

ARES マンスリー レポート (2018年1月)

ARES Monthly Report - January 2018 -

1. 不動産投資市場のトピックス

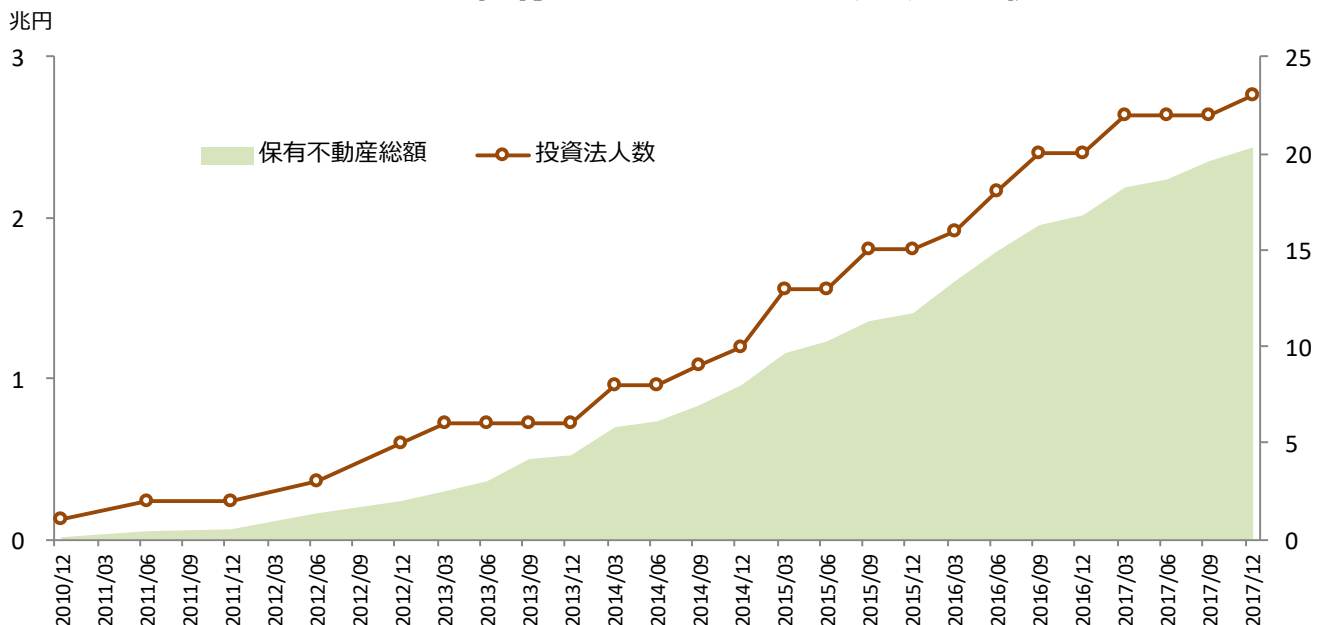
ARES「私募リート・クォーター」を公表～昨年12月末の私募REIT保有不動産は2兆4,398億円～

2017年12月末の私募REITデータ

※()は2017年9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
23 銘柄 (22 銘柄)	595 物件 (562 物件)	2 兆 4,398 億円 (2 兆 3,538 億円)	1 兆 4,733 億円 (1 兆 4,332 億円)

私募REIT 保有不動産額と投資法人数の推移



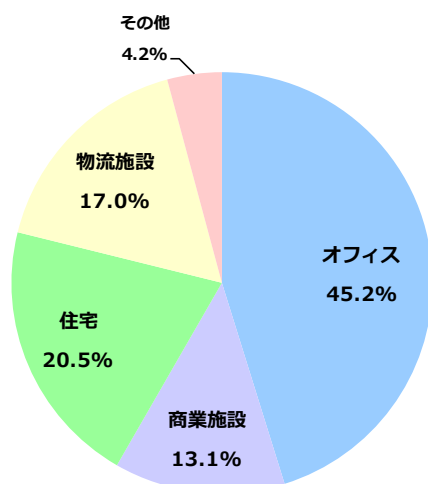
※保有不動産額は取得価格ベース (出所) ARES私募リート・クォーター

私募REIT 保有不動産種別 (2017年12月末)

物件総数: 595物件

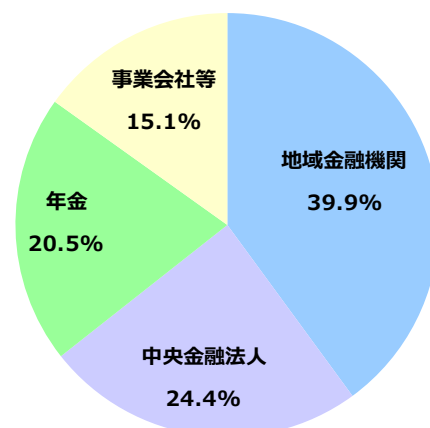
保有不動産総額: 2兆4,398億円

※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12月末)

出資総額: 1兆4,733億円



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

ARES は四半期ごとに実施している私募 REIT 運用状況に関する最新の調査結果を公表した。
 2017 年 12 月末時点で私募 REIT の運用を行っている投資法人数は前回に比べ、1 社増の 23 であった（ARES 調べ、以下同じ）。
 物件総数は 595 物件であり、前回調査（2017 年 9 月末時点）に比べ、33 物件増加した。
 保有不動産の総額（取得価格ベース）は、同 860 億円増の 2 兆 4,398 億円、エクイティ出資総額は 401 億円増の 1 兆 4,733 億円であった。
 保有不動産種別による構成比、投資家分布状況については、前回より大きな変動は見られない。

※集計に採用した私募リートの定義および詳細については、私募リート・クォーターを参照。
https://www.ares.or.jp/action/research/pdf/shibo_201712.pdf

CRE ロジスティクスファンド投資法人が 2 月 7 日に東証上場～上場時の資産規模は 7 物件・477 億円～

CRE ロジスティクスファンド投資法人（3487）が、昨年 12 月 27 日に東京証券取引所より上場の承認を受け、2 月 7 日に上場する。資産運用会社は CRE リートアドバイザーズ。上場時の資産規模は、7 物件・477 億円（下表を参照）。
 物流関連施設に原則 100%投資し、投資エリアは首都圏 70%以上、その他 30%以下の割合で投資する。
 昨年 9 月 14 日に上場した三菱地所物流リート以来、約 4 ヶ月ぶり、本年 1 件目の上場となる。
 なお、1 月 11 日に東京証券取引所よりザイマックス・リート投資法人の新規上場の承認が公表されている。本件については次号で取り上げる。

	取得資産	所在地	取得（予定）価格	鑑定 NOI 利回り	築年数
取得済資産	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759 百万円	4.8 %	1.6 年
	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830 百万円	4.9 %	1.5 年
取得予定資産	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079 百万円	5.2 %	0.9 年
	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060 百万円	4.8 %	0.8 年
	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960 百万円	4.9 %	0.7 年
	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157 百万円	5.2 %	0.7 年
	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,880 百万円	5.4 %	0.0 年
合計/平均		—	47,725 百万円	5.0 %	1.0 年

※ CRE ロジスティクスファンド投資法人「新投資口発行及び投資口発行届出目論見書」（2017 年 12 月）を一部加工

改正不動産特定共同事業法及び関連省令が 12 月 1 日に施行 ～ARES はモデル約款を公表～

昨年 12 月 1 日に改正不動産特定共同事業法が施行された。また、国土交通省は同日、関連の省令を公布・施行した。
 改正により、空き家・空き店舗等の再生事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるようにするため、小規模不動産特定共同事業が創設された他、昨今急速に市場規模が拡大しているクラウドファンディングに対応した環境整備を行うべく規定が整備された。
 加えて、観光等の成長分野における良質な不動産ストックの形成を推進するため規制の見直し等もなされた。
 ARES では、今般の法改正までの改正内容を反映する必要性等を踏まえて、昨年「モデル約款検討委員会」を設置し、有識者による議論を重ね、第 1 号事業および特例事業用の「モデル約款」を作成し、公表した。
 ※改正不特法・関連省令の内容、モデル約款は下記 WEB サイトを参照。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000027.html
<https://www.ares.or.jp/action/relation/>

平成 30 年度与党税制改正大綱が決定～固都税の負担調整措置及び条例減額制度の延長等決定～

昨年 12 月 14 日に平成 30 年度与党税制大綱が決定し、22 日に閣議決定された。
 本大綱においては、ARES が要望した「固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長」や「投資法人等が海外不動産に投資した際に支払う直接外国税額の控除方法等の改正」等の措置が講じられた。

国土省 健康性や快適性等に優れた不動産の新たな認証制度のあり方に関する中間とりまとめを公表

国土交通省は有識者等による「ESG 投資の普及促進に向けた勉強会」にて健康性や快適性等に優れた不動産の認証制度のあり方について検討を重ね、12 月 20 日に中間とりまとめを公表した。
 本中間とりまとめにおいて、オフィスビルの基本性能、運営管理、プログラムの 3 分類について、働く人の「健康性・快適性」「利便性」「安全性」に関する内容を評価する体系等が示された。
 ※中間とりまとめは下記 WEB サイトを参照。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000144.html

2. REIT市場 (J-REIT・私募REIT) の概況

J-REITと私募REITの保有不動産は4,206物件・約19.0兆円 (2017年12月末)

保有不動産総額 (取得価格ベース)

J-REIT	私募REIT	合計
16兆5,294億円	2兆4,398億円	18兆9,692億円

投資法人数

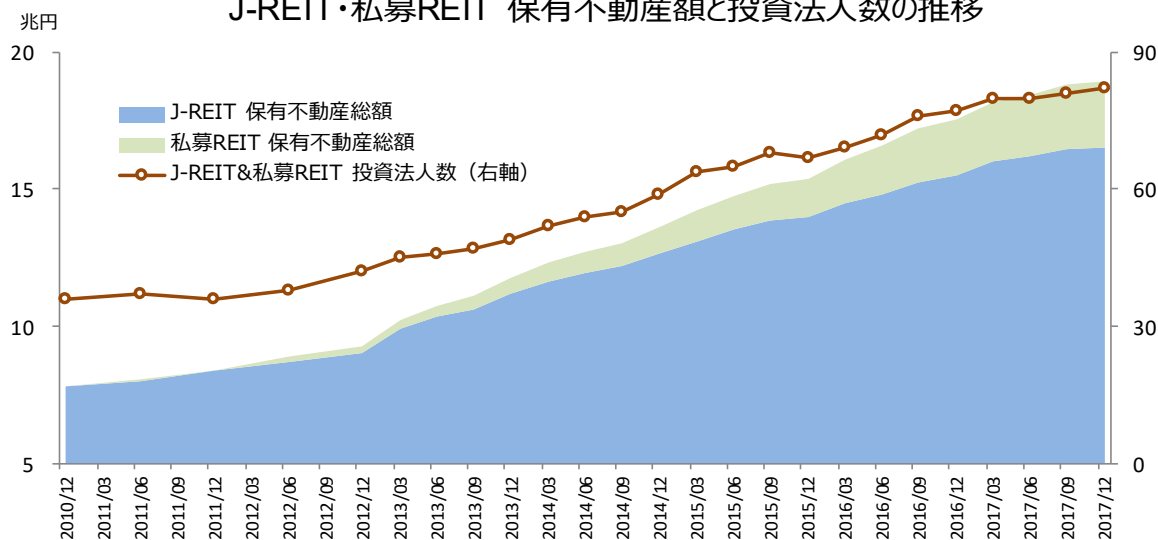
J-REIT	私募REIT	合計
59	23	82

物件総数

J-REIT	私募REIT	合計
3,611	595	4,206

※ J-REIT、私募REITともに2017年12月末の数値 (以下同じ)

J-REIT・私募REIT 保有不動産額と投資法人数の推移



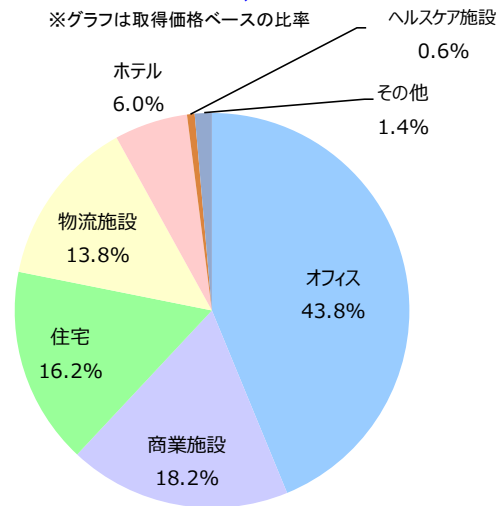
※保有不動産額は取得価格ベース

(出所) 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12月末)

物件総数 : 4,206物件
保有不動産総額 : 18兆9,692億円

※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	7兆2,020億円	1兆1,027億円	8兆3,047億円
商業施設	3兆1,309兆円	3,202億円	3兆4,511億円
住宅	2兆5,642億円	5,008億円	3兆0,650億円
物流施設	2兆2,097億円	4,138億円	2兆6,235億円
ホテル	1兆1,381億円	その他(注) 1,022億円	1兆1,381億円
ヘルスケア施設	1,221億円		1,221億円
その他	1,624億円		2,646億円

(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。

【資産規模】

2017年12月末時点でJ-REITと私募REITが保有する不動産の合計額は、18兆9,692億円 (取得価格ベース、以下同じ)、うちJ-REITは16兆5,294億円、私募REITは2兆4,398億円。

【投資法人数】

合計で82、J-REITは59銘柄が上場、私募REITは23投資法人が運用中。

【物件数等】

合計で4,206物件、うちJ-REITは3,611物件、私募REITは595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、54物件、1,728億円の増加である。

3. J-REIT 市場の概況

2017年12月末のJ-REITの投資口時価総額は約11.5兆円、保有不動産額は約16.6兆円

2017年12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)	11兆4,751億円 (11兆5,071億円)	16兆5,294億円 (16兆5,782億円)	1662.92 (1671.62)	3189.59 (3189.89)	4.19% (4.16%)	1.03倍 (1.03倍)

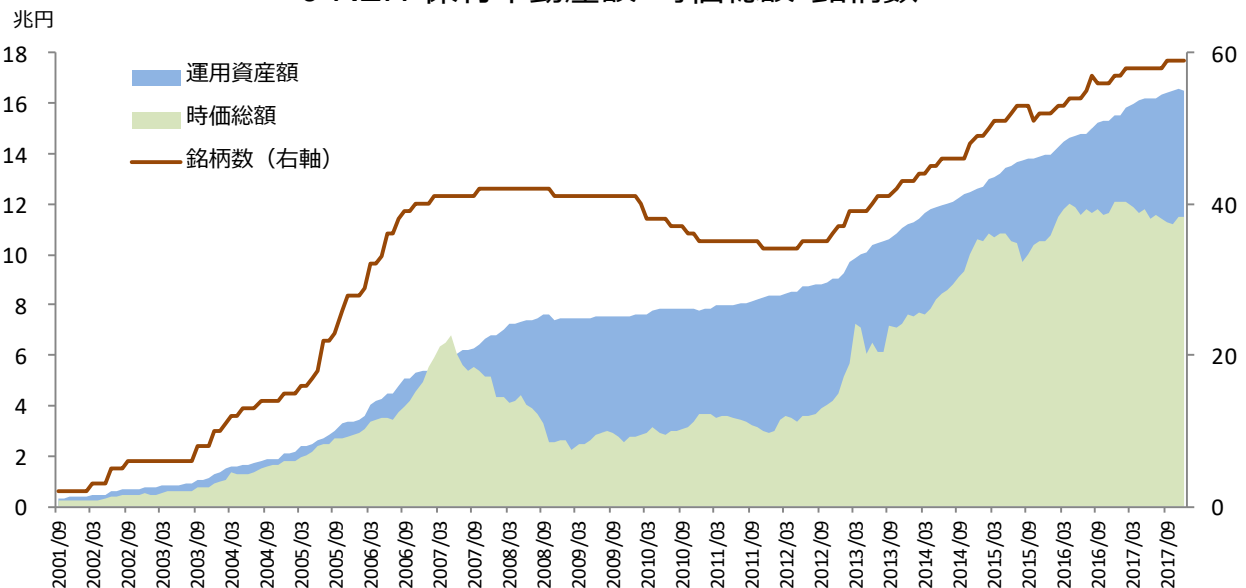
2017年のJ-REITデータ (2017年1月~12月の累計)

※（ ）は前年1月~12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 (7件)	987億円 (3,064億円)	25件 (30件)	4,524億円 (5,479億円)	247件 (367件)	1兆3,395億円 (1兆7,692億円)	98件 (69件)	3,413億円 (2,186億円)

(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



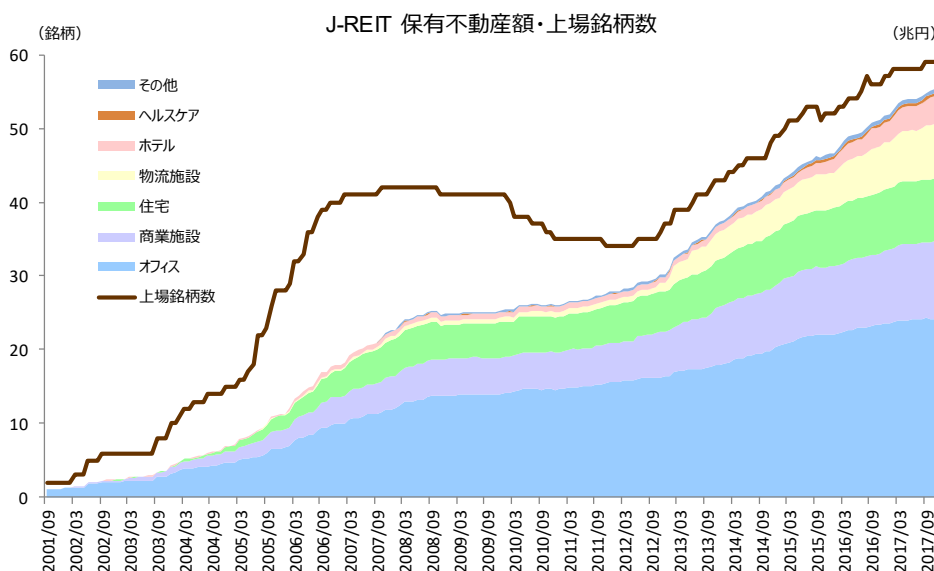
※保有不動産額は取得価格ベース (出所) 公開情報を元にARES作成

J-REIT 保有不動産種別 (2017年12月末)

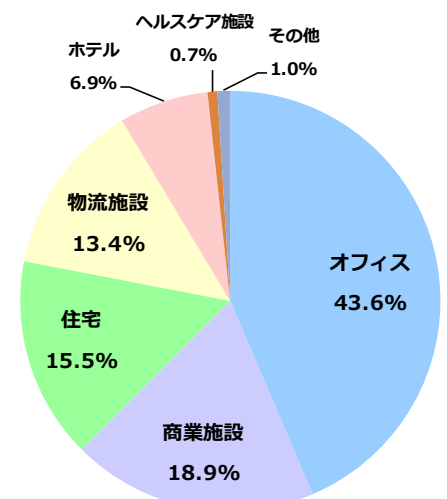
物件総数: 3,611物件

保有不動産総額: 16兆5,294億円

※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12月末のJ-REITの投資口時価総額は11兆4,751億円、前月末に比べ320億円減少（▲0.3%）。保有不動産額は488億円減の16兆5,294億円。

【投資口価格動向】

東証REIT指数は前月比0.5%減の1662.92、配当込み指数は0.0%減の3189.59。予想分配金利回りは前月を0.3ポイント上回る4.19%、NAV倍率は前月と同水準の1.03倍。

【資金調達】

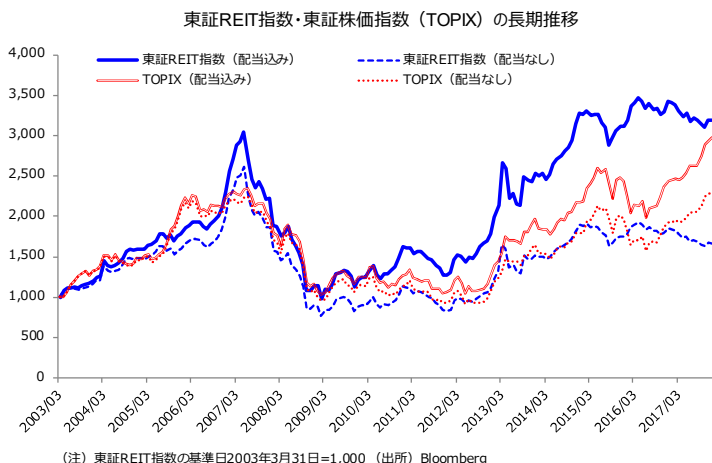
本年（2017年1月から12月末まで）のエクイティファイナンスは、POが25件、募集・売出し総額4,524億円であり、前年比で5件・955億円下回った。IPOは2件・987億円で前年を5件・2,077億円下回った。

【物件売買】

取得は前年のペースを下回り、247件・1兆3,395億円（前年367件・1兆7,692億円）、譲渡は前年を上回る98件・3,413億円（同69件・2,186億円）。新規上場銘柄の物件取得を除く取得額で比較すると、本年は1兆1,666億円であり、前年の1兆2,696億円を1,030億円下回る。

【トピックス】

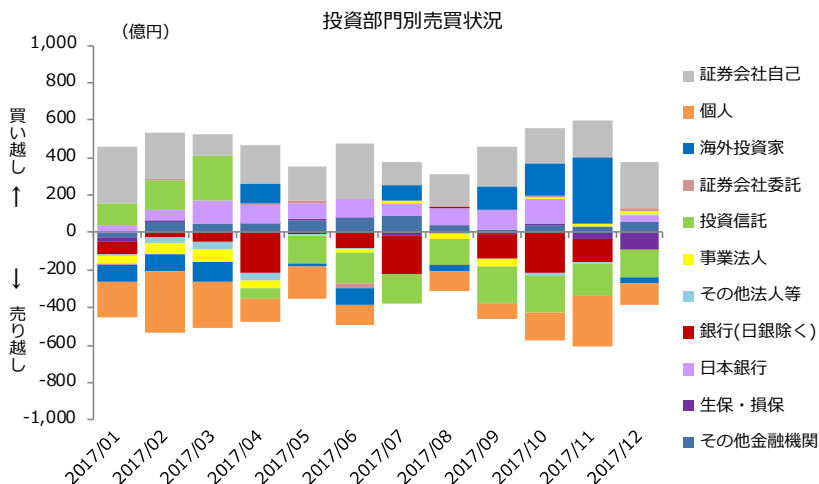
- ・12月18日に、野村不動産マスターファンド（3462）が資産運用会社である野村不動産投資顧問による「責任投資原則（PRI）」及び「国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）」への署名の実施を公表。不動産会社系列の資産運用会社としては日本初の署名機関となる。
 - ・12月28日に、ユナイテッド・アーバン（8960）がSDGs（注）の支持と重要課題への取り組みを通じてSDGsへの貢献を図ることを公表。
- （注）Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略称。2015年に国連総会で採択され、2030年までに実現を目指す17の目標と169項目のターゲットで構成されている。

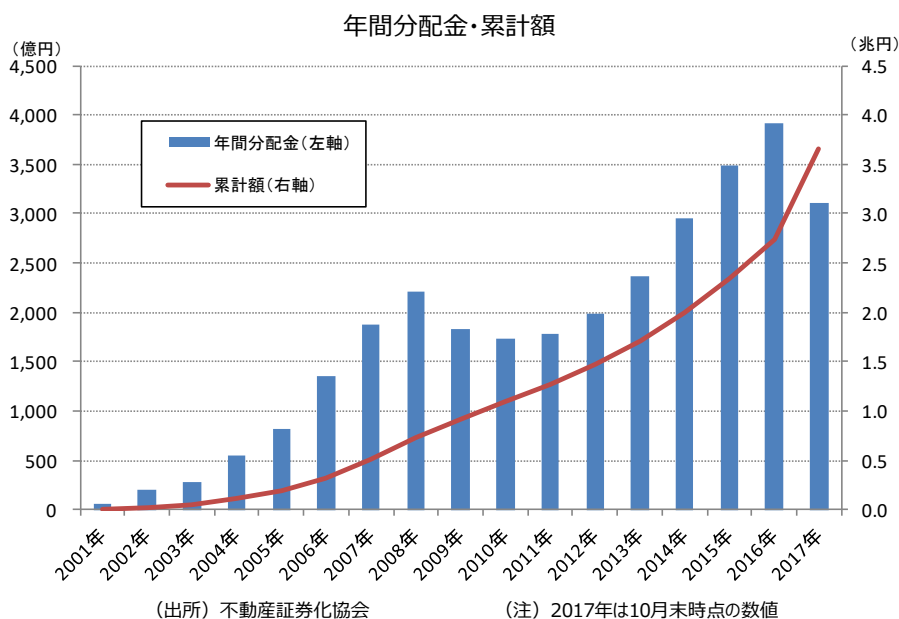
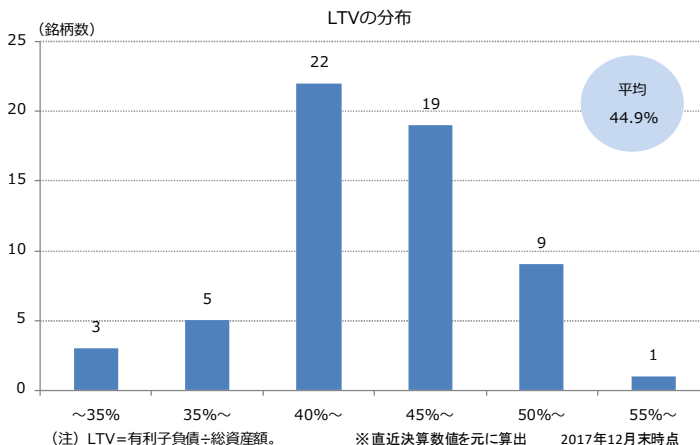
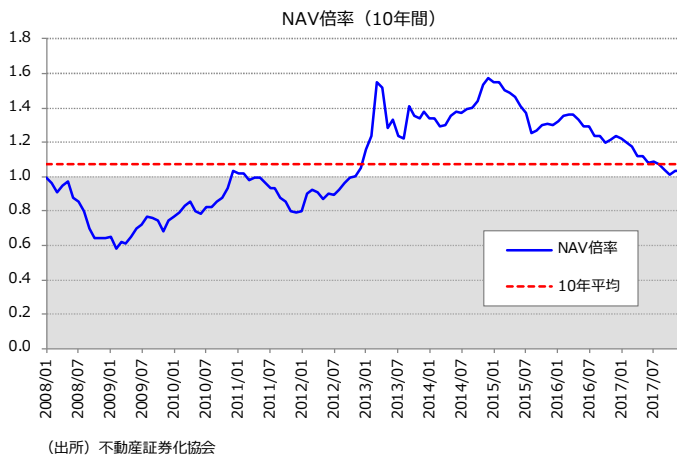


＜投資部門別売買状況＞（億円）

投資部門	2017年12月	対前月
証券会社自己	249億円	+54億円
その他金融機関	55億円	+24億円
日本銀行	36億円	+36億円
事業法人	18億円	+3億円
証券会社委託	11億円	+10億円
その他法人等	9億円	+14億円
銀行（日銀除く）	▲6億円	+118億円
海外投資家	▲28億円	▲382億円
生保・損保	▲88億円	▲53億円
個人	▲114億円	+153億円
投資信託	▲148億円	+25億円

※IPO・PO時の購入分除く（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12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	23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	27件
資金調達	新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ 他	41件
その他	組織・人事、災害、環境性能評価 他	43件
		計 134件

上記は、2017年12月に各投資法人より開示されたニュースリリース・プレスリリース等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きます。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】

<https://www.ares.or.jp/action/research/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 (<https://j-reit.jp/brand/>) を参照

	証券コード	投資法人	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	みずほリートマネジメント(株) ※2018/1/1 商号変更
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	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	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	みずほリートマネジメント(株) ※2018/1/1 商号変更
23	2017年11月	ヒューリックプライベートリート投資法人	ヒューリックプライベートリートマネジメント(株)

※ 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 Jリート推進室
 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)

