

# ARES マンスリー レポート (2018年2月)

ARES Monthly Report - February 2018 -

## 1. 不動産投資市場のトピックス

### ザイマックス・リート投資法人が2月15日に東証上場～上場時の資産規模は12物件・330億円～

ザイマックス・リート投資法人（3488）が、1月11日に東京証券取引所より上場の承認を受け、2月15日に上場。資産運用会社はザイマックス不動産投資顧問。上場時の資産規模は、12物件・330億円（下表を参照）。メインアセットと位置付けるオフィス、商業施設、ホテルに80%以上（取得価格ベース）、住宅等のその他アセットに20%以下の割合で投資する。2018年の新規上場は、2月7日上場のCREロジスティクスファンド投資法人に続き、2件目となる。

取得日	区分	物件名称	所在地	取得（予定）価格	鑑定 NOI 利回り	築年数
2月16日	オフィス	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2,500 百万円	4.8 %	17.3 年
		ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	4,250 百万円	4.9 %	16.8 年
		ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	5,020 百万円	4.9 %	16.8 年
		ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	880 百万円	5.8 %	26.7 年
		ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	1,550 百万円	5.5 %	18.1 年
		ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	1,150 百万円	5.8 %	18.8 年
		ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2,600 百万円	7.0 %	24.9 年
	商業施設	ミュ-ザ川崎	神奈川県川崎市	4,100 百万円	5.5 %	14.0 年
		ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	790 百万円	5.5 %	20.9 年
		ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	3,100 百万円	9.8 %	18.0 年
	ホテル	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	4,400 百万円	6.3 %	1.8 年
その他（住宅）	ルネッサンス 21 千早	福岡県福岡市	2,700 百万円	6.3 %	11.2 年	
合計/平均			—	33,040 百万円	6.0 %	15.3 年

※ ザイマックス・リート投資法人「新投資口発行及び投資口発行届出目論見書」（2018年1月）を一部加工

### 積水ハウス・リートと積水ハウス・レジデンシャルが合併契約を締結、資産規模11位に（18年5月）

1月24日に、積水ハウス・リート投資法人（3309、SHR）と積水ハウス・レジデンシャル投資法人（8973、SHI）が合併契約の締結を公表した。

効力発生日は5月1日で、SHRを吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併である。

本合併の効力発生に先立ち、SHRは投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、SHIの投資口1口に対して、かかる投資口分割後のSHRの投資口1.65口を割当交付する。

同社の合併説明資料によると、合併後の資産規模は4,398億円の見込みで、J-REIT 59銘柄中11位の規模となる。

住居とオフィスビルを中核資産とするポートフォリオを構築し、今後継続した成長が見込まれるホテルへの投資も推進し、資産規模6,000億円を目指す。

投資法人の合併は、2018年3月1日に予定されているケネディクス・レジデンシャル投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人の合併に続き14例目となる。

※詳細は投資法人のWEBサイトを参照。

<http://www.sekisuihouse-reit.co.jp/ja/ir/> [http://www.shi-reit.co.jp/ja\\_cms/press/](http://www.shi-reit.co.jp/ja_cms/press/)

## ARES 第 17 回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」の集計結果を公表

### ～ 5 年連続で実物不動産・不動産証券化商品への投資を行う年金（基金数）の比率が増加 ～

不動産証券化協会（ARES）は、「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」の最新の集計結果を公表した。本アンケート調査は、年金基金（原則、総資産額 140 億円以上）および生保・損保・信託銀行・銀行等の機関投資家（以下それぞれ「年金」、「一般機関投資家」）を対象に、資産運用における不動産（不動産証券化商品を含む。以下同じ）への投資の実態と課題を把握することを目的として平成 13 年度より毎年実施しているもの。調査期間は 2017 年 8 月 25 日から 10 月 5 日まで、年金 71、一般機関投資家 61 の計 132 件の回答があった。

実物不動産あるいは不動産証券化商品への投資を行っている投資家の比率は基金数（機関数）ベースで、年金では 58%（前回 52%）へと増加した（5 年連続の増加）。一般機関投資家では、92%（同 94%）へと減少したが、前回調査に引き続き、90%を超える水準であった。投資済の投資対象は、年金では「私募リート」が 47%（前回 36%）、一般機関投資家では「Jリート」が 67%（同 66%）と最も高い割合を占めた。今回の調査では、不動産の ESG 投資に関する機関投資家の興味の有無等について、特別調査を実施している。

※集計結果については不動産証券化協会の WEB サイトを参照。  
[https://www.ares.or.jp/press/pdf/pr\\_20180109.pdf](https://www.ares.or.jp/press/pdf/pr_20180109.pdf)

## ARES「東証 IR フェスタ 2018」（3/16～17 開催・パシフィコ横浜）に「Jリートコーナー」を出展

不動産証券化協会（ARES）は、3 月 16 日（金）・17 日（土）にパシフィコ横浜（展示ホール B）で開催される「東証 IR フェスタ 2018」に出展し、「Jリートコーナー」を設置する。「東証 IR フェスタ」は、日本取引所グループ（JPX）と東京証券取引所が主催する年に 1 回の個人投資家向けのイベントであり、11 回目を迎える今回は横浜ではじめて開催する。ARES が設置する「Jリートコーナー」では、Jリート資産運用会社（14 社の予定）による説明会や初心者向けの動画投影等を実施する。

※Jリートコーナー及び東証 IR フェスタ 2018 の詳細は以下の WEB サイトを参照。  
<https://j-reit.jp/irfesta/2018/> <http://www.tse-irfesta.com/>

## 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4,216物件、19兆円を超える (2018年1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
16兆6,479億円	2兆4,398億円	19兆0,877億円

投資法人数

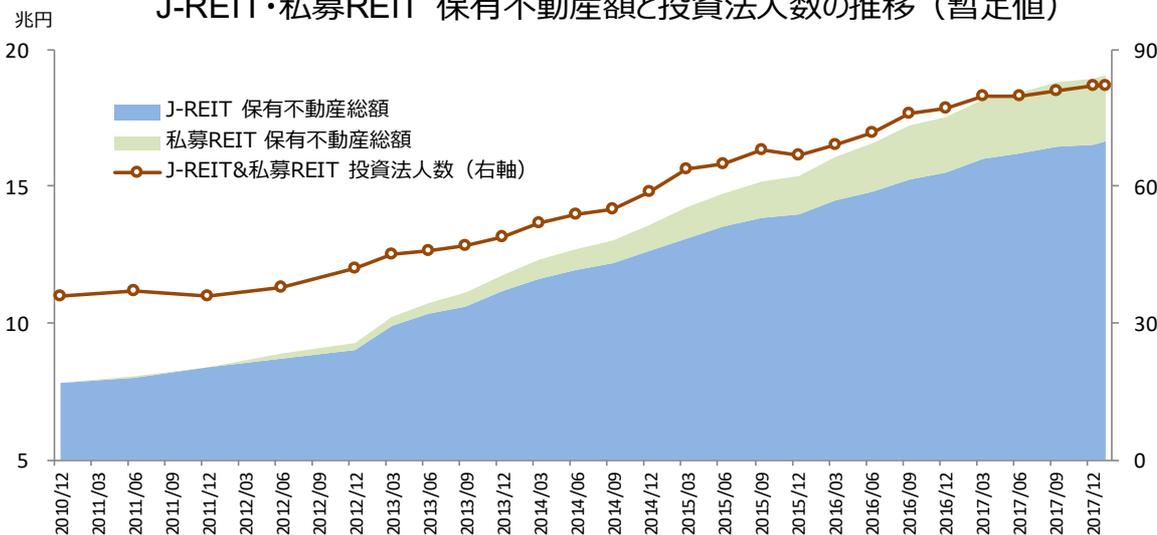
J-REIT	私募REIT	合計
59	23	82

物件総数

J-REIT	私募REIT	合計
3,621	595	4,216

※ J-REITは2018年1月末、私募REITは2017年12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ARES作成、私募REIT : ARES調べ (以下同)

保有不動産種別 (取得価格ベース)

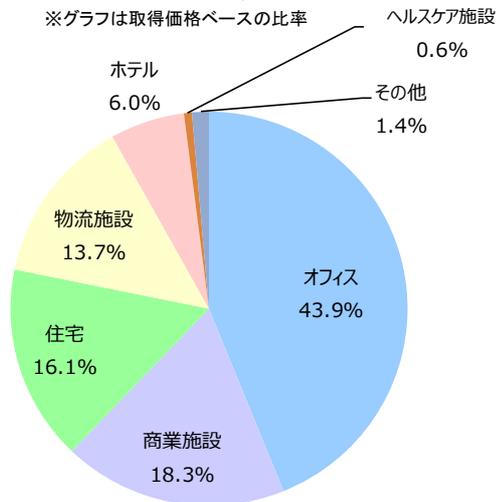
	J-REIT	私募REIT	合計
オフィス	7兆2,695億円	1兆1,027億円	8兆3,722億円
商業施設	3兆1,707兆円	3,202億円	3兆4,909億円
住宅	2兆5,634億円	5,008億円	3兆0,642億円
物流施設	2兆2,050億円	4,138億円	2兆6,188億円
ホテル	1兆1,547億円	その他(注) 1,022億円	1兆1,547億円
ヘルスケア施設	1,221億円		1,221億円
その他	1,624億円		2,646億円

(注) 私募REITのホテルとヘルスケア施設は「その他」に計上

J-REIT・私募REIT 保有不動産種別 (2018年1月末)

物件総数 : 4,216物件  
保有不動産総額 : 19兆0,877億円

※グラフは取得価格ベースの比率



### 【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12月末のものである。当月は、本数値にJ-REITの最新の数値 (2018年1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】

2018年1月末時点でJ-REITと私募REITが保有する不動産の合計額は、19兆0,877億円 (取得価格ベース、以下同)、うちJ-REITは16兆6,479億円、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4,216物件、うちJ-REITは3,621物件、私募REITは595物件。REIT市場全体の保有不動産を2017年12月末時点の実績と比べると、10物件、1,185億円の増加である。

### 3. J-REIT 市場の概況

2018年1月末のJ-REITの投資口時価総額は約12.0兆円、保有不動産額は約16.6兆円

2018年1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)	12兆0,364億円 (11兆4,751億円)	16兆6,479億円 (16兆5,294億円)	1744.89 (1662.92)	3357.09 (3189.59)	4.00% (4.19%)	1.07倍 (1.03倍)

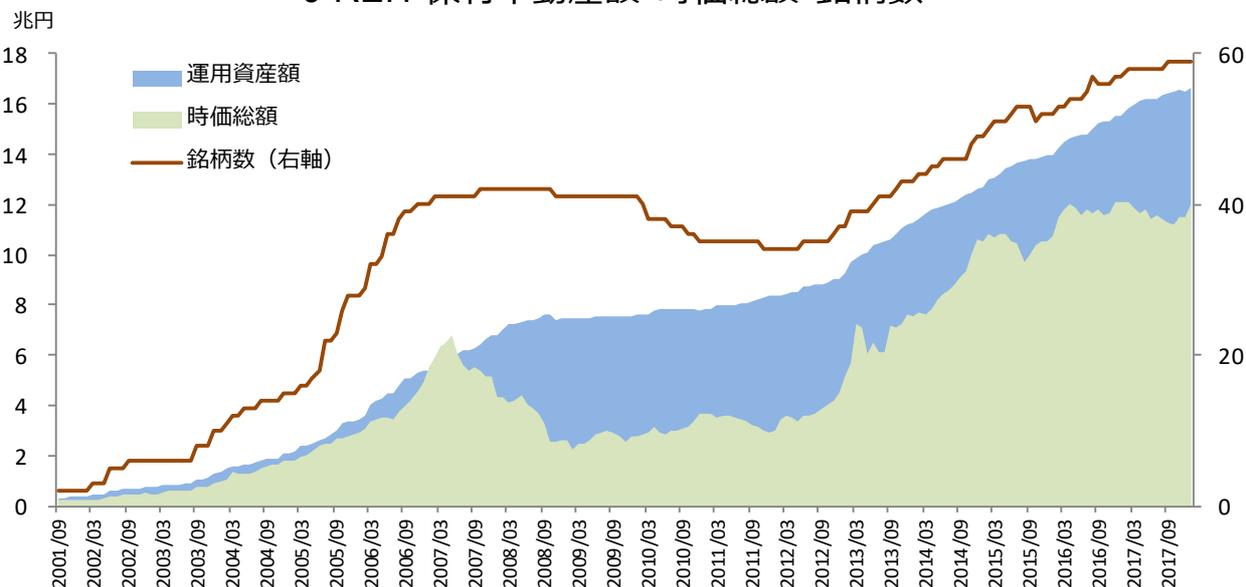
2018年のJ-REITデータ (2018年1月の累計)

※( )は前年1月の累計

新規上場		公募増資		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
0件 (0件)	0億円 (0億円)	1件 (1件)	45億円 (220億円)	17件 (11件)	1,363億円 (676億円)	8件 (3件)	213億円 (99億円)

(注) 各項目の数値は「ARES J-REIT Databook」(<https://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



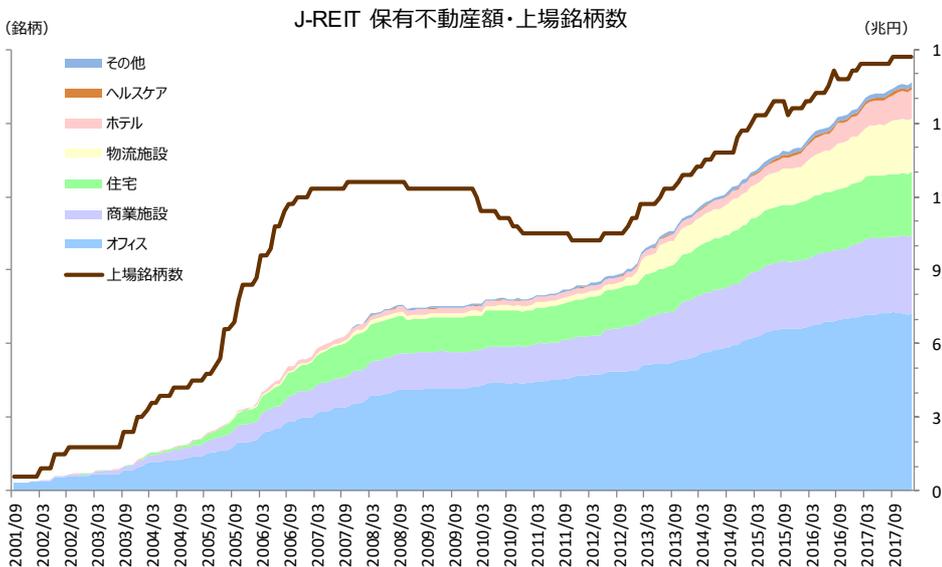
※保有不動産額は取得価格ベース (出所) 公開情報を元にARES作成

J-REIT 保有不動産種別 (2018年1月末)

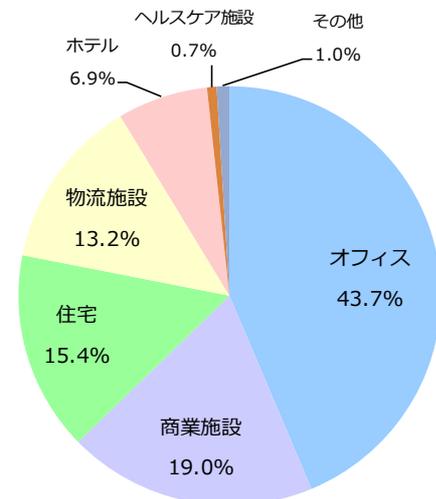
物件総数: 3,621物件

保有不動産総額: 16兆6,479億円

※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】

2018年1月末のJ-REITの投資口時価総額は12兆0,364億円、前月末に比べ5,613億円増加(+4.9%)。保有不動産額は1,185億円増の16兆6,479億円。

【投資口価格動向】

東証REIT指数は前月比4.9%増の1744.89、配当込み指数は5.3%増の3357.09。予想分配金利回りは前月を0.19ポイント下回る4.00%、NAV倍率は前月を0.04ポイント上回る1.07倍。

【資金調達】

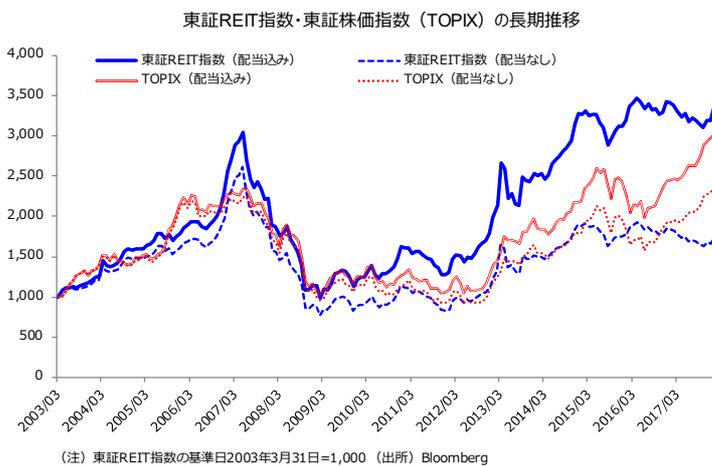
2018年1月のエクイティファイナンスは、公募増資が1件、募集・売出し総額45億円で、前年同月を175億円下回った。新規上場は0件で前年同月と同一であった。

【物件売買】

取得は前年同月を上回る17件・1,363億円（前年11件・676億円）、譲渡も前年同月を上回る8件・213億円（同3件・99億円）であった。

【トピックス】

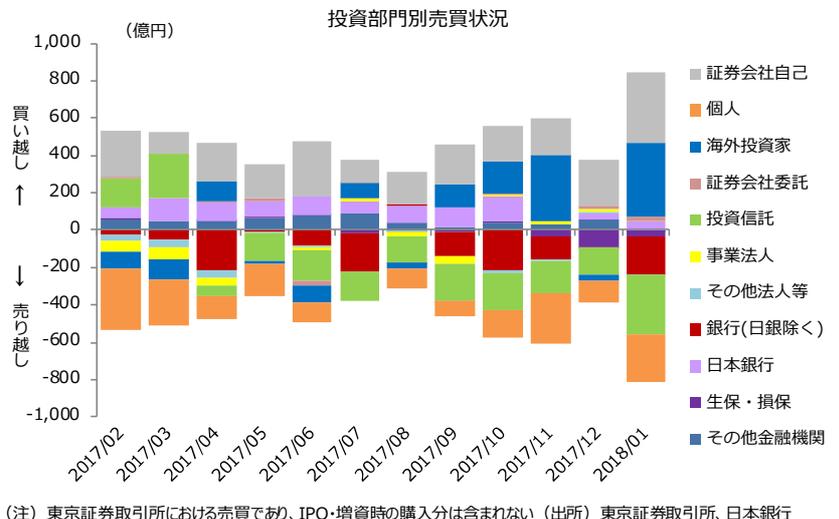
- ・1月24日に、積水ハウス・リート（3309）と積水ハウス・レジデンシャル（8973）が合併契約の締結を公表。  
※概要は、1. 不動産投資市場のトピックスを参照。
- ・1月29日に、インベスコ・オフィス・ジェリート（3298）が投資口分割を公表。2月28日を基準日として、投資口1口につき8口の割合によって分割する。

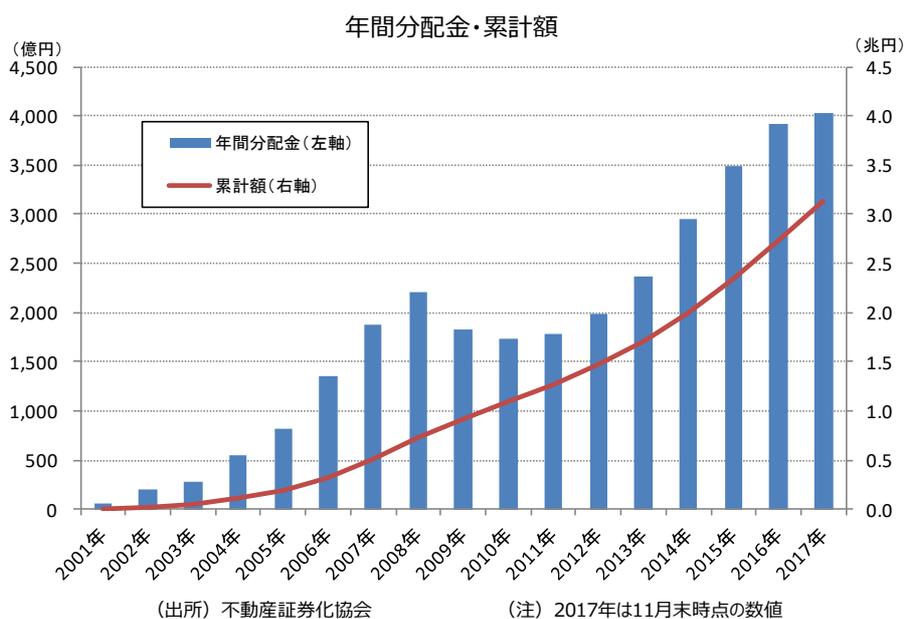
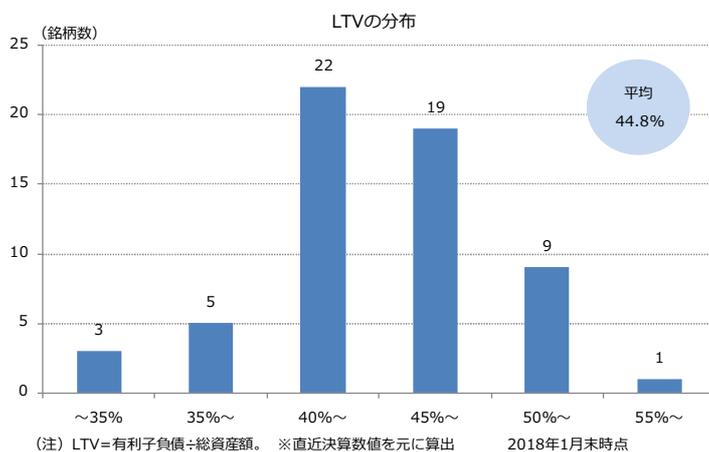
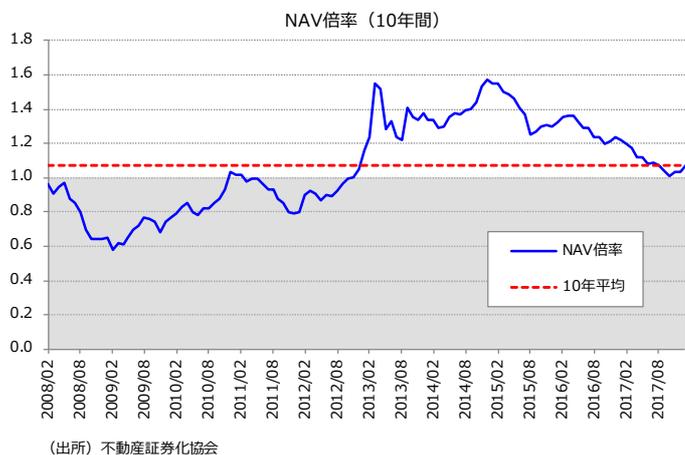


＜投資部門別売買状況＞ (億円)

投資部門	2018年1月	対前月
海外投資家	396億円	+423億円
証券会社自己	381億円	+131億円
日本銀行	48億円	+12億円
証券会社委託	19億円	+8億円
事業法人	2億円	▲16億円
その他金融機関	▲0億円	▲55億円
その他法人等	▲2億円	▲11億円
生保・損保	▲31億円	+57億円
銀行（日銀除く）	▲208億円	▲202億円
個人	▲251億円	▲137億円
投資信託	▲318億円	▲170億円

※新規上場・公募増資時の購入分除く  
(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 (2018年1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	25件
資金調達	新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ 他	48件
その他	組織・人事、災害、環境性能評価 他	43件
		計 139件

上記は、2018年1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】

<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)
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)
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)

