# **ARES マンスリー レポート**(2018年5月)

ARES Monthly Report - May 2018 -

# 1. 不動産投資市場のトピックス

### 国土交通省が「公的不動産(PRE)の民間活用の手引き」改訂版を公表

国土交通省は、「公的不動産(PRE)の民間活用の手引き~不動産証券化手法を用いた PRE 民間活用のガイドライン~」を改訂し、公表した(2018 年 3 月改訂)。国交省は、PRE の民間活用促進に向け、地方公共団体職員が実務に利用するためのわかりやすい手引きとして、本手引きを 2016 年 3 月に初版を発行。初版発行後に寄せられた意見・要望を踏まえ、一部の内容の見直し・更新を行った。

以下の5点を改訂版手引きの主な特徴としている。

- ・公的不動産(PRE)を所有・活用する主体の考え方を解説
- ・所有権の譲渡や SPC の株式譲渡等の契約条件例の紹介
- ・公的不動産(PRE)の売却や貸付けの考え方を解説
- ・組織の推進体制の考え方を解説
- ・不動産証券化活用例の紹介
- ※詳細は以下の国交省 WEB サイトを参照。
- ・公的不動産(PRE)の民間活用の手引き~不動産証券化手法を用いた PRE 民間活用のガイドライン~

### MAXIS Jリート・コア上場投信が東京証券取引所に上場

4月17日に東証 REIT Core 指数を対象指標とする ETF の「MAXIS Jリート・コア上場投信」(管理会社:三菱 UFJ 国際投信)が東京証券取引所に上場した。

本上場により、東京証券取引所に上場している国内 REIT 指数を対象指標とする ETF は、9 本となった。

国内の REIT 指数を対象指標とする ETF は次の表のとおり。

#### J-REIT ETF 一覧(上場順)

コード	名称	管理会社	決算日	対象指標	純資産総額 (億円)
1343	NEXT FUNDS 東証 REIT 指数連動型上場投信	野村アセットマネジメント	2・5・8・11 月の各 10 日	東証 REIT 指数	3,006.2
1345	上場インデックスファンド J リート (東証 REIT 指数)隔月分配型	日興アセットマネジメント	1・3・5・7・9・11 月の各 8 日	東証 REIT 指数	1,998.1
1597	MAXIS Jリート上場投信	三菱 UFJ 国際投信	3・6・9・12 月の各 8 日	東証 REIT 指数	1,065.4
1595	NZAM 上場投信 東証 REIT 指数	農林中金全共連 アセットマネジメント	1・4・7・10 月の各 15 日	東証 REIT 指数	1,523.8
1398	SMAM 東証 REIT 指数上場投信	三井住友アセットマネジメント	3・6・9・12 月の各 8 日	東証 REIT 指数	555.3
1476	iシェアーズ Jリート ETF	ブラックロック・ジャパン	2・5・8・11 月の各 9 日	東証 REIT 指数	1,131.9
1488	ダイワ上場投信 – 東証 REIT 指数	大和証券投資信託委託	3・6・9・12 月の各 4 日	東証 REIT 指数	510.4
1660	MAXIS 高利回り J リート上場投信	三菱 UFJ 国際投信	1・4・7・10 月の各 10 日	野村高利回りJリート指数	57.0
2517	MAXIS Jリート・コア上場投信	三菱 UFJ 国際投信	2・5・8・11 月の各 10 日	東証 REIT Core 指数	10.3

(出所) 東京証券取引所および各管理会社の WEB サイト掲載情報より ARES 作成

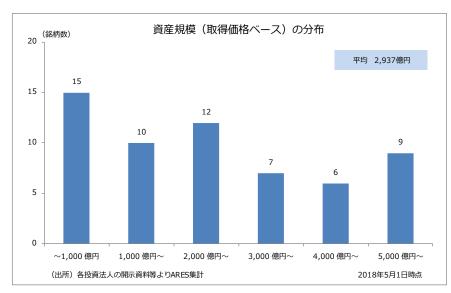
※2018年4月末時点

# 特別レポート「J-REIT の資産規模」

2018 年 5 月 1 日時点の J-REIT 59 銘柄の「資産規模の分布」と、「資産規模分布状況の推移(2014 年~2018 年)」を グラフにまとめた。2018 年 5 月 1 日時点で、資産規模が 5,000 億円を超える銘柄は 9 銘柄(うち 2 銘柄は 1 兆円超)となり、 J-REIT の資産規模の平均は 2,937 億円となった(前年 4 月末時点から 154 億円の増加)。

資産規模分布状況(構成比)の推移に関しては、2017 年 4 月末までは 3,000 億円を超える銘柄は 30%未満であったが、 2018 年 5 月 1 日時点では約 37%を占めており、増加傾向にある。

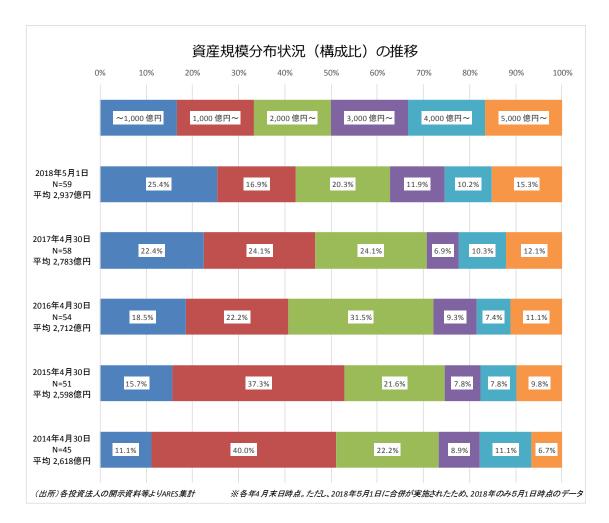
同様に、1,000 億円未満の銘柄も増加傾向にあり、2018 年 5 月 1 日時点で、全体の約 25%を占めている。



資産規模 5,000 億円超の銘柄 (2018年5月1日時点)

証券コード	投資法人	資産規模 (億円)
8951	日本ビルファンド	11,051
8952	ジャパンリアルエステイト	10,152
3462	野村不動産マスターファンド	9,560
8953	日本リテールファンド	9,101
8984	大和ハウスリート	6,748
8954	オリックス不動産	6,689
8960	ユナイテッド・アーバン	6,275
3283	日本プロロジスリート	5,603
3281	GLP	5,246

(出所) 各投資法人の開示資料等より ARES 集計



# 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 4,392 物件、約 19.9 兆円(2018 年 4 月末 暫定値)

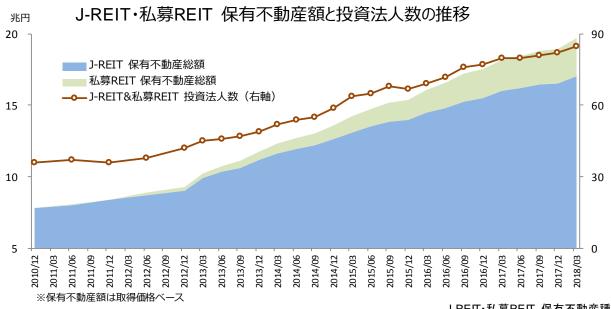
保有不動産総額(取得価格ベース)

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
<i>17</i> 兆2,346億円	2兆6,348億円	19兆8,694億円	60	25	85	3,752	640	4,392

※ J-REIT は 2018 年 4 月末、私募 REIT は 2018 年 3 月末の数値(以下同じ)



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

#### 保有不動産種別(取得価格ベース)

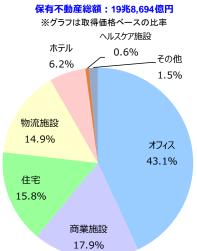
	J-REIT	私募 REIT	合計
オフィス	7兆 3,360 億円	1 兆 2,250 億円	8兆 5,610 億円
商業施設	3 兆 <i>2,124</i> 兆円	3,514 億円	3 兆 5,638 億円
住宅	2 兆 6,274 億円	5,096 億円	3 兆 1,370 億円
物流施設	2 兆 5,402 億円	<i>4,249</i> 億円	2 兆 9,651 億円
ホテル	1 兆 2,242 億円	(1 (2))	1 兆 2,242 億円
ヘルスケア施設	1,231 億円	その他(注) 1,239 億円	1,231 億円
その他	1,712 億円	1,239 [志] ]	2,951 億円

#### (注) 私募 REIT のホテル、ヘルスケア施設は「その他」に計上

※私募リートの定義および集計対象の投資法人については私募リート・クォータリーを参照。 なお、調査基準時点の直前に運用を開始した投資法人などは含まれていない場合がある。

#### J-REIT·私募REIT 保有不動産種別 (2018年4月末)

物件総数:4,392物件



#### 【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・クォータリー)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 2018 年 3 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4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 4 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 8,694 億円(取得価格ベース、以下同じ)、うち J-REIT は 17 兆 2,346 億円、私募 REIT は 2 兆 6,348 億円。

#### 【投資法人数】

合計で 85、J-REIT は 60 銘柄が上場、私募 REIT は 25 投資法人が運用中。

#### 【物件数等】

合計で 4,392 物件、うち J-REIT は 3,752 物件、私募 REIT は 640 物件。 REIT 市場全体の保有不動産を 2018 年 3 月末時点の実績と比べると、25 物件、1,734 億円の増加である。

### 3. *J-REIT* 市場の概況

# 2018年4月末のJ-REITの投資口時価総額は約12.3兆円、保有不動産額は約17.2兆円

#### 2018年4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
60 銘柄	12 兆 2,763 億円	17兆2,346 億円	1728.48	3358.59	4.06%	1.05 倍
(60 銘柄)	(11 兆 9,469 億円)	( <i>17 兆 0,612</i> 億円)	(1688.66)	(3274.92)	(4.15%)	(1.03倍)

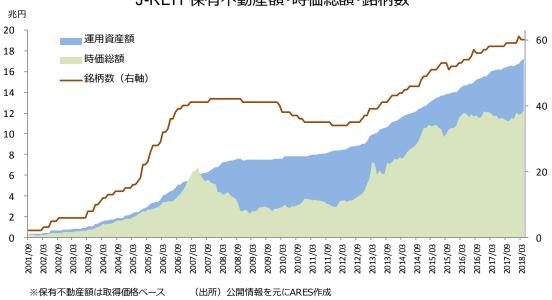
#### 2018年の J-REIT データ (2018年1月~4月の累計)

※()は前年1月~4月の累計

3	新規上場      公募増資		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
2件	466 億円	14件	<i>2,872</i> 億円	190 件	8,871 億円	24件	1,864 億円
(1件)	( <i>452</i> 億円)	(13件)	( <i>2,5</i> 98 億円)	(121件)	(7,165 億円)	(30件)	(936 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



J-REIT 保有不動産額·上場銘柄数 (銘柄) (兆円) 21 その他 60 ■ ヘルスケア 18 ホテル 50 物流施設 15 住宅 40 商業施設 12 オフィス -上場銘柄数 30 9 20 10 3 2002/09 2002/09 2002/09 2003/09 2004/03 2006/09 2006/09 2006/09 2006/09 2006/09 2006/09 2006/09 2007/09 2006/09 2006/09 2007/03 2006/09 2007/09 2006/0 2012/03 -2012/09 -2013/03 -2013/09 2014/03 2014/09 3 2015/03 (注) 取得価格ベース (出所) 不動産証券化協会

J-REIT 保有不動産種別 (2018年4月末) 物件総数:3,752物件

保有不動産総額:17兆2,346億円 ※グラフは取得価格ベースの比率 ヘルスケア施設 その他 ホテル 0.7% 1.0% 7.1% 物流施設 14.7% オフィス 42.6% 住宅 15.2% 商業施設 18.6%

#### 【市場規模】

2018 年 4 月末の J-REIT の投資口時価総額は 12 兆 2,763 億円、対前月 3,294 億円増(+2.8%)、対前年同月 6,157 億円増(+5.3%)。

#### 【投資口価格動向】

東証 REIT 指数(配当なし)は前月比 2.4%増の 1728.48。

配当込み指数は前月比 2.6%増の 3358.59。 予想分配金利回りは前月を 0.09 ポイント下回る 4.06%であった。 NAV 倍率は 1.05 倍で、対前月で 0.02 ポイント増。

#### 【資金調達】

2018 年 1 月から 4 月末までの公募増資は、累計で 14 件、募集・売出し総額 2,872 億円であった。2017 年 1 月から 4 月 末までの実績と比べ、1件、274億円の増加。

#### 【物件売買】

2018 年 1 月から 4 月末までの物件取得は、190 件、8,871 億円であった。前年同期間の実績と比べ 69 件、1,706 億円の 増加。

#### 【トピックス】

・4月16日に、日本リテールファンド(8953)が訂正発行登録書を提出した。これは、グリーンボンド発行に向けた措置で、訂正 発行登録書に基づき本投資法人がグリーンボンドを発行した場合には、J-REIT初の事例となる。

2018年2月末日時点で本投資法人が所有のグリーン適格資産は計21物件、3,176億円(帳簿価格)。保有グリーン適格 資産の帳簿価格の合計に有利子負債比率(2018年2月末日時点:45.0%)を乗じた、グリーンボンド発行可能上限額は 1,429億円としている。今後、年限5年のグリーンボンドの発行の可否、利率等の発行条件の検討を行っていく予定。



(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)



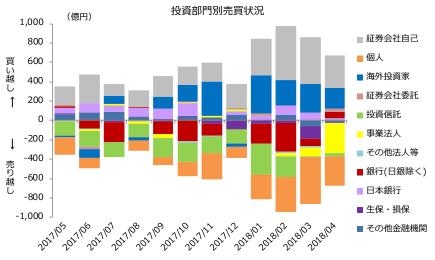
(注) TOPIXは東証REIT指数と始点を合わせた相対値 (出所) Bloomberg

#### <投資部門別売買状況> (億円)

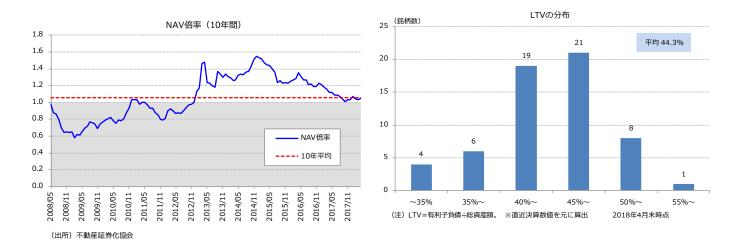
投資部門	2018年4月	対前月
証券会社自己	338 億円	▲145 億円
海外投資家	218 億円	▲ 78 億円
銀行(日銀除く)	66 億円	144 億円
証券会社委託	31 億円	31 億円
日本銀行	24 億円	▲60 億円
その他法人等	0 億円	16 億円
生保·損保	▲11 億円	116 億円
その他金融機関	▲15 億円	46 億円
投資信託	▲37億円	▲ <i>29</i> 億円
個人	▲301 億円	185 億円
事業法人	▲309 億円	▲ <i>224</i> 億円

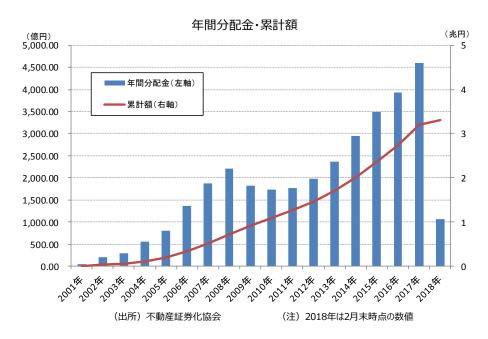
※新規上場・公募増資時の購入分除く

(出所) 東京証券取引所、日本銀行



(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 (2018年4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	28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	24 件
資金調達	新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ 他	63 件
その他	組織・人事、災害、環境性能評価 他	55 件
		計 170 件

上記は、2018 年 4 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、当協会会員のみに開示させていただいております。 何卒ご了承ください。

※詳細情報は当協会 WEB サイト「ARES マンスリーレポート詳細データ」【会員限定】を参照。

https://www.ares.or.jp/action/reserch/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㈱
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	㈱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・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(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	896 <i>7</i>	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	89 <i>7</i> 2	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㈱
17	89 <i>7</i> 3	積水ハウス・レジデンシャル投資法人(注)	積水ハウス・アセットマネジメント(株)
18	89 <i>7</i> 5	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱
19	89 <i>7</i> 6	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	89 <i>77</i>	阪急リート投資法人	阪急阪神J-ト投信㈱ ※ 4/1 付商号変更
21	89 <i>7</i> 9	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㈱
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(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㈱
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	<i>327</i> 8	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱
32	<i>327</i> 9	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㈱
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(注)	積水ハウス投資顧問㈱
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㈱
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	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㈱
49	3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱
50	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)
51	3466	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱
52	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)
53	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㈱
54	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)
55	<i>347</i> 3	さくら総合リート投資法人	さくら不動産投資顧問㈱
56	3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ㈱
<i>57</i>	<i>347</i> 8	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)
58	3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問㈱
59	<i>3487</i>	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)
60	3488	ザイマックス・リート投資法人	㈱ザイマックス不動産投資顧問

(注) 5月1日に合併(存続法人:積水ハウス・リート投資法人)

### (2) 私募 REIT 銘柄一覧(運用開始順)

※「私募リート・クォータリー」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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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)
24	<i>2018</i> 年2月	三井物産プライベート投資法人	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社㈱
25	2018年3月	ひろしま地方創生リート投資法人	ひろぎんリートマネジメント(株)

<sup>※</sup> 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 TEL: 03-3505-8001

#### 東証 REIT 指数の推移、市場・経済の動き(直近1年間)

