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㈱        | 126,600      | 1,673        |
| 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     | 659,000      | 3,317        |
| 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㈱          | 129,800      | 2,487        |
| 3249 | 産業ファンド投資法人          | ㈱KJRマネジメント                   | 124,200      | 3,149        |
| 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㈱               | 331,000      | 4,743        |
| 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㈱             | 344,500      | 2,728        |
| 3281 | GLP投資法人             | GLPジャパン・アドバイザーズ㈱             | 133,600      | 6,543        |
| 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㈱             | 320,000      | 2,497        |
| 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㈱            | 257,400      | 7,307        |
| 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           | 507,000      | 1,485        |
| 3290 | One!リート投資法人         | みずほリートマネジメント㈱                | 252,300      | 677          |
| 3292 | イオンリート投資法人          | イオン・リートマネジメント㈱               | 134,000      | 2,846        |
| 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㈱             | 141,200      | 2,033        |
| 3296 | 日本リート投資法人           | SBIリートアドバイザーズ㈱               | 325,500      | 1,464        |
| 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㈱           | 139,000      | 523          |
| 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㈱            | 84,000       | 3,680        |
| 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㈱             | 122,400      | 440          |
| 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㈱              | 102,900      | 863          |
| 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      | 6,893        |
| 3463 | いちごホテルリート投資法人       | いちご投資顧問㈱                     | 127,500      | 417          |
| 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㈱             | 146,500      | 2,734        |
| 3468 | スターアジア不動産投資法人       | スターアジア投資顧問㈱                  | 55,000       | 1,477        |
| 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㈱              | 123,900      | 293          |
| 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㈱       | 439,500      | 2,672        |
| 3472 | 日本ホテル&レジデンシャル投資法人   | アバ投資顧問㈱                      | 73,000       | 171          |

| コード  | 投資法人               | 資産運用会社               | 投資口価格<br>(円) | 時価総額<br>(億円) |
|------|--------------------|----------------------|--------------|--------------|
| 3476 | 投資法人みらい            | 三井物産・イデラパートナーズ(株)    | 44,650       | 851          |
| 3481 | 三菱地所物流リート投資法人      | 三菱地所投資顧問(株)          | 378,000      | 1,903        |
| 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)     | 149,600      | 939          |
| 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     | 116,000      | 289          |
| 3492 | タカラレーベン不動産投資法人     | MIRARTH不動産投資顧問(株)    | 94,100       | 734          |
| 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)     | 124,500      | 839          |
| 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    | 120,100      | 433          |
| 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 | 82,300       | 384          |
| 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)    | 117,300      | 853          |
| 2989 | 東海道リート投資法人         | 東海道リート・マネジメント(株)     | 116,800      | 325          |

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)

