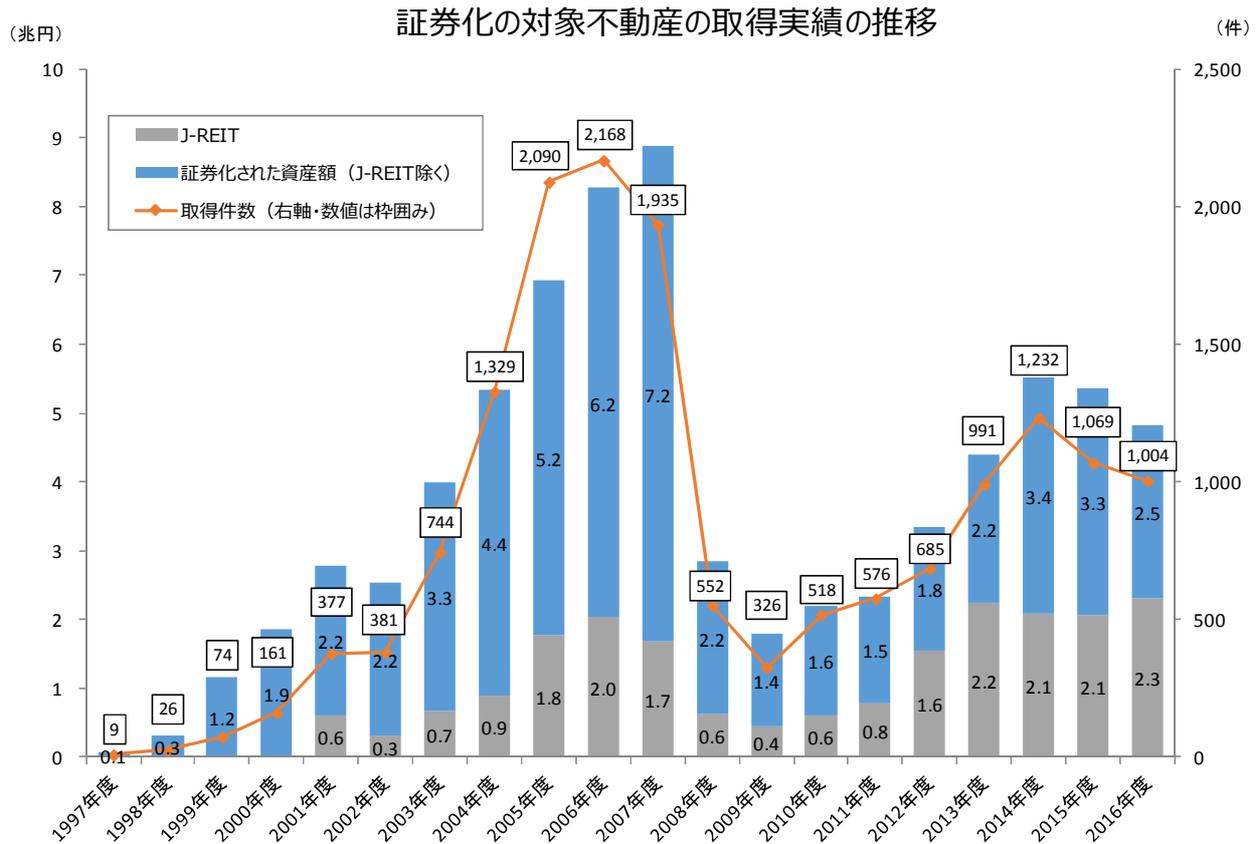


ARES マンスリー レポート (2017年6月)

ARES Monthly Report - June 2017 -

1. 不動産投資市場のトピックス

2016年度の証券化対象不動産の取得額は約4.8兆円（国交省「不動産証券化の実態調査」）



(出所)国土交通省『平成28年度「不動産証券化の実態調査」の結果』のデータを元にARES加工

5月31日に国土交通省より平成28年度の「不動産証券化の実態調査」の結果が公表された（平成28年度「不動産証券化の実態調査」の結果 ～平成28年度の証券化対象不動産の取得額は約4.8兆円～）。

本調査結果によると、平成28年度（2016年度）に、不動産証券化の対象として取得された不動産又は信託受益権の資産額は約4.8兆円、前年度比マイナス10.0%であった。取得件数は1,004件、前年度比マイナス6.1%であった。

このうちJ-REITによる取得額は2.32兆円で全体の約48%（前年度は約39%）を占める。

スキーム別の取得額では、REITに次いでTMKが約1.25兆円（26%）、GK-TKスキーム等が約1.10兆円（23%）、不動産特定共同事業が約0.16兆円（3%）であった。

譲渡はTMKが最も多く約2.50兆円（50%）、次いでGK-TKスキーム等が約2.18兆円（44%）であった。

用途別の資産額の割合は、オフィスが36.7%、商業施設が16.8%、倉庫が15.7%、住宅が13.0%の順となっている。

※調査結果の詳細や各調査項目の注釈等は国土交通省のWEBサイトを参照。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000128.html

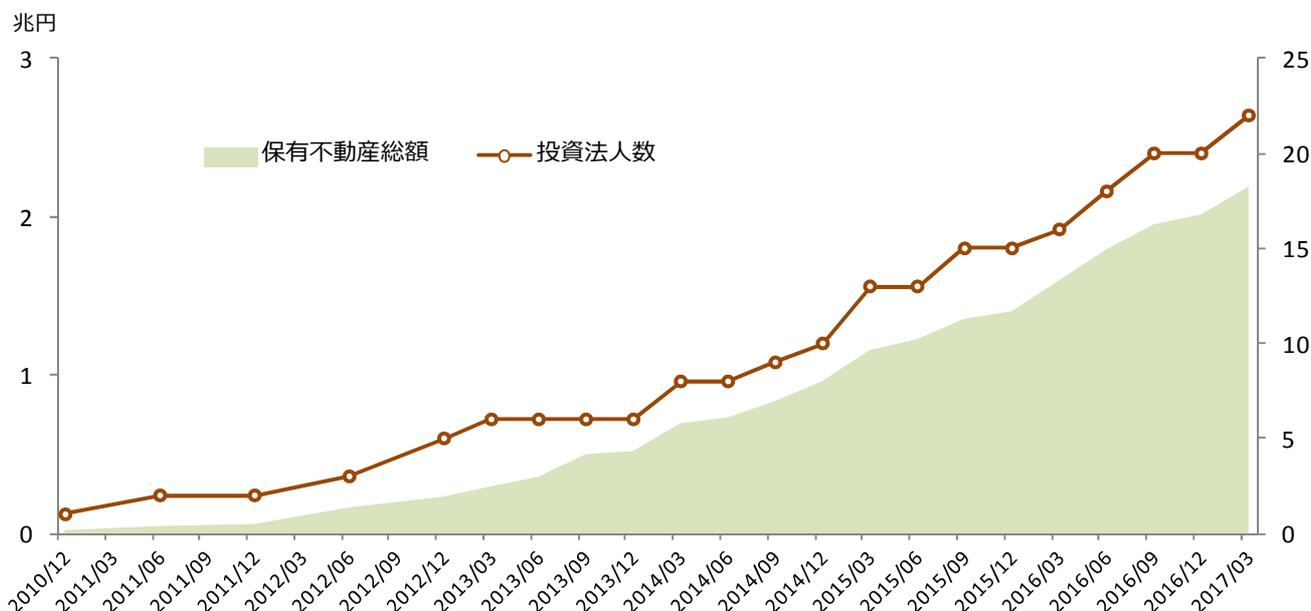
2017年3月末の私募REITの保有物件数は517、保有不動産額は約2.2兆円（ARES調べ）

2017年3月末の私募REITデータ

※（ ）は2016年12月末の数値

投資法人数	保有物件数	保有不動産額	エクイティ出資総額
22 (20銘柄)	517物件 (458物件)	2兆1,944億円 (2兆0,188億円)	1兆3,418億円 (1兆2,272億円)

私募REIT 保有不動産額と投資法人数の推移



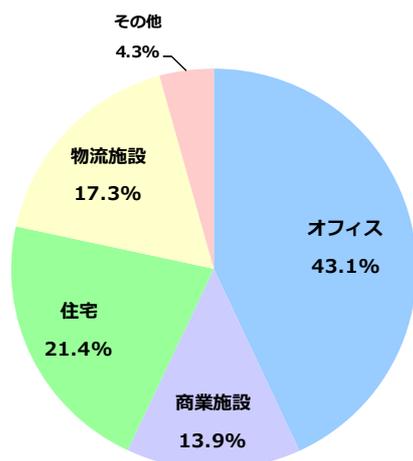
※保有不動産額は取得価格ベース（出所）ARES私募リート・クォーターリー

私募REIT 保有不動産種別（2017年3月末）

物件総数：517物件

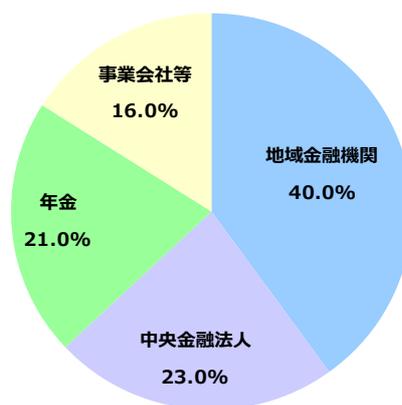
保有不動産総額：2兆1,944億円

※グラフは取得価格ベースの比率



私募REIT 投資家分布状況（2017年3月末）

出資総額：1兆3,418億円



(※)投資家分布状況の算出方法：[(各投資法人における投資口数による属性別比率) × (各投資法人出資総額)] ÷ 全投資法人出資総額合計

2017年3月末時点で私募REITの運用を行っている投資法人数は22であった（ARES調べ、以下同じ）。物件総数は517物件であり、前回調査（2016年12月末時点）に比べ、59増加した。保有不動産の総額（取得価格ベース）は、同1,756億円増の2兆1,944億円、エクイティ出資総額は1,146億円増の1兆3,418億円であった。同調査における私募REITの定義は、次のとおり。

- ・非上場（証券取引所に上場していない）であること
- ・投資信託協会規則で定める「不動産投信等」であること
- ・投資信託協会規則で定める「オープン・エンド型の投資法人」であること
- ・運用期間の定めが無いこと

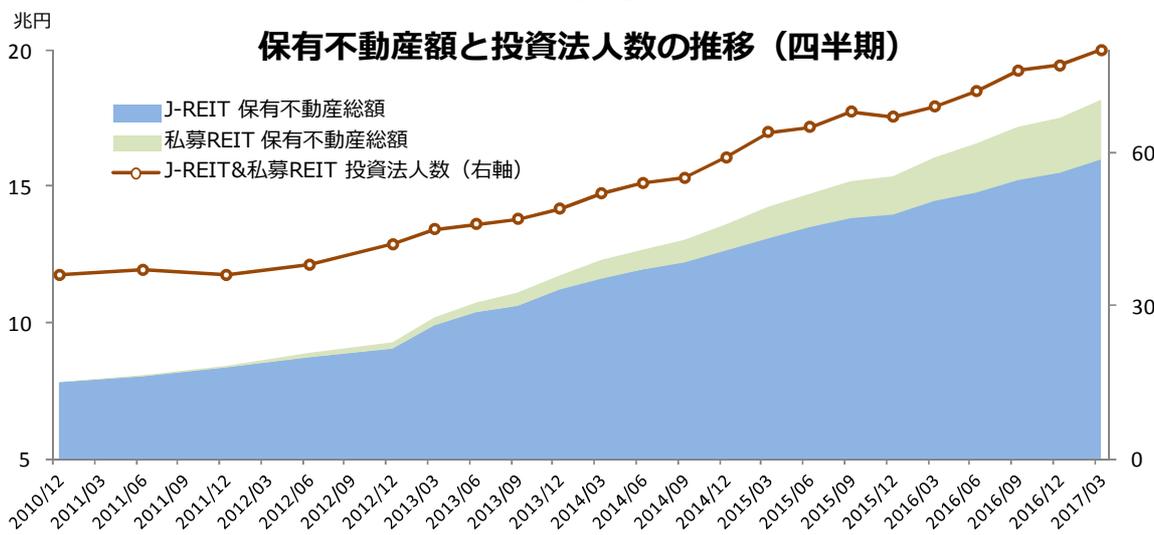
※詳細は私募リート・クォーターリー（http://www.ares.or.jp/investigation/pdf/shibo_201703.pdf）を参照。

2. REIT市場 (J-REIT・私募REIT) の概況

J-REITと私募REITの保有不動産額は合計で18兆円超、投資法人数は80 (2017年3月末)

保有不動産総額 (取得価格ベース)			投資法人数			物件総数		
J-REIT	私募REIT	合計	J-REIT	私募REIT	合計	J-REIT	私募REIT	合計
16兆0,046億円	2兆1,944億円	18兆1,990億円	58	22	80	3,537	517	4,054

J-REIT・私募REIT

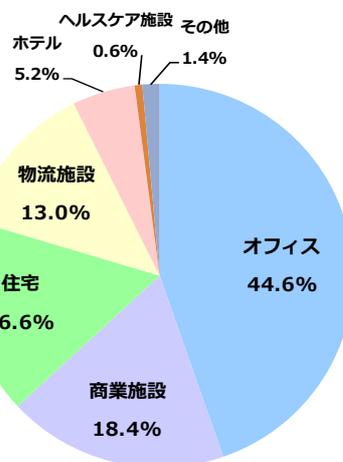


※保有不動産額は取得価格ベース

(出所) J-REIT : 公開情報を元にARES作成、私募REIT : ARES調べ (以下同じ)

J-REIT・私募REIT 保有不動産種別 (2017年3月末)

物件総数 : 4,054物件
保有不動産総額 : 18兆1,990億円
※グラフは取得価格ベースの比率



保有不動産種別 (取得価格ベース)

※2017年3月末

	J-REIT	私募REIT	合計
オフィス	7兆1,805億円	9,452億円	8兆1,257億円
商業施設	3兆0,480億円	3,058億円	3兆3,538億円
住宅	2兆5,458億円	4,699億円	3兆0,158億円
物流施設	1兆9,951億円	3,789億円	2兆3,740億円
ホテル	9,553億円	その他 (注) 947億円	9,553億円
ヘルスケア施設	1,175億円		1,175億円
その他	1,625億円		2,572億円

(注) 私募REITのホテルとヘルスケア施設は「その他」に計上

ARESが公開情報より毎月集計しているJ-REITの各種データ (ARES J-REIT Databook) と四半期毎に独自に調査している私募REITの保有不動産等のデータ (私募リート・クォーター) を元に、REIT市場全体の運用状況を概観する。

2017年3月末時点でJ-REITと私募REITが保有する不動産の合計額は、18兆1,990億円 (取得価格ベース、以下同じ)、うちJ-REITは16兆0,046億円、私募REITは2兆1,944億円。

投資法人数は、合計で80、J-REITは58銘柄が上場、私募REITは22投資法人が運用中である。

物件総数は、4,054物件、J-REITが3,537物件、私募REITが517物件。

私募REITについては、四半期毎の調査であるため、最新のデータは2017年3月末のものであるが、本数値にJ-REITの最新の数値 (2017年5月末) を合算した場合の状況は次のとおり。

<暫定値> J-REIT (2017年5月末) と 私募REIT (2017年3月末) の合計値

■保有不動産総額 : 18兆3,707億円 ■投資法人数 : 80 ■物件総数 : 4,090物件

■保有割合 オフィス : 44.4% 商業施設 : 18.5% 住宅 : 16.5% 物流施設 : 13.2% ホテル : 5.4%

ヘルスケア施設 : 0.6% その他 : 1.4%

なお、次月以降、私募REITのデータ更新がない月は、前月末のJ-REITデータに前回更新時の私募REITデータを合算した暫定値に関する図表を掲載する。

3. J-REIT 市場の概況

2017年5月末のJ-REITの投資口時価総額は約11.8兆円、保有不動産額は約16.2兆円

2017年5月末のJ-REITデータ

※ () は前月末の数値

上場銘柄数	時価総額	保有不動産額	東証REIT指数 (配当なし)	東証REIT指数 (配当込み)	予想分配金利回り	NAV倍率
58銘柄 (58銘柄)	11兆7,867億円 (11兆6,606億円)	16兆1,763億円 (16兆1,390億円)	1748.56 (1733.96)	3271.22 (3234.60)	3.88% (3.87%)	1.12倍 (1.12倍)

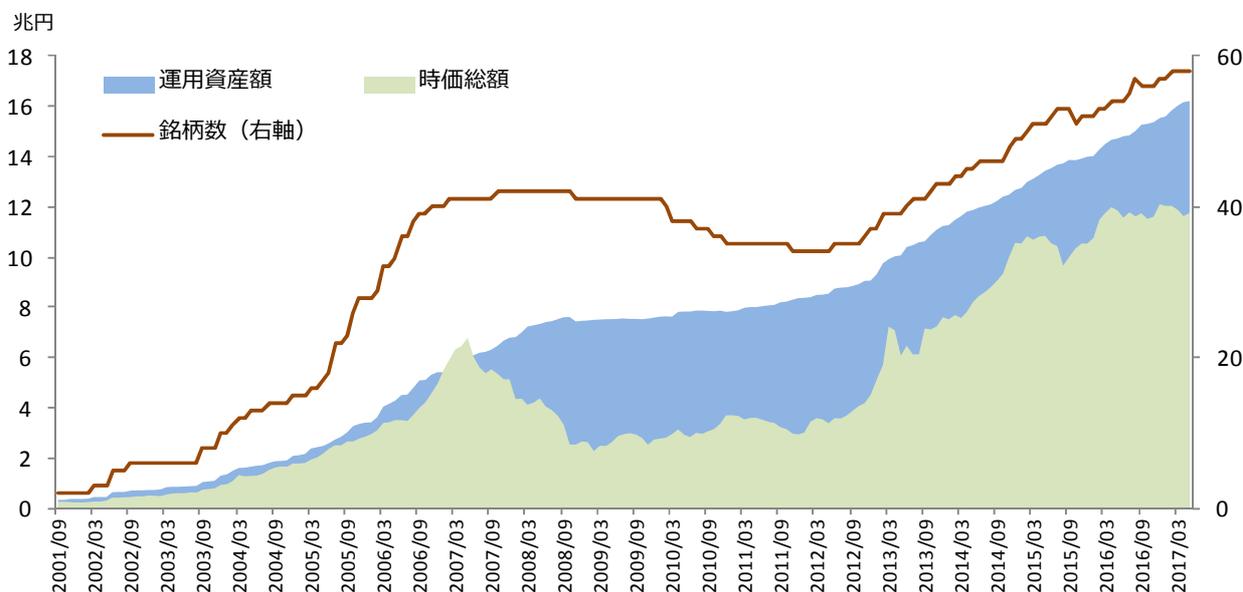
2017年のJ-REITデータ (2017年1月~5月の累計)

※ () は前年1月~5月の累計

IPO		PO		物件取得		物件譲渡	
件数	募集・売出し総額	件数	募集・売出し総額	件数	取得額	件数	譲渡額
1件 (2件)	451億円 (1,346億円)	15件 (13件)	2,754億円 (2,585億円)	131件 (138件)	7,704億円 (8,258億円)	32件 (40件)	1,104億円 (1,107億円)

(注) 各項目の数値は「ARES J-REIT Databook」(<http://j-reit.jp/statistics/>) の定義・集計基準による。

J-REIT 保有不動産額・時価総額・銘柄数



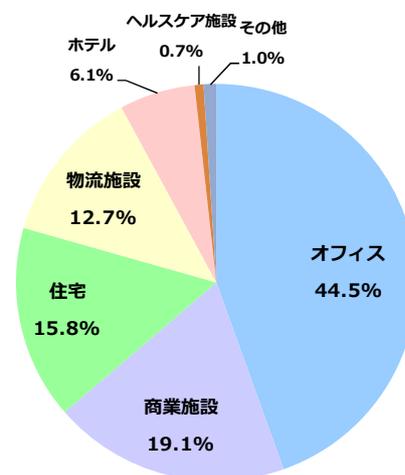
※保有不動産額は取得価格ベース (出所) 公開情報を元にARES作成

J-REIT 保有不動産種別(2017年5月末)

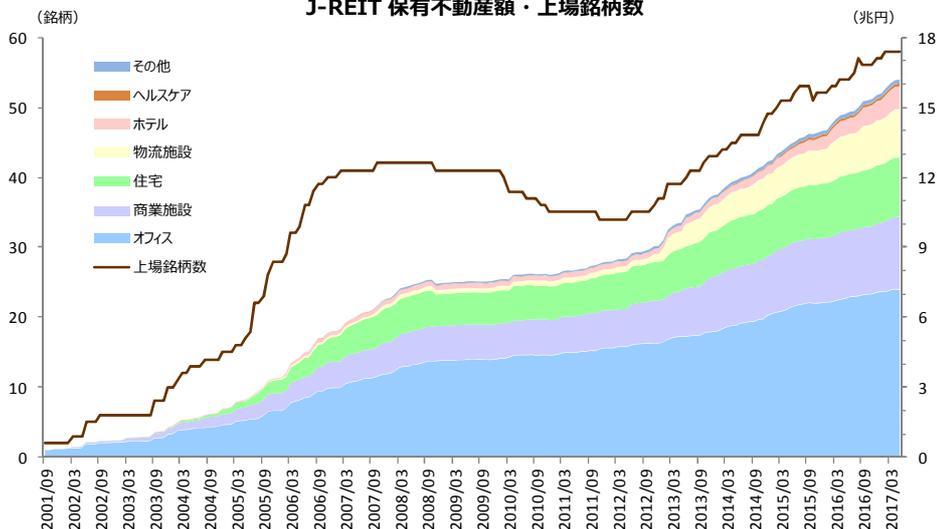
物件総数: 3,573物件

保有不動産総額: 16兆1,763億円

※グラフは取得価格ベースの比率



J-REIT 保有不動産額・上場銘柄数

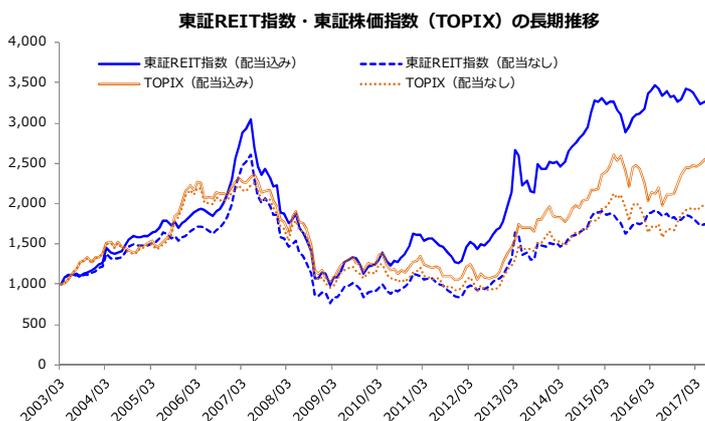


(注) 取得価格ベース (出所) 不動産証券化協会

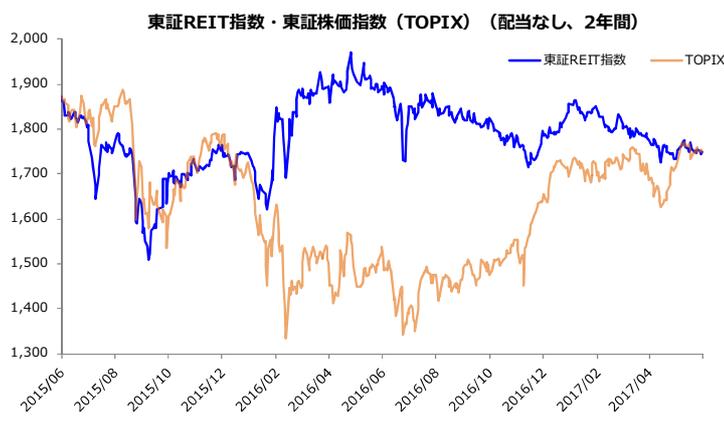
2017年5月末時点のJ-REITの投資口時価総額は11兆7,867億円であり、前月末に比べ1,261億円増加した。保有不動産額は373億円増の16兆1,763億円となった。東証REIT指数は前月比0.8%増の1748.56、配当込み指数は1.1%増の3271.22。予想分配金利回りとNAV倍率は、前月とほぼ同じ水準であった。

2017年1月から5月末までの状況をみると、IPOは1件にとどまり、POは件数・金額ともに前年をやや上回るペースで実施されている。POは15件、募集・売出しの総額は2,754億円である。一方、物件の売買状況については、取得が前年のペースをやや下回る131件・7,704億円、譲渡は32件・1,104億円である。

6月2日に東京証券取引所より「REIT投資主情報調査」（2017年2月）が公表された。本報告書によると、全投資部門でのJ-REIT保有金額が初めて12兆円を超え、所有者別では「個人・その他」が初めて70万人を超える等、J-REITへの投資額や投資主数の拡大が伺える。



(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月31日=1,000 (出所) Bloomberg

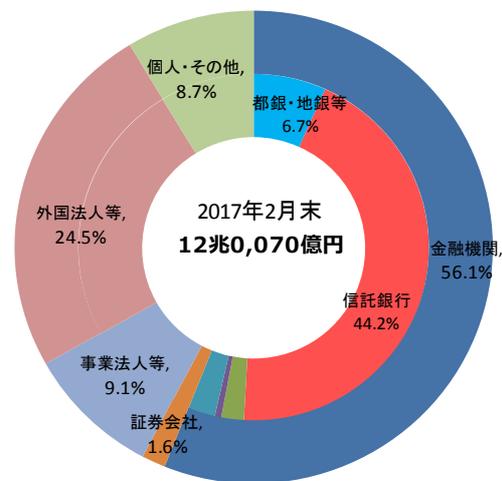


(注) TOPIXは東証REIT指数と始点を合わせた相対値 (出所) Bloomberg

投資部門	保有金額	保有比率
金融機関 a+b+c+d+e	6兆7,395億円	56.1%
a 都銀・地銀等	8,094億円	6.7%
b 信託銀行	5兆3,041億円	44.2%
(a+bのうち投資信託)	4兆3,118億円	35.9%
(a+bのうち年金信託)	1,086億円	0.9%
c 生命保険会社	2,528億円	2.1%
d 損害保険会社	672億円	0.6%
e その他の金融機関	3,058億円	2.5%
証券会社	1,939億円	1.6%
事業法人等	1兆0,905億円	9.1%
外国法人等	2兆9,406億円	24.5%
個人・その他	1兆0,424億円	8.7%
合計	12兆0,070億円	100%

※対象 57 銘柄 (出所) 東京証券取引所「REIT投資主情報調査」

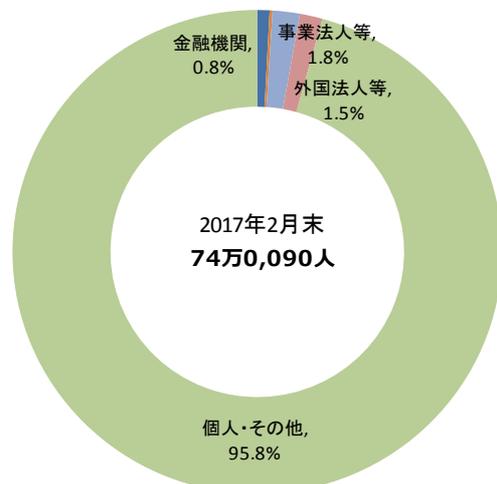
投資部門別REIT保有金額



投資部門	投資主数	保有比率
金融機関 a+b+c+d+e	5,616人	0.8%
a 都銀・地銀等	1,538人	0.2%
b 信託銀行	617人	0.1%
(a+bのうち投資信託)	228人	0.0%
(a+bのうち年金信託)	203人	0.0%
c 生命保険会社	256人	0.0%
d 損害保険会社	144人	0.0%
e その他の金融機関	3,061人	0.4%
証券会社	1,200人	0.2%
事業法人等	1万3,531人	1.8%
外国法人等	1万1,096人	1.5%
個人・その他	70万8,647人	95.8%
合計	74万0,090人	100%

※対象 57 銘柄 (出所) 東京証券取引所「REIT投資主情報調査」

投資部門別REIT投資主数



<参考> J-REIT 主なニュースリリース (2017年5月)

決算発表・業績予想			
2017/5/9	3309	積水ハウス・リート	2017年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年4月期の運用状況及び分配金の予想について
2017/5/12	8973	積水ハウス・SI レジデンシャル	平成29年3月期 決算短信 (REIT)
2017/5/15	8986	日本賃貸住宅	平成29年3月期 決算短信 (REIT)
2017/5/16	8952	ジャパンリアルエステイト	平成29年3月期 決算短信 (REIT)
2017/5/16	8961	森トラスト総合リート	平成29年3月期 決算短信 (REIT)
2017/5/16	8961	森トラスト総合リート	平成29年9月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ
2017/5/18	3453	ケネディクス商業リート	平成29年3月期 決算短信 (REIT)
2017/5/19	8958	グローバル・ワン不動産	平成29年3月期 決算短信 (REIT)
2017/5/25	8963	インヴェンシブル	平成29年6月期 (第28期) 及び平成29年12月期 (第29期) の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ
2017/5/30	3451	トーセイ・リート	平成29年4月期 (第5期) 分配予想の修正に関するお知らせ
物件取得・譲渡他			
2017/5/9	3309	積水ハウス・リート	国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ (ガーデンシティ品川御殿山：追加取得、本町ガーデンシティ：追加取得)
2017/5/12	3476	みらい	テナントの異動に関するお知らせ (新宿イーストサイドスクエア)
2017/5/15	8952	ジャパンリアルエステイト	運用資産の名称変更に関するお知らせ
2017/5/15	8986	日本賃貸住宅	資産の取得に関するお知らせ
2017/5/16	8961	森トラスト総合リート	資産の譲渡に関するお知らせ (イトーヨーカドー新浦安店)
2017/5/18	3283	日本プロロジスリート	DBJ Green Building 認証の取得に関するお知らせ
2017/5/18	8960	ユナイテッド・アーバン	資産の譲渡に関するお知らせ (パシフィックマークス新浦安)
2017/5/19	3476	みらい	テナントの異動に関するお知らせ (川崎テックセンター)
2017/5/23	8976	大和証券オフィス	資産の取得に関するお知らせ (合同会社よこはまオフィスマネジメント匿名組合出資持分)
2017/5/24	8957	東急リアル・エステート	運用資産のテナントの異動に関するお知らせ
2017/5/25	3470	マリモ地方創生リート	国内不動産の追加取得に関するお知らせ (MRR おおむた)
2017/5/25	8963	インヴェンシブル	資産の取得及び貸借に関するお知らせ
2017/5/30	3282	コンフォリア・レジデンシャル	資産の取得に関するお知らせ (コンフォリア行徳)
新投資口・投資法人債の発行他			
2017/5/9	3309	積水ハウス・リート	新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
2017/5/12	8951	日本ビルファンド	投資法人債の発行に関するお知らせ
2017/5/12	8953	日本リテールファンド	投資法人債の発行及び資金の借入 (新規借入) に関するお知らせ
2017/5/23	3227	MCUBS MidCity	投資法人債の発行及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ
その他			
2017/5/12	3453	ケネディクス商業リート	貸借銘柄選定に関するお知らせ

4. J-REIT・私募 REIT 銘柄一覧

(1) J-REIT 銘柄一覧 (上場順)

※運用タイプ、決算期等の詳細情報は J-REIT.jp (<http://j-reit.jp/brand/>) を参照

	証券コード	投資法人名	資産運用会社
1	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)
2	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)
3	8953	日本リートファンド投資法人	三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)
4	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)
5	8955	日本プライムリアルティ投資法人	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
6	8956	プレミア投資法人	プレミア・リート・アドバイザーズ(株)
7	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)
8	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)
9	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	ジャパン・リート・アドバイザーズ(株)
10	8961	森トラスト総合リート投資法人	森トラスト・アセットマネジメント(株)
11	8963	インヴェンシブル投資法人	コンソナント・インベストメント・マネジメント(株)
12	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)
13	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)
14	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)
15	8968	福岡リート投資法人	(株)福岡リアルティ
16	8972	ケネディクス・オフィス投資法人	ケネディクス不動産投資顧問(株)
17	8973	積水ハウス・レジデンシャル投資法人 ※6/7 商号変更	積水ハウス・アセットマネジメント(株)
18	8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問(株)
19	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)
20	8977	阪急リート投資法人	阪急リート投信(株)
21	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(株)
22	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)
23	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)
24	8986	日本賃貸住宅投資法人	(株)ミカサ・アセット・マネジメント
25	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)
26	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
27	3227	MCUBS MidCity 投資法人	MCUBS MidCity(株)
28	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)
29	3249	産業ファンド投資法人	三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)
30	3269	アドバンス・レジデンス投資法人	AD インベストメント・マネジメント(株)
31	3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	ケネディクス不動産投資顧問(株)
32	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(株)
33	3281	GLP 投資法人	GLP ジャパン・アドバイザーズ(株)
34	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)
35	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)
36	3287	星野リゾート・リート投資法人	(株)星野リゾート・アセットマネジメント
37	3290	One リート投資法人 ※6/1 商号変更	(株)シンプレクス・リート・パートナーズ
38	3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント(株)
39	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(株)
40	3296	日本リート投資法人	双日リートアドバイザーズ(株)
41	3298	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
42	3308	日本ヘルスケア投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)
43	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(株)
44	3309	積水ハウス・リート投資法人	積水ハウス投資顧問(株)
45	3453	ケネディクス商業リート投資法人	ケネディクス不動産投資顧問(株)
46	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(株)

	証券コード	投資法人名	資産運用会社
47	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(株)
48	3460	ジャパン・シニアリビング投資法人	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)
49	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(株)
50	3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問(株)
51	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(株)
52	3466	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問(株)
53	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(株)
54	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(株)
55	3472	大江戸温泉リート投資法人	大江戸温泉アセットマネジメント(株)
56	3473	さくら総合リート投資法人	さくら不動産投資顧問(株)
57	3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ(株)
58	3478	森トラスト・ホテルリート投資法人	森トラスト・ホテルアセットマネジメント(株)

(2) 私募 REIT 銘柄一覧 (運用開始順)

※「私募リート・クォーター」集計対象先

	運用開始	投資法人名	資産運用会社
1	2010年11月	野村不動産プライベート投資法人	野村不動産投資顧問(株)
2	2011年3月	日本オープンエンド不動産投資法人	三菱地所投資顧問(株)
3	2012年3月	三井不動産プライベートリート投資法人	三井不動産投資顧問(株)
4	2012年9月	ジャパン・プライベート・リート投資法人	ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント(株)
5	2012年10月	DREAMプライベートリート投資法人	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)
6	2013年3月	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)
7	2014年3月	ブローディア・プライベート投資法人	東急不動産リート・マネジメント(株)
8	2014年3月	ケネディクス・プライベート投資法人	ケネディクス不動産投資顧問(株)
9	2014年9月	丸紅プライベートリート投資法人	丸紅アセットマネジメント(株)
10	2014年10月	東京海上プライベートリート投資法人	東京海上アセットマネジメント(株)
11	2015年1月	SCリアルティプライベート投資法人	住商リアルティ・マネジメント(株)
12	2015年2月	日本土地建物プライベートリート投資法人	日土地アセットマネジメント(株)
13	2015年3月	SGAM 投資法人	SG アセットマックス(株)
14	2015年8月	東京建物プライベートリート投資法人	東京建物不動産投資顧問(株)
15	2015年9月	センコー・プライベートリート投資法人	センコー・アセットマネジメント(株)
16	2016年2月	NTT 都市開発・プライベート投資法人	NTT 都市開発投資顧問(株)
17	2016年6月	D&F ロジスティクス投資法人	大和ハウス不動産投資顧問(株)
18	2016年6月	京阪プライベート・リート投資法人	京阪アセットマネジメント(株)
19	2016年8月	DBJ プライベートリート投資法人	DBJ アセットマネジメント(株)
20	2016年8月	ニッセイプライベートリート投資法人	ニッセイリアルティマネジメント(株)
21	2017年1月	地主プライベートリート投資法人	地主アセットマネジメント(株)
22	2017年3月	SIA プライベート投資法人	(株)シンプレクス・リート・パートナーズ

※ 本レポートは、不動産投資市場、J-REIT、私募 REIT に関する前月までのトピックやデータ等を簡潔にまとめ、毎月下旬に発行の予定

【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、今後予告なく修正・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 Jリート推進室
 〒107-0052
 東京都港区赤坂 1-1-14 野村不動産溜池ビル 3階
 TEL : 03-3505-8001

東証 REIT 指数の推移、市場・経済の動き (直近 1 年間)

