

# ARESマンスリーレポート(2024年12月)

ARES Monthly Report - December 2024 -



## 1. トピックス

### キャピタランドがジャパン・ホテル・リートのメインスポンサーであるSCキャピタルを段階的に買収へ

シンガポールのキャピタランド・インベストメント・リミテッド(CLI)とSCキャピタル・パートナーズ・グループ(SCCP)は11月20日、CLIがSCCPの株式40%を2億8,000万シンガポールドル(Sドル)(約320億円)<sup>(注)</sup>で2025年第1四半期(予定)に取得し、今後5年間で残りの株式を段階的に取得することで合意した。CLIは2030年までにSCCPの全株式を取得する予定だ。

SCCPはジャパン・ホテル・リート投資法人(JHR)の資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社のメインスポンサーであり、SCCPのファンド運用資産総額(FUM)110億ドル(約1.3兆円)のうち76%を日本での投資・運用額が占める。今回の買収により、CLIのFUMは1,130億ドル(約13兆円)となり、このうち日本におけるFUMは従来の29億ドル(約3,300億円)から約110億ドルへと3倍以上に増加する。

キャピタランド・グループの資産運用部門であるCLIは、シンガポール最大のリートであるCapitaLand Integrated Commercial Trustをはじめ、同国を中心に6つの上場リートおよびビジネストラストを運用しており、これら上場ファンドのFUMは630億ドル(約7.2兆円)、プライベート実物資産運用ビークルを合わせたFUMは約1,020億ドル(約11.7兆円)に及ぶ。CLIは、JHRのメインスポンサーであるSCCPの買収を通じて、初めてJリート市場に参入する。

(注)1シンガポールドル=115円で換算

### 国内リートETFと外国リートETFで異なる投資家構成 ～東証「ETF受益者情報調査(2024年7月)」

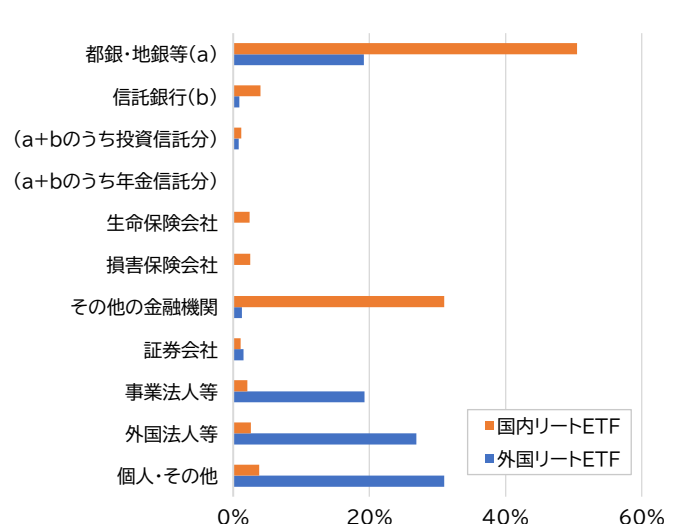
東京証券取引所は11月27日、「ETF受益者情報調査(2024年7月)」の結果を公表した。本調査は、ETFの保有状況を明らかにすることを目的に、毎年7月末を基準日として年1回実施されている。

今回の調査から、リートETFは国内リートを原資産とする国内リートETF(21銘柄、純資産総額2兆1,870億円)と、外国リートを原資産とする外国リートETF(6銘柄、493億円)の二つに区分けされ、それぞれの受益者(投資家)構成を知ることができるようになった。

投資部門別保有金額および保有比率(2024年7月)

	国内リートETF (21銘柄)		外国リートETF (6銘柄)	
	保有金額 (億円)	保有比率 (%)	保有金額 (億円)	保有比率 (%)
金融機関小計 a+b+c+d+e	19,779	90.4	105	21.4
a 都銀・地銀等	11,040	50.5	95	19.2
b 信託銀行	882	4.0	4	0.9
(a+bのうち投資信託分)	255	1.2	4	0.8
(a+bのうち年金信託分)	-	-	-	-
c 生命保険会社	528	2.4	-	-
d 損害保険会社	558	2.5	-	-
e その他の金融機関	6,772	31.0	6	1.3
証券会社	237	1.1	7	1.5
事業法人等	460	2.1	95	19.3
外国法人等	564	2.6	133	26.9
個人・その他	829	3.8	153	31.0
合計	21,870	100.0	493	100.0

投資部門別保有比率の比較(2024年7月)



(出所)東証ほか「ETF受益者情報調査」よりARES作成。

国内リートETFの投資部門別保有比率(金額ベース)をみると、(主に地銀と考えられる)「都銀・地銀等」の50.5%、(信金・信組等の)「その他の金融機関」の31.0%など、地域金融機関を中心とする金融機関が全体の90.4%を保有している。一方、外国リートETFの保有比率が最も大きい主体は「個人・その他」(31.0%)で、「外国法人等」(26.9%)がそれに続く。国内リートETFの9割を保有する金融機関は、外国リートETFでは21.4%を保有するにとどまる。金融機関による活用が進んでいないことが、外国リートETFの残高が伸び悩んでいる(国内リートETFの44分の1)要因になっているとみられる。

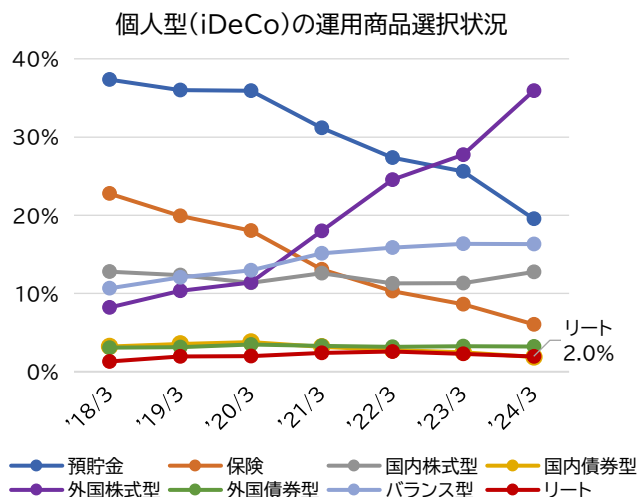
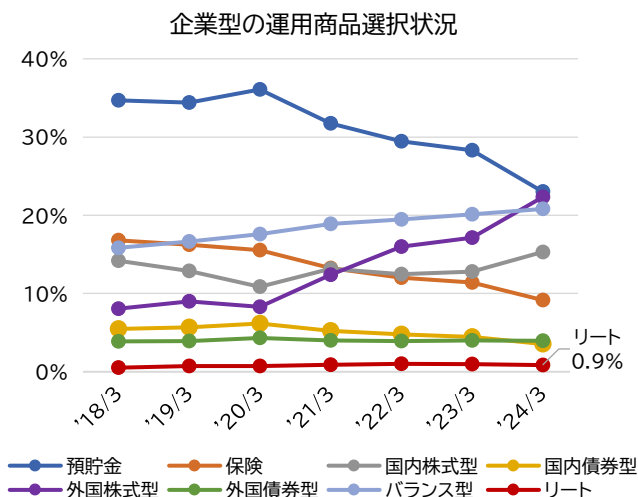
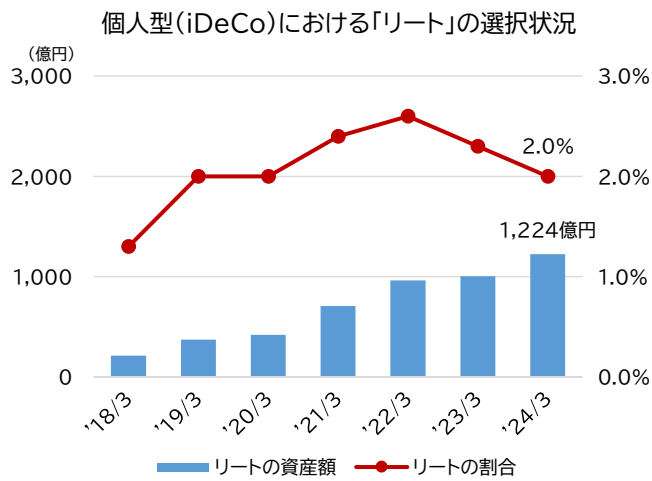
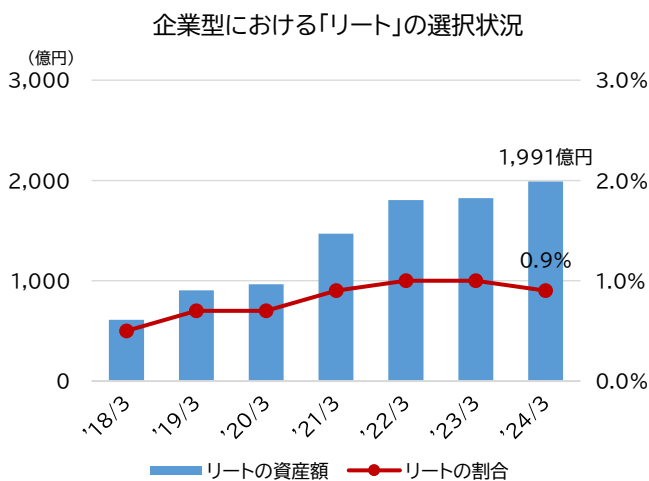
## 確定拠出年金における「リート」の資産額は増加も、割合は低下 ～確定拠出年金統計資料

運営管理機関連絡協議会が12月3日に公表した「確定拠出年金統計資料(2024年3月末)」によると、同時点の確定拠出年金(DC)における「リート」(注:リート投信)の資産額は、企業型DCで1,991億円、個人型DC(iDeCo)で1,224億円となり、前年度末と比べてそれぞれ167億円(9.1%)、218億円(21.7%)増加した。一方、全体の資産額に占める「リート」の割合は、企業型が前年度末から0.1ポイント減の0.9%、個人型が0.3ポイント減の2.0%であった。

「外国株式型」投信の比率が相場の上昇と掛け金の流入により大幅に上昇したほか、昨年度好調であった「国内株式型」投信の比率も上昇した。その一方、これら株式投信以外の商品の割合は概ね低下しており、「リート」の割合も前年度末から低下する結果となった。

<2024年3月末時点>

	資産額	うち「リート」	前年度末比増減	「リート」の割合	前年度末比増減
企業型DC	22兆7,880億円	1,991億円	+167億円(+9.1%)	0.9%	-0.1pt
個人型DC(iDeCo)	6兆1,883億円	1,224億円	+218億円(+21.7%)	2.0%	-0.3pt



(注)下段のグラフでは一部商品の表示を省略している。(出所)運営管理機関連絡協議会「確定拠出年金統計資料」よりARES作成

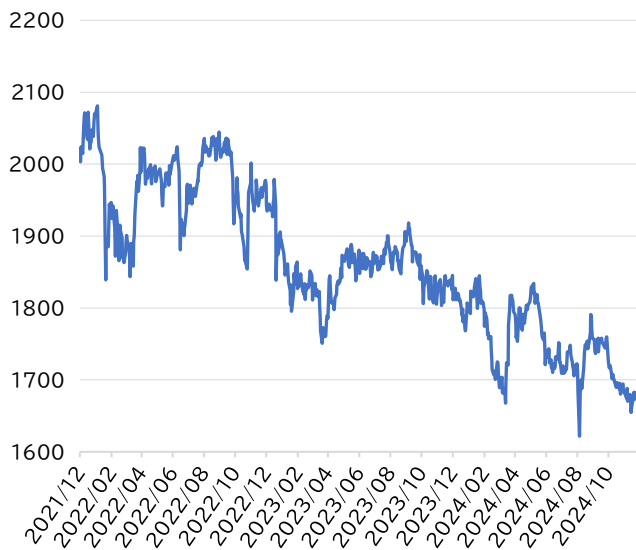
## 2. J-REIT市場の概況

### <マーケット指標>

	2024年11月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,662.14	-1.20%	-5.46%	-4.53%	-9.93%
東証REIT指数(配当込み)	4,204.17	-0.89%	-4.70%	-2.28%	-5.64%
平均予想分配金利回り(%)	5.12	0.10pt	0.45pt	0.49pt	0.89pt
平均NAV倍率(倍)	0.81	-0.01pt	-0.05pt	-0.04pt	-0.10pt

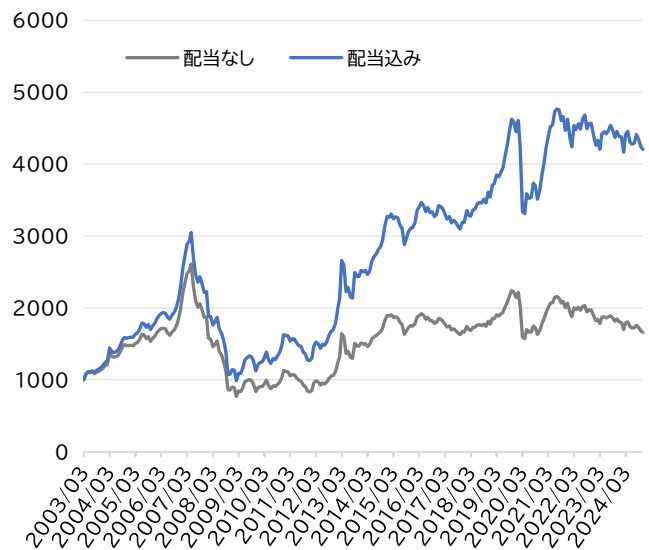
出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移  
(2021年12月~2024年11月、日次)



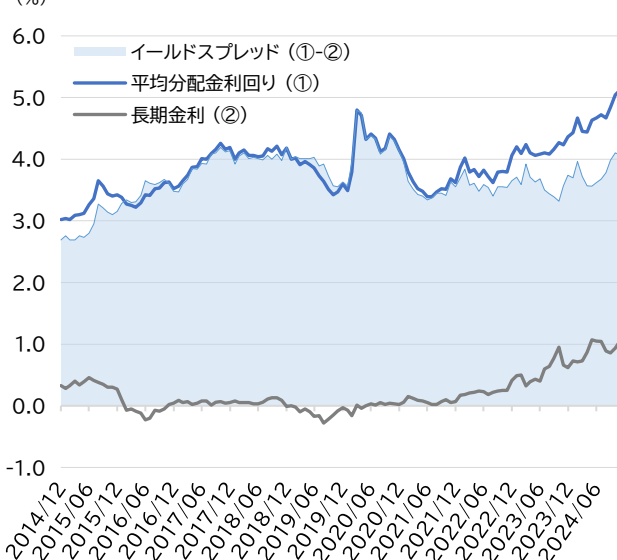
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移  
(2003年3月~2024年11月、月次)



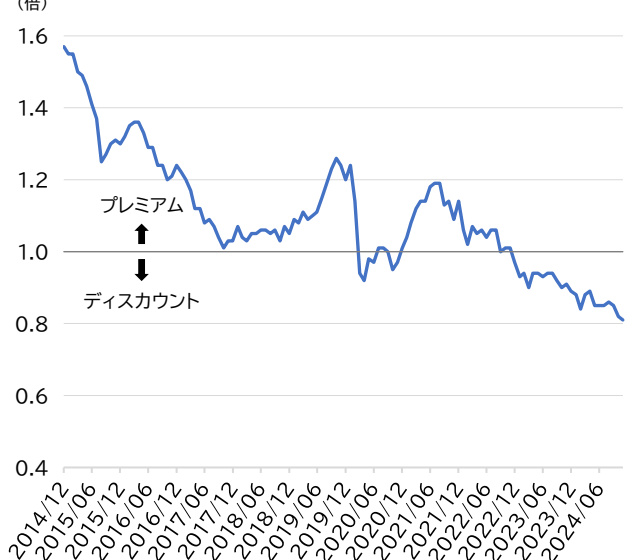
出所:QUICK

J-REITの平均予想分配金利回り  
(過去10年、2014年12月~2024年11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12月~2024年11月、月次)

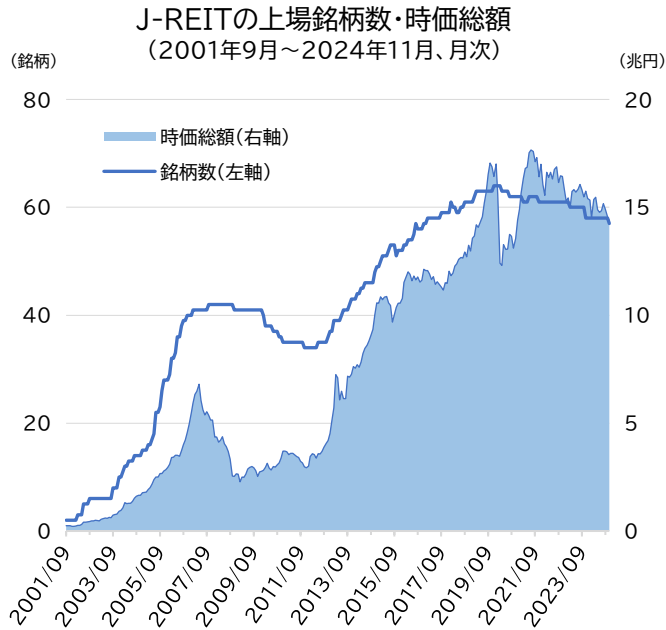


出所:ARES J-REIT Databook

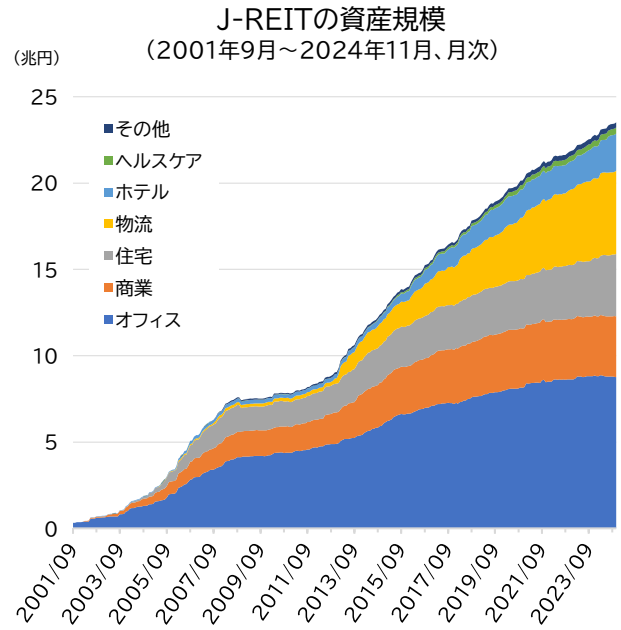
<市場規模>

	2024年11月末	前月比増減	前年同月比増減
上場銘柄数	57銘柄	-1銘柄	-1銘柄
時価総額	14兆3,753億円	-1,820億円	-13,675億円
資産規模(運用資産額)	23兆5,172億円	707億円	8,210億円
保有物件数	4,866物件	11物件	187物件

出所:ARES J-REIT Databook

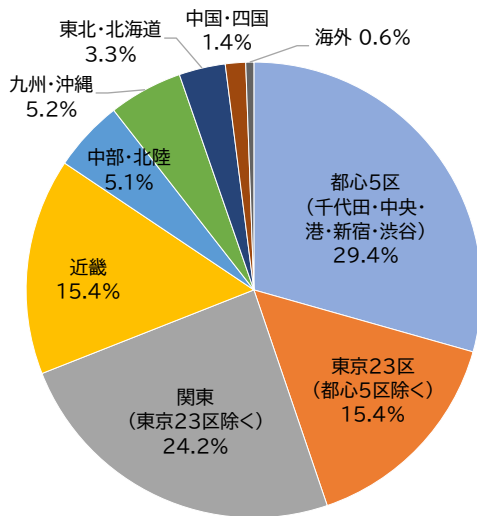


出所:ARES J-REIT Databook



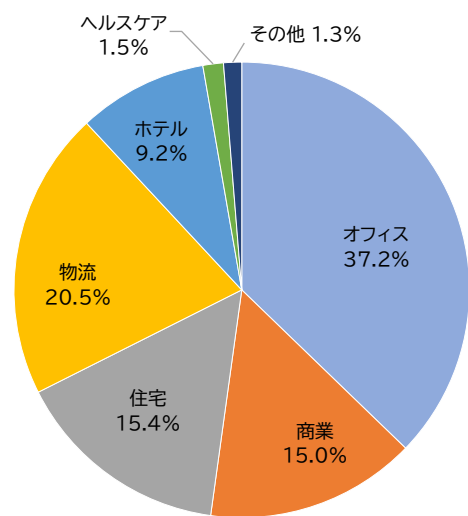
出所:ARES J-REIT Databook 注:保有物件の取得価格合計

**J-REIT保有物件の所在地別比率**  
(2024年11月末時点。合計23.5兆円)



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11月末時点。合計23.5兆円)



出所:ARES J-REIT Databook 注:取得価格ベース

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)
<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: 2025年1月6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: 2025年3月11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: 2025年3月17日まで		<a href="#">日本リート投資法人</a> 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11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㈱	125,500	10,673
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	91,300	6,567
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㈱	166,700	4,600
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	330,500	3,295
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問㈱	113,600	1,683
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㈱	157,200	1,536
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㈱	98,700	990
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㈱	136,500	4,199
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㈱	60,900	2,168
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㈱	63,600	4,863
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㈱	395,000	2,136
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㈱	117,200	1,400
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㈱	263,800	2,455
8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ	142,500	1,242
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱	147,300	6,008
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱	79,100	1,229
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㈱	300,000	2,839
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱	118,000	820
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㈱	171,400	484
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㈱	233,000	5,347
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㈱	68,200	3,476
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㈱	90,900	2,187
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㈱	117,300	1,550
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	581,000	2,925
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㈱	124,900	2,393
3249	産業ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	114,600	2,906
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㈱	295,000	4,227
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㈱	321,000	2,542
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	127,300	6,234
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㈱	288,300	2,249
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㈱	236,100	6,702
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	220,900	1,294
3290	One!リート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	227,600	611
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	126,100	2,678
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㈱	132,800	1,912
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	316,000	1,421
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㈱	124,000	466
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㈱	73,100	3,202
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㈱	105,500	379
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㈱	92,800	791
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㈱	141,700	6,613
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	145,400	476
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㈱	143,900	2,686
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	50,500	1,356
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㈱	111,000	312
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㈱	101,200	3,258
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アバ投資顧問㈱	66,300	156

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)	40,400	770
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)	348,000	1,752
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)	142,400	893
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	112,000	279
3492	タカラレーベン不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問(株)	85,300	776
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	113,800	410
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	75,700	353
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)	107,200	779
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント(株)	105,900	294

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)

