

ARESマンスリーレポート(2024年11月)

ARES Monthly Report - November 2024 -



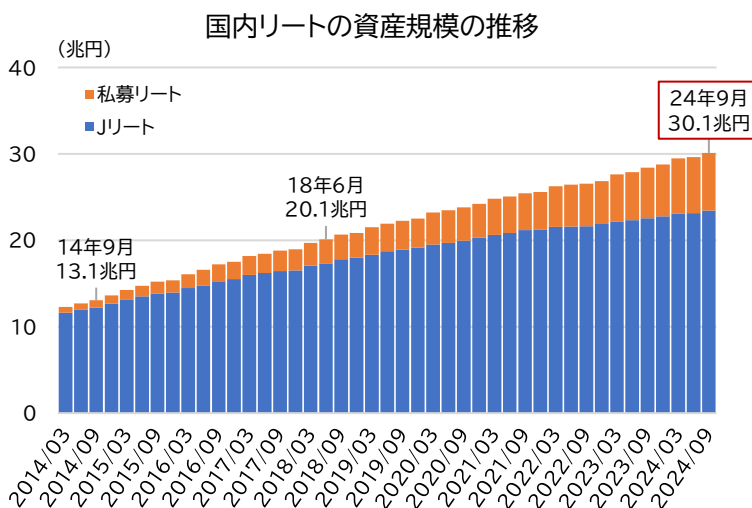
1. トピックス

国内リートの資産規模が30兆円に到達 10年間で2倍以上に

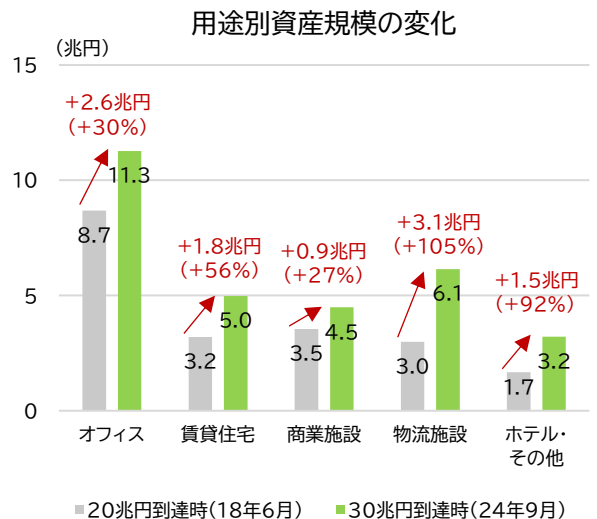
不動産証券化協会(ARES)が10月31日に公表した「私募リート・クォーターリー(2024年9月末基準)」によると、非上場オープン・エンド型私募リート(以下、「私募リート」)の資産規模(保有物件の取得価格合計)は6兆6,808億円と、前年同月比で8,077億円(13.8%)増加した。これに同時点上場Jリートの資産規模(23兆4,281億円)を加えると、国内リート全体の資産規模は30兆1,089億円(6,688物件)となり、30兆円の大台を突破した。

10年前(2014年9月、13.1兆円)と比べると国内リートの資産規模は17兆円増加し、2.3倍に拡大した。増加額の内訳はJリートが11.2兆円、私募リートが5.8兆円であった。

また、20兆円に到達した2018年6月と比較すると、最も増加したアセットは物流施設で3.1兆円(105%)増えた一方、商業施設は0.9兆円(27%)の増加にとどまり、EC(電子商取引)市場拡大の影響をうかがわせる対照的な結果となった。



(注)保有物件の取得価格合計

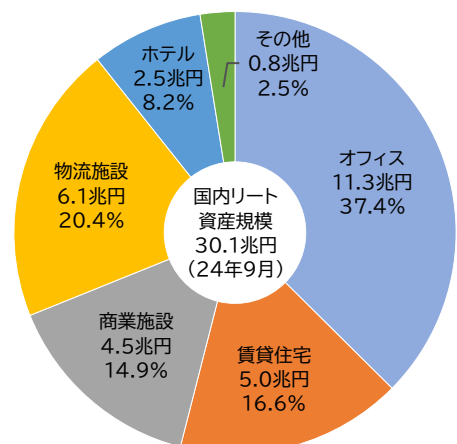


(注)国内リート(Jリートおよび私募リート)の資産規模

国内リートの用途別資産規模(2024年9月末)

(単位:億円)

	Jリート		私募リート		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	88,030	37.6%	24,651	36.9%	112,681	37.4%
賃貸住宅	35,734	15.3%	14,106	21.1%	49,840	16.6%
商業施設	34,770	14.8%	10,142	15.2%	44,912	14.9%
物流施設	47,873	20.4%	13,681	20.5%	61,472	20.4%
ホテル	21,504	9.2%	3,052	4.6%	24,556	8.2%
その他	6,451	2.8%	1,176	1.8%	7,628	2.5%
合計	234,281	100.0%	66,808	100.0%	301,089	100.0%



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

GLPグループの日本含む国際事業を米アレス・マネジメントが取得

米国の大手資産運用会社アレス・マネジメント・コーポレーション(Ares Management Corporation)は10月8日、GLPキャピタル・パートナーズの一部の国際事業等を約37億ドルで取得すると発表した(2025年前半に取引完了予定)。

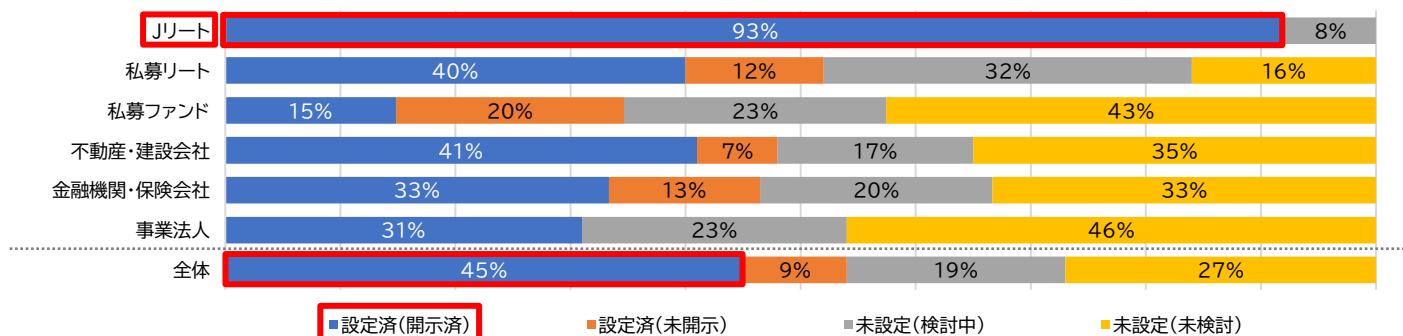
GLPキャピタルパートナーズジャパンの子会社でGLP投資法人を運用するGLPジャパン・アドバイザーズによると、本取引はGLPグループの中国を除く地域の事業が対象で、GLPの日本のビジネスについては、ファンドマネジメントだけでなく、物件・土地の取得チーム、リーシングやプロパティマネジメントのチームなどオペレーション機能も含む全体が対象となる。また、日本GLPのマネジメント層や従業員はそのまま引き継がれることとなっており、GLP投資法人の運営および運用に変更は予定しておらず、スポンサーとの契約や投資運用の意思決定機構についても変更は予定していない。

Jリートの93%が温室効果ガス排出量の削減目標を設定・開示 ～三井住友信託銀行調べ

三井住友信託銀行は10月8日に「不動産ESGサーベイ2024」の結果を公表した。本調査は同行と三井住友トラスト基礎研究所が2022年度から共同で実施しているもので、第3回となる今年度の調査では不動産運用会社・不動産会社・建設会社等を中心に180社から回答を得た。

本調査結果によると、温室効果ガス排出量(CO₂排出量)の削減目標を「設定・開示済」と回答した割合は全体では45%であるのに対して、Jリートでは93%に上り、他の企業属性に対して大きくリードしている。

<質問> 保有不動産全体を対象に、温室効果ガス排出量(あるいはCO₂排出量)に関して削減目標を設定し、または同目標を開示していますか

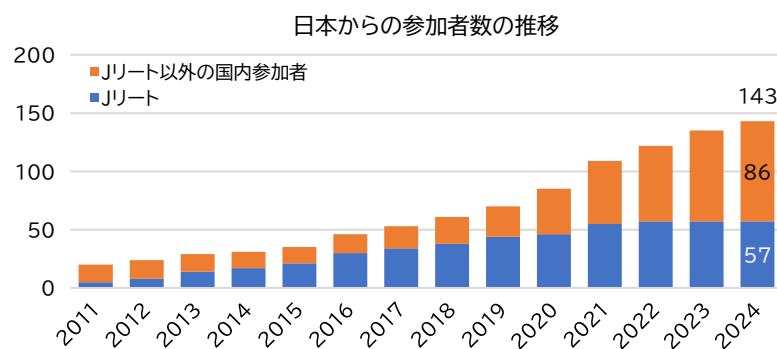


(出所)三井住友信託銀行「不動産ESGサーベイ2024」よりARES作成。

「GRESBリアルエステイト」の2024年評価結果公表 / Jリート4社がセクターリーダーに選出

不動産会社・ファンドを対象とした世界的なESG評価である「GRESBリアルエステイト」の2024年評価結果が公表された。本年はグローバルでは2,223(前年比139増)、日本からは143(同8増)の企業・ファンドが参加した。そのうちJリートは昨年同様57社、参加率はJリート市場の99.4%(時価総額ベース、2024年9月24日時点)となった。また、私募リートは26社(同6増)が参加した。賃貸用不動産の運用に関する評価である「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」において、Jリート4社がアジア・セクターリーダーに選出され、うち2社はグローバル・セクターリーダーにも選出された*。

* 各地域(例:アジア、欧州)の当該セクター(例:オフィス、住居)において、総合スコアの最高得点を取得した参加者及び得点差が1点以内の参加者が「セクターリーダー」として認定される。



(注)CSRデザイン環境投資顧問公表資料よりARES作成

セクターリーダーに選出されたJリート

投資法人名(アルファベット順)	セクター
GLP 投資法人◎	上場-物流
ジャパン・ホテル・リート投資法人	上場-ホテル
日本プロロジスリート投資法人◎	物流
NTT 都市開発リート投資法人	上場-複合型:オフィス/住居

(注)CSR デザイン環境投資顧問公表資料より ARES 作成。無印はアジア・セクターリーダー。◎印を付した参加者は、上場・非上場の区別または両者合わせたグローバル・セクターリーダーにも選出。

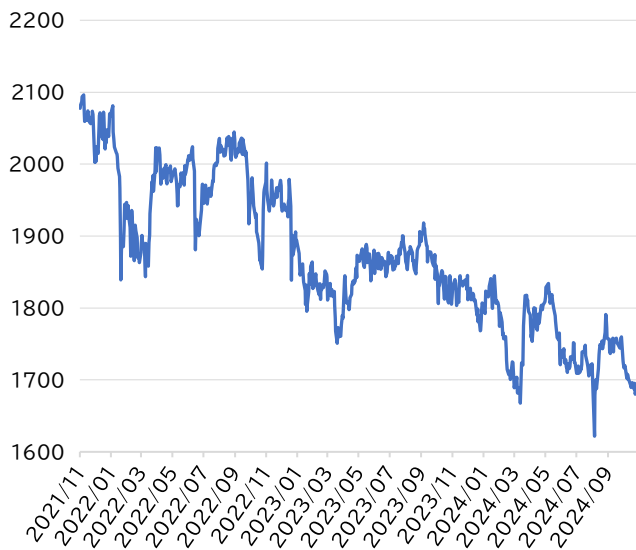
2. J-REIT市場の概況

<マーケット指標>

	2024年10月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,682.36	-2.54%	-2.33%	-6.99%	-7.36%
東証REIT指数(配当込み)	4,241.80	-2.25%	-1.14%	-4.80%	-2.98%
平均予想分配金利回り(%)	5.02	0.18pt	0.30pt	0.58pt	0.75pt
平均NAV倍率(倍)	0.82	-0.03pt	-0.03pt	-0.07pt	-0.08pt

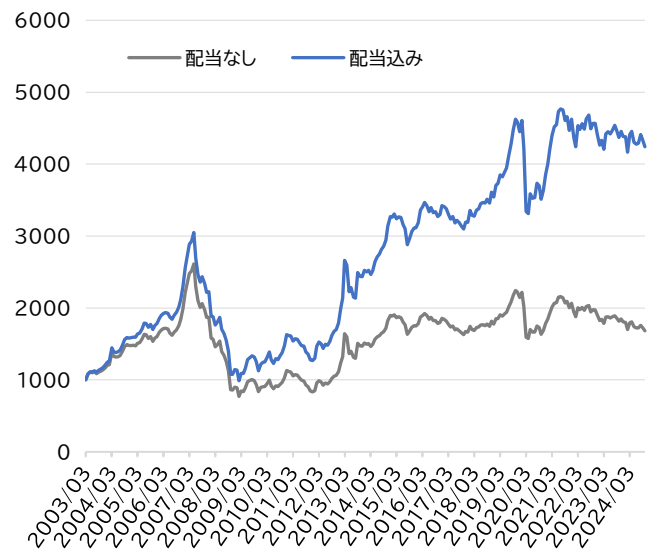
出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移
(2021年11月～2024年10月、日次)



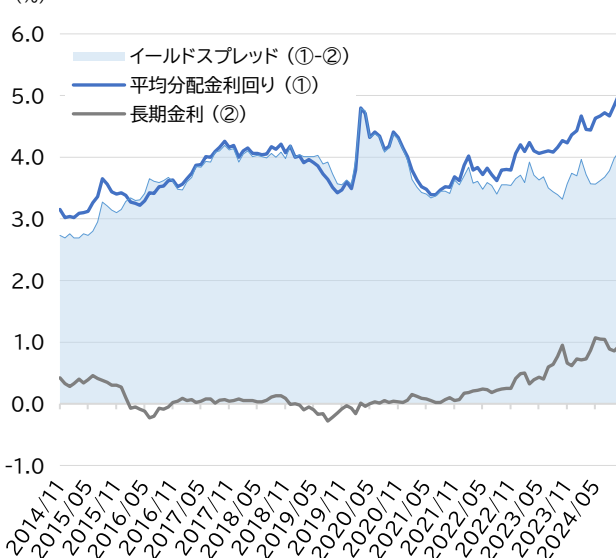
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移
(2003年3月～2024年10月、月次)



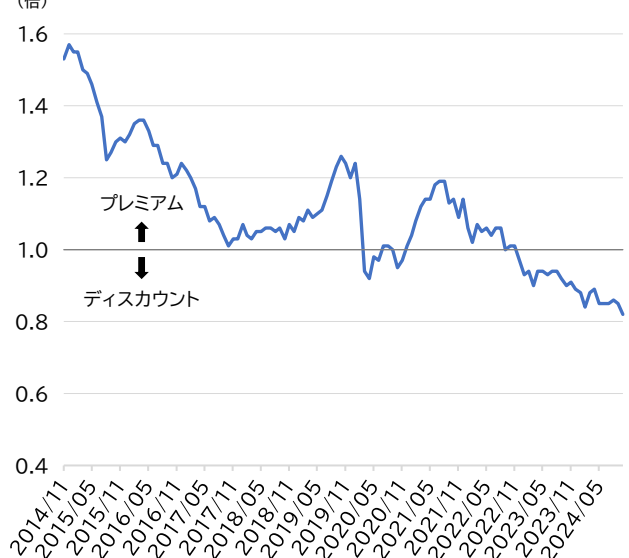
出所:QUICK

J-REITの平均予想分配金利回り
(過去10年、2014年11月～2024年10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11月～2024年10月、月次)

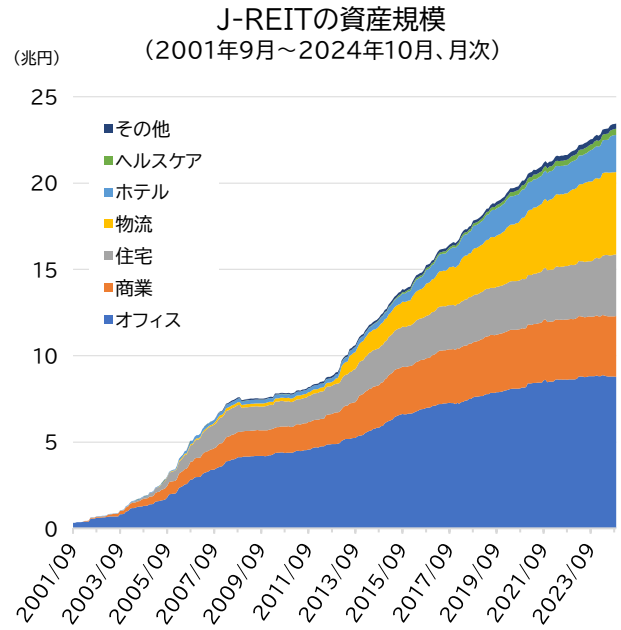
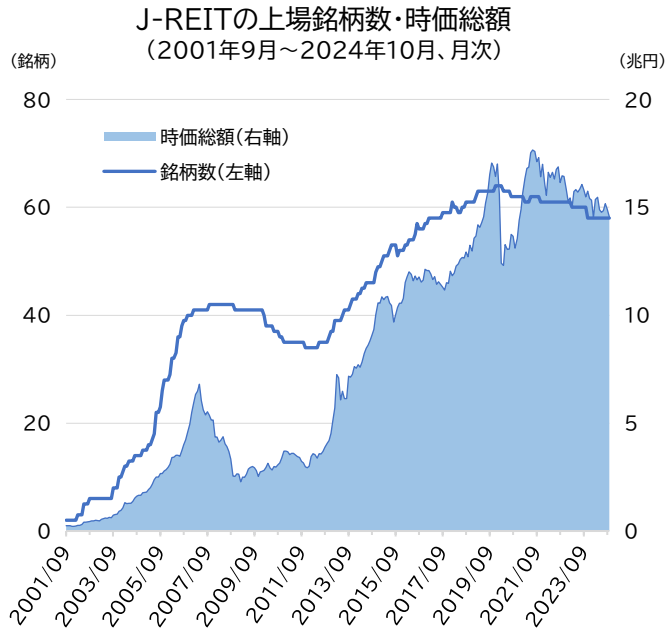


出所:ARES J-REIT Databook

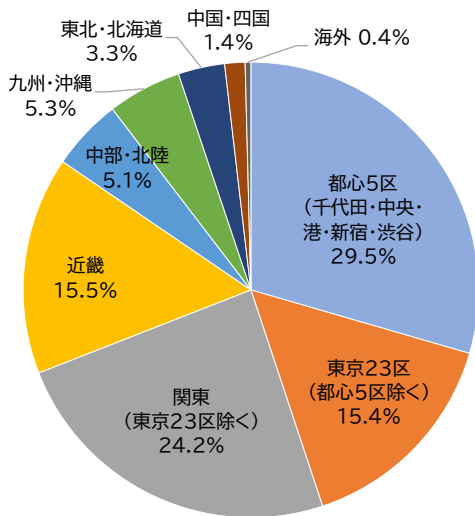
<市場規模>

	2024年10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	14兆5,572億円	-3,635億円	-9,228億円
資産規模(運用資産額)	23兆4,465億円	184億円	8,838億円
保有物件数	4,855物件	-4物件	180物件

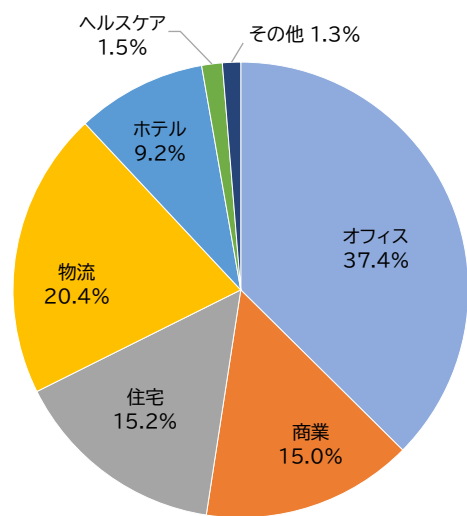
出所:ARES J-REIT Databook 注:資産規模は保有物件の取得価格合計。合併に伴い2024年10月30日付で上場廃止となったアドバンス・ロジスティクス投資法人を含む。



J-REIT保有物件の所在地別比率
(2024年10月末時点。合計23.4兆円)



J-REIT保有物件の用途別比率
(2024年10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

【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5回	2024年10月23日	野村不動産マスターファンド投資法人(証券コード:3462) ラサールロジポート投資法人(証券コード:3466) 日本ロジスティクスファンド投資法人(証券コード:8967)	2025年5月6日まで

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: 2025年1月6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: 2025年3月11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: 2025年3月17日まで		日本リート投資法人 証券コード: 3296 配信期間: 2025年4月18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10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㈱	130,500	11,098
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㈱	554,000	7,882
8953	日本都市ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	93,400	6,708
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㈱	157,300	4,341
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	335,000	3,340
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問㈱	109,200	1,618
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㈱	154,700	1,512
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㈱	98,100	984
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㈱	136,700	4,235
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㈱	61,500	2,189
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㈱	62,300	4,763
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㈱	404,000	2,185
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㈱	121,800	1,455
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㈱	272,900	2,539
8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ	142,200	1,239
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱	145,100	5,919
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱	78,200	1,215
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㈱	301,000	2,879
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱	120,600	838
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㈱	174,500	492
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㈱	232,100	5,357
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㈱	70,500	3,593
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㈱	91,600	2,204
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㈱	117,900	1,558
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	610,000	3,071
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㈱	126,800	2,429
3249	産業ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	115,200	2,921
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㈱	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㈱	325,000	2,574
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	134,100	6,567
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㈱	298,900	2,332
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㈱	245,000	6,955
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	231,500	1,356
3290	One!リート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	234,000	628
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	127,400	2,705
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㈱	132,000	1,900
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	315,500	1,419
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㈱	126,200	475
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㈱	72,500	3,176
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㈱	109,300	392
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㈱	94,000	801
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㈱	144,000	6,721
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	131,200	429
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㈱	145,000	2,706
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	50,900	1,367
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㈱	110,500	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㈱	101,500	2,468
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アバ投資顧問㈱	70,700	166

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)	39,950	762
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)	356,000	1,792
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)	139,400	875
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	111,600	278
3492	タカラレーベン不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問(株)	84,900	773
3493	アドバンス・ロジスティクス投資法人 ^(注)	伊藤忠リート・マネジメント(株)	116,000	782
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	116,000	418
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	79,100	369
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)	110,000	800
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント(株)	107,400	299

出所:QUICK

(注) 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人との合併に伴い、2024年10月30日付で上場廃止。投資口価格および時価総額は売買最終日である10月29日時点。

<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)

