

# ARE<sup>S</sup> マンスリー レポート (2017年11月)

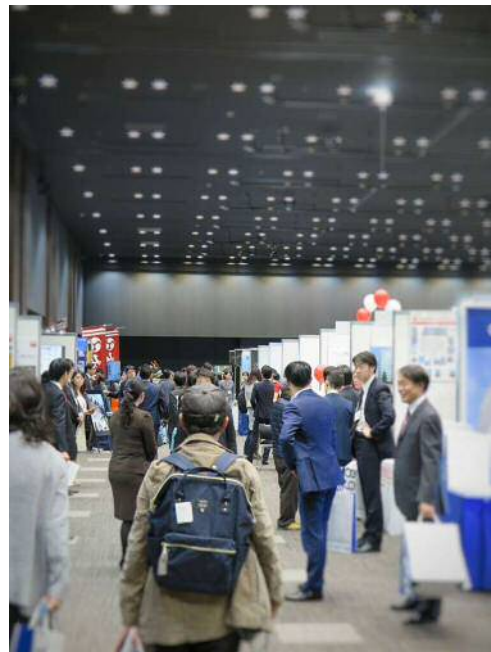
ARE<sup>S</sup> Monthly Report - November 2017 -

## 1. 不動産投資市場のトピックス

### 「個人投資家のためのJリートフェア2017」盛況のうちに終了～2日間で延べ約1,600名が来場～

不動産証券化協会と東京証券取引所は、10月27日(金)・28日(土)の2日間にわたり「個人投資家のためのJリートフェア2017」をベルサール東京日本橋(東京都中央区)で開催した。フェアには過去最多の43社(2日間延べ69社)が出展、来場者は2日間で延べ約1,600人を数えた。来場者アンケートによると、初めての参加が全体の4割強、初日と2日目の両日参加者は約2割、一人当たりの説明会聴講数は平均で約4銘柄であり、10銘柄以上聴講された方は約5%であった。当協会は、Webサイト「J-REIT.jp」(<http://j-reit.jp/>)にて、Jリート基礎セミナーや一部銘柄の説明会の動画を期間限定で公開する予定(12月中旬)。

※当日の様子の一部を「J-REIT.jp」専用Facebookに掲載。  
<https://www.facebook.com/jreit.jp/>



## 2. REIT市場 (J-REIT・私募REIT) の概況 (暫定値)

J-REITと私募REITの保有不動産は4,154物件・約18.9兆円 (2017年10月末暫定値)

保有不動産総額 (取得価格ベース)

J-REIT	私募REIT	合計
16兆5,046億円	2兆3,538億円	18兆8,584億円

投資法人数

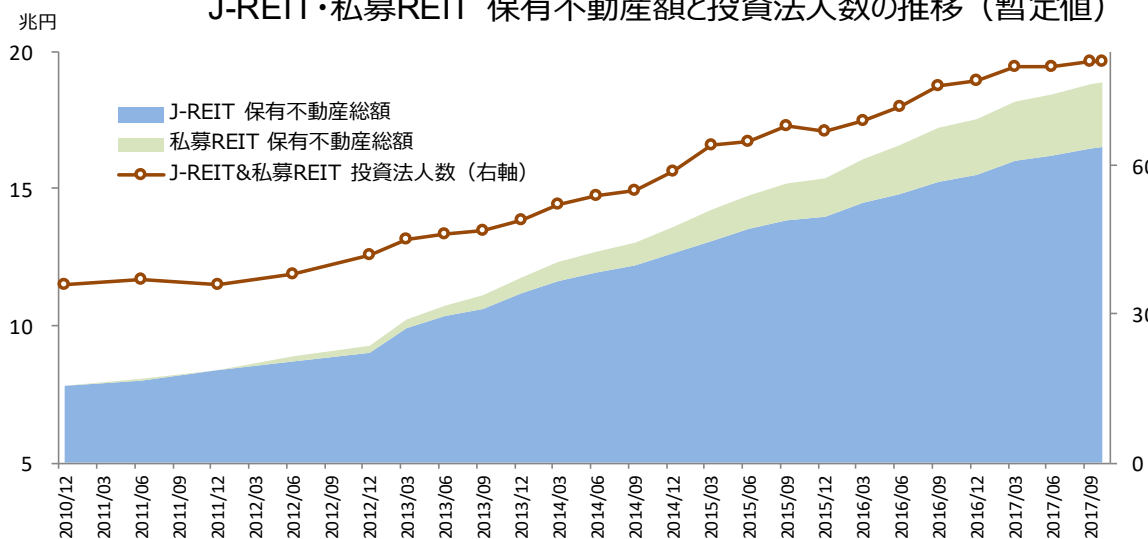
J-REIT	私募REIT	合計
59	22	81

物件総数

J-REIT	私募REIT	合計
3,592	562	4,154

※ J-REITは2017年10月末、私募REITは2017年9月末の数値 (以下同)

### J-REIT・私募REIT 保有不動産額と投資法人数の推移 (暫定値)



※保有不動産額は取得価格ベース

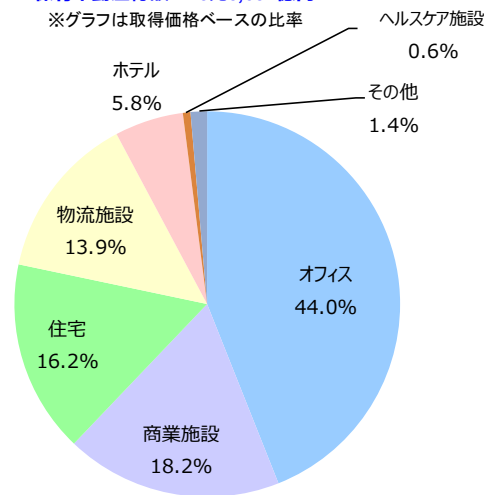
(出所) J-REIT: 公開情報を元にCARES作成、私募REIT: ARES調べ (以下同)

### J-REIT・私募REIT 保有不動産種別 (2017年10月末)

物件総数: 4,154物件

保有不動産総額: 18兆8,584億円

※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)

	J-REIT	私募REIT	合計
オフィス	7兆2,604億円	1兆0,344億円	8兆2,948億円
商業施設	3兆1,103兆円	3,136億円	3兆4,239億円
住宅	2兆5,563億円	4,955億円	3兆0,518億円
物流施設	2兆2,096億円	4,099億円	2兆6,195億円
ホテル	1兆0,856億円	その他 (注) 1,004億円	1兆0,856億円
ヘルスケア施設	1,200億円		1,200億円
その他	1,624億円		2,628億円

(注) 私募REITのホテルとヘルスケア施設は「その他」に計上

#### 【データソース】

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。

私募REITは四半期毎の調査であるため、最新のデータは2017年9月末のものである。当月は、本数値にJ-REITの最新の数値 (2017年10月末) を合算した暫定値を用いて市場を概観する。

#### 【資産規模】

2017年10月末時点でJ-REITと私募REITが保有する不動産の合計額は、18兆8,584億円 (取得価格ベース、以下同)、うちJ-REITは16兆5,046億円、私募REITは2兆3,538億円。

#### 【投資法人数】

合計で81、J-REITは59銘柄が上場、私募REITは22投資法人が運用中。

#### 【物件数等】

合計で4,154物件、うちJ-REITは3,592物件、私募REITは562物件。

REIT市場全体の保有不動産を2017年9月末時点の実績と比べると、2物件、620億円の増加である。

### 3. J-REIT 市場の概況

2017年10月末のJ-REITの投資口時価総額は約11.2兆円、保有不動産額は約16.5兆円

2017年10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
59銘柄 (59銘柄)	11兆1,714億円 (11兆2,979億円)	16兆5,046億円 (16兆4,426億円)	1629.26 (1653.72)	3099.44 (3139.87)	4.26% (4.16%)	1.01倍 (1.04倍)

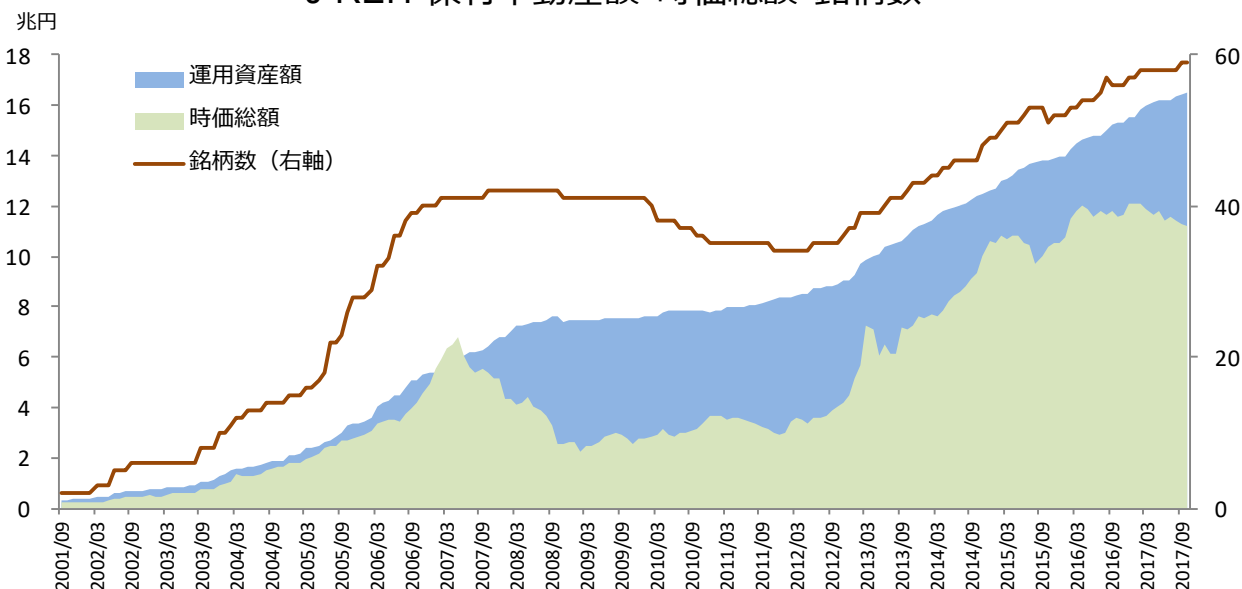
2017年のJ-REITデータ (2017年1月~10月の累計)

※（ ）は前年1月~10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
2件 (6件)	987億円 (2,510億円)	21件 (25件)	4,051億円 (4,683億円)	205件 (300件)	1兆2,255億円 (1兆5,000億円)	78件 (57件)	2,497億円 (1,718億円)

(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



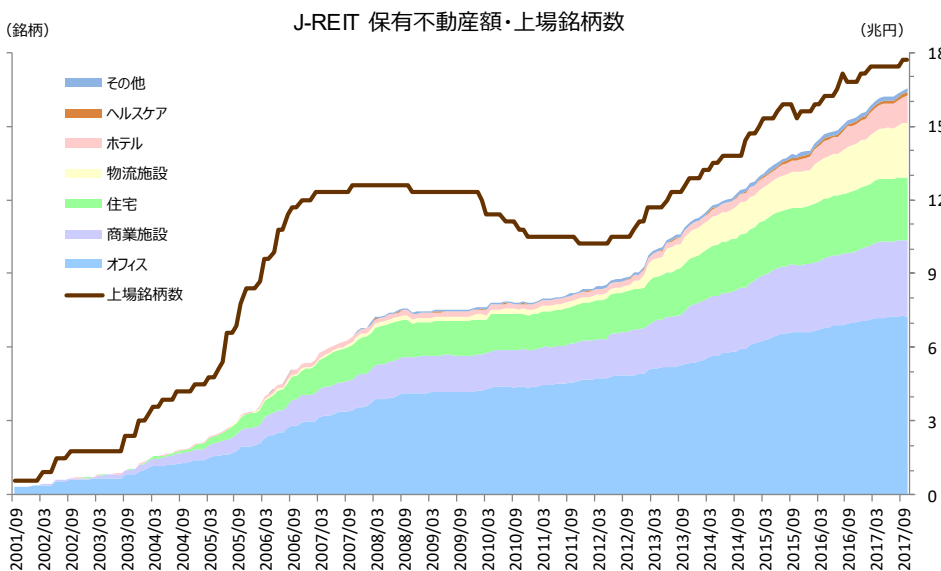
※保有不動産額は取得価格ベース (出所) 公開情報を元にARES作成

J-REIT 保有不動産種別 (2017年10月末)

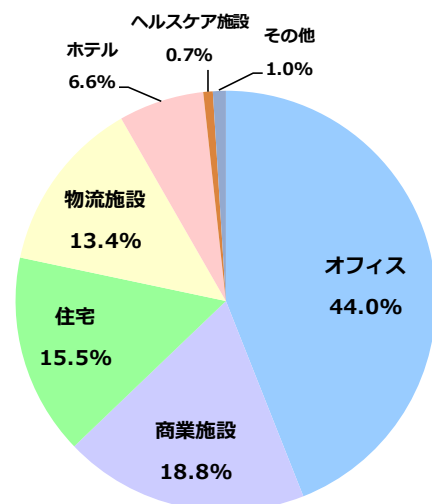
物件総数: 3,592物件

保有不動産総額: 16兆5,046億円

※グラフは取得価格ベースの比率



(注) 取得価格ベース (出所) 不動産証券化協会



【市場規模】

2017年10月末のJ-REITの投資口時価総額は11兆1,714億円、前月末に比べ1,265億円減少（▲1.1%）。保有不動産額は620億円増の16兆5,046億円。

【投資口価格動向】

東証REIT指数は前月比1.5%減の1629.26。10月は1600ポイント前半を推移する展開であった。配当込み指数は1.3%減の3099.44。予想分配金利回りは前月を0.1ポイント上回る4.26%、NAV倍率は前月より低下し1.01倍となった。

【資金調達】

本年（2017年1月から10月末まで）のエクイティファイナンスは、POが21件・募集・売出し総額4,051億円で、前年同期比で件数は4件、金額は632億円下回る。IPOは2件・987億円。

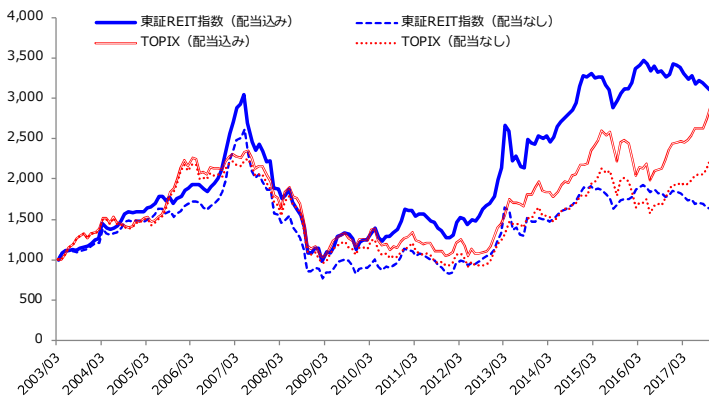
【物件売買】

取得は前年のペースを下回り、205件・1兆2,255億円（前年同期300件・1兆5,000億円）、譲渡は前年を上回る78件・2,497億円（同69件・1,718億円）。新規上場銘柄の物件取得を除く取得額で比較すると、本年1～10月は1兆0,526億円であり、前年1～10月の1兆1,012億円を486億円下回る。

【トピックス】

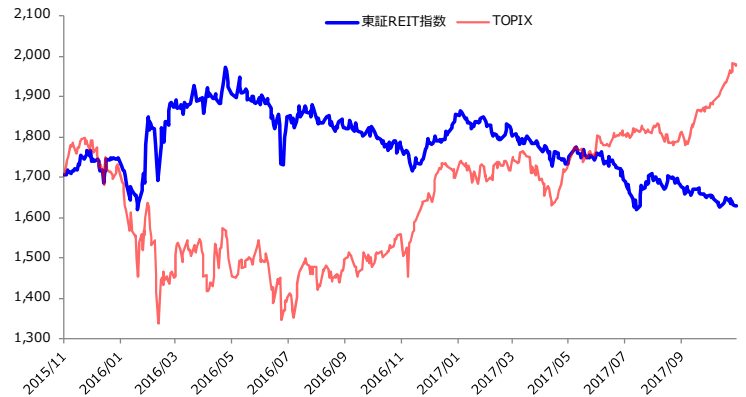
- ・10月10日に、いちごホテルリート（3463）がJ-REITで2例目となる自己投資口取得の実施を公表。取得しうる投資口の総数は3,000口、投資口の取得価額の総額3億円（上限）、取得期間は本年10月11日～12月29日。
- ・10月16日に、日本リテールファンド（8953）がJ-REITで3例目となる自己投資口取得の実施を公表。取得しうる投資口の総数は60,000口、投資口の取得価額の総額100億円（上限）、取得期間は本年10月17日～翌年1月31日。
- ・10月16日に、Oneリート（3290）が資産運用会社の商号変更を公表。2018年1月1日に現在の「株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ」から「みずほリートマネジメント株式会社」に商号変更する。
- ・10月19日に、ジャパリアルエステイト（8952）がJ-REIT初となる外貨建投資法人債と通貨スワップを組み合わせたスキームによる資金調達を公表。
- ・10月25日に、スターアジア不動産（3468）がJ-REIT初となるメザニンローン債権の取得を公表。
- ・10月26日に、MCUBS MidCity（3227）が投資口を1口につき5口の割合をもって分割することを公表。効力発生日は2018年1月1日。

東証REIT指数・東証株価指数（TOPIX）の長期推移



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

東証REIT指数・東証株価指数（TOPIX）（配当なし、2年間）



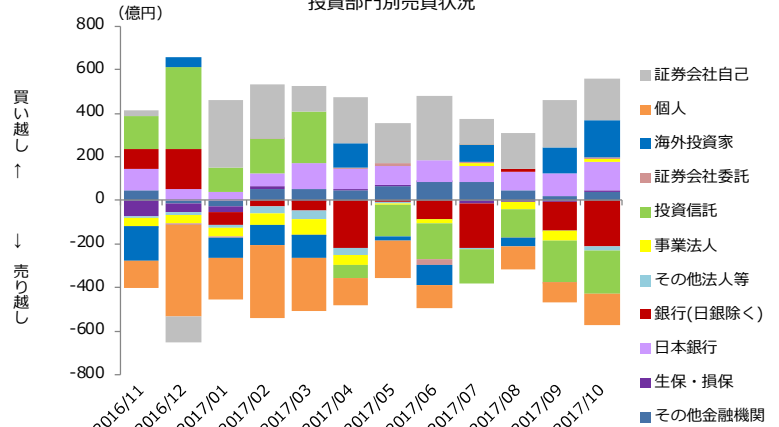
（注）TOPIXは東証REIT指数と始点を合わせた相対値（出所）Bloomberg

＜投資部門別売買状況＞（億円）

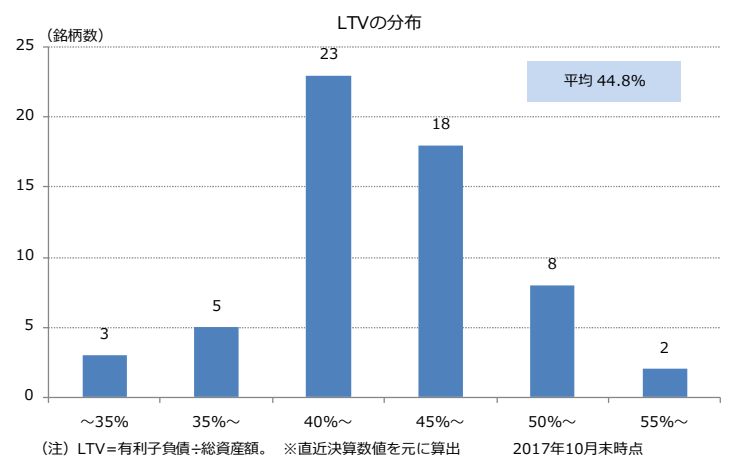
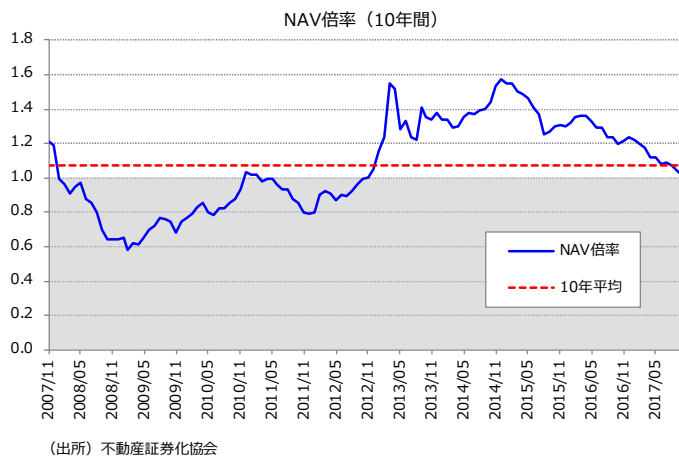
投資部門	2017年10月	対前月
証券会社自己	191億円	▲21億円
海外投資家	173億円	54億円
日本銀行	129億円	21億円
その他金融機関	39億円	22億円
生保・損保	9億円	19億円
事業法人	9億円	53億円
証券会社委託	8億円	8億円
その他法人等	▲17億円	▲16億円
個人	▲144億円	▲56億円
投資信託	▲201億円	▲9億円
銀行（日銀除く）	▲213億円	▲84億円

※IPO・PO時の購入分除く（出所）東京証券取引所、日本銀行

投資部門別売買状況



（注）東京証券取引所における売買であり、IPO・増資時の購入分は含まれない（出所）東京証券取引所、日本銀行



## ＜参考＞ J-REIT ニュースリリース・プレスリリース (2017年10月)

分類	主な内容	件数
決算関連	決算発表、決算説明資料、業績予想の修正 他	32 件
物件関連	物件の取得、物件の譲渡、テナントの異動、物件名称の変更 他	28 件
資金調達	新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ 他	52 件
その他	組織・人事、災害、環境性能評価 他	50 件
		計 162 件

上記は、2017年10月に各投資法人より開示されたニュースリリース・プレスリリースの件数を集計したものです。ニュースリリース等の一覧を含む一部の詳細情報につきましては、当協会会員のみを開示させていただいております。何卒ご了承ください。

※当協会 Web サイト「ARES マンスリーレポート詳細データ」【会員限定】

<http://www.ares.or.jp/investigation/action/index.html>



## 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	日本リテールファンド投資法人	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	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	(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	ラサルロジポート投資法人	ラサル 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)
59	3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(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	One 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(ただし、1・4・7・10月は月末直前)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 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）

