ARES マンスリー レポート(2018年6月)

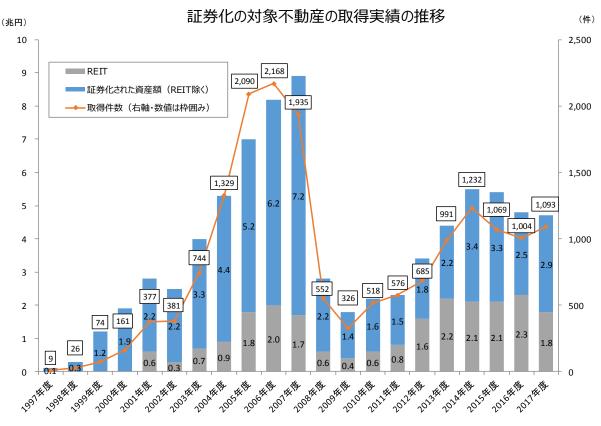
ARES Monthly Report - June 2018 -

1. 不動産投資市場のトピックス

国土交通省が平成 29 年度「不動産証券化の実態調査」結果を公表

5月 31 日に、国土交通省が「不動産証券化の実体調査」の結果を公表した。2017 年度に不動産証券化の対象として取得された不動産や信託受益権の資産額は、約 4.8 兆円、1,093 件であった。このうち、REIT が取得したのは約 1.8 兆円で、全体の約 38.0%を占める結果となった。

- ※詳細は以下の国土交通省 WEB サイトを参照。
- •不動産証券化の実態調査
- ・平成 29 年度「不動産証券化の実態調査」の結果~平成 29 年度の証券化対象不動産の取得額は約 4.8 兆円~ (報道発表資料)



(出所)国土交通省『平成29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

日本リテールファンドが J-REIT 初となるグリーンボンドを発行

 \cdot 5月25日に、日本リテールファンド(8953)が J-REIT として初めて、グリーンボンドを発行した。発行総額は 80億円、利率は年 0.210%、償還期限は 2023年5月25日。日本リテールファンドは、資産運用会社とともに、環境や社会全体のサステナビリティを確保するための試みを推進しており、その取り組みの一環として、グリーンボンドを発行した。

- ※詳細は以下の投資法人 WEB サイトを参照。
- ・投資法人債(グリーンボンド)の発行及び長期借入金の期限前弁済に関するお知らせ(プレスリリース)
- グリーンボンド (サステナビリティへの取り組み)

ARES、2018 年度の「Jリート普及全国キャラバン」をスタート

不動産証券化協会(ARES)は 5 月 31 日に本年度第 1 回目の「Jリート普及全国キャラバン」を滋賀県大津市にて開催した。 Jリート普及全国キャラバンは、地方都市在住の個人投資家を対象とした Jリートの IR イベントで、本年度で 5 年目の活動となる。 本イベントは、Jリート基礎セミナー、投資法人による会社説明、株式講演会により構成されており、今回の大津市での開催には、 フロンティア不動産投資法人、福岡リート投資法人、日本プライムリアルティ投資法人の 3 投資法人が参加した。

※今後のキャラバンの開催予定は以下の J-REIT.jp のページにて案内予定。

・Jリート普及全国キャラバン情報

開催実績(過去2年度)

	参加人数	開催回数
2016 年度	1257名	12回(11都市)
2017年度	2169名	14回(11都市)

- ※過去の開催情報(詳細)は以下を参照。
- ・開催一覧・過去の開催情報(ノリート普及全国キャラバン情報)

2018年度「Jリート普及全国キャラバン」開催一覧(予定含む)

開催日	2018年7月5日(木) 13:00~16:10	2018年6月22日(金) 13:30~16:10
開催地	大阪府·大阪市	広島県·東広島市
プログラム	Jリート基礎セミナー (不動産証券化協会)Jリート説明会 ケネディクス商業リート投資法人 積水ハウス・リート投資法人 東急リアル・エステート投資法人	●Jリート基礎セミナー (不動産証券化協会) ●Jリート説明会 三菱地所物流リート投資法人 アドバンス・レジデンス投資法人
	●株式評論家等による講演	●株式評論家等による講演

開催日	2018年6月21日(木) 13:30~16:10	2018年5月31日(木) 13:00~16:10
開催地	山口県·周南市	滋賀県·大津市
プログラム	●Jリート基礎セミナー (不動産証券化協会)	●Jリート基礎セミナー (不動産証券化協会)
	●Jリート説明会 野村不動産マスターファンド投資法人 コンフォリア・レジデンシャル投資法人	●Jリート説明会 フロンティア不動産投資法人 福岡リート投資法人 日本プライムリアルティ投資法人
	●株式評論家等による講演	●株式評論家等による講演

2.REIT 市場(J-REIT・私募 REIT)の概況(暫定値)

<u>J-REITと私募 REIT</u>の保有不動産は 4,394 物件、約 20 兆円(2018 年 5 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
17兆3,217億円	2 兆 6,348 億円	19 兆 9,565 億円

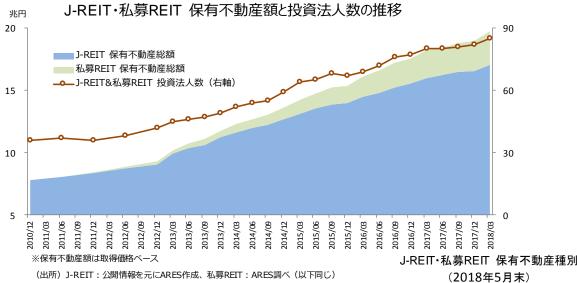
投資法人数

J-REIT	私募 REIT	合計
59	25	84

物件総数

J-REIT	私募 REIT	合計
3,754	640	4,394

※ J-REIT は 2018 年 5 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	オフィス 7兆3,993億円 1		8兆6,243億円
商業施設	3 兆 1,966 兆円	3,514 億円	3 兆 5,480 億円
住宅	2 兆 6,633 億円	5,096 億円	3 兆 1,729 億円
物流施設	2 兆 5,402 億円	4,249 億円	2 兆 9,651 億円
ホテル	1 兆 2,279 億円	マの仏(注)	1 兆 2,279 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 怎円	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。

保有不動産総額:19兆9,565億円 ※グラフは取得価格ベースの比率 ヘルスケア施設 ホテル 0.6% その他 6.2% 1.5% 物流施設 14.9% オフィス 43.2% 住宅 15.9% 商業施設 17.8%

物件総数:4,394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5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5月末時点でJ-REITと私募REITが保有する不動産の合計額は、19兆9,565億円(取得価格ベース、以下同 じ)、うち J-REIT は 17 兆 3,217 億円、私募 REIT は 2 兆 6,348 億円。

【投資法人数】

合計で84、J-REIT は59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 4,394 物件、うち J-REIT は 3,754 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、27 物件、2,605 億円の増加。

3. *J-REIT* 市場の概況

2018年5月末のJ-REITの投資口時価総額は約12.4兆円、保有不動産額は約17.3兆円

2018 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
59 銘柄	12 兆 3,802 億円	<i>17 兆 3,217</i> 億円	1734.13	3379.45	4.06%	1.05 倍
(60 銘柄)	(<i>12 兆 2,763</i> 億円)	(<i>17 兆 2,346</i> 億円)	(1728.48)	(3358.59)	(4.06%)	(1.05 倍)

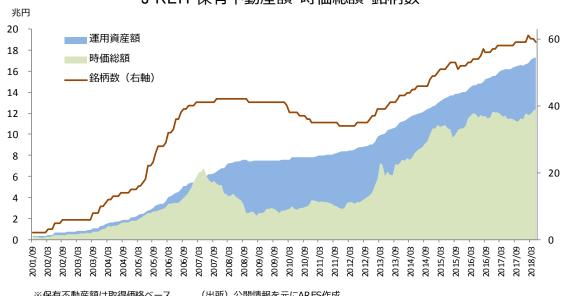
2018年の J-REIT データ (2018年1月~5月の累計)

※ () は前年 1月~5月の累計

3	新規上場 公募増資		新規上場		物件	非取得	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	18件	<i>3,440</i> 億円	208件	9,913 億円	40件	2,325 億円	
(1件)	(<i>452</i> 億円)	(15件)	(<i>2,754</i> 億円)	(131件)	(<i>7,704</i> 億円)	(32件)	(1,104 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 保有不動産額·上場銘柄数 (銘柄) (兆円) - 21 ■ その他 60 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 0 0 2001/09
2002/09
2002/09
2003/03
2003/03
2004/09
2004/09
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/03
2005/0 (注) 取得価格ベース (出所) 不動産証券化協会

物件総数:3,754物件 保有不動産総額:17兆3,217億円 ※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 42.7% 住宅 15.4% 商業施設 18.5%

J-REIT 保有不動産種別(2018年5月末)

【市場規模】

2018 年 5 月末の J-REIT の投資口時価総額は 12 兆 3,802 億円、対前月 1,039 億円増(+0.8%)、対前年同月 5,935 億円増(+5.0%)。

【投資口価格動向】

東証 REIT 指数(配当なし)は前月比 0.3%増の 1734.13。

配当込み指数は前月比 0.6%増の 3379.45。予想分配金利回りは前月同率の 4.06%であった。

NAV 倍率も前月同率の 1.05 倍。

【資金調達】

2018 年 1 月から 5 月末までの公募増資は、累計で 18 件、募集・売出し総額 3,440 億円であった。2017 年 1 月から 5 月末までの実績と比べ、3 件、686 億円の増加。

【物件売買】

2018年1月から5月末までの物件取得は、208件、9,913億円であった。前年同期間の実績と比べ77件、2,209億円の増加。

【トピックス】

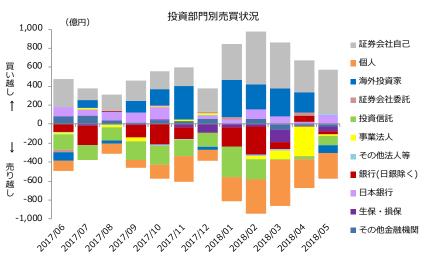
・5月1日に、積水ハウス・リート投資法人(3309、SHR)と積水ハウス・レジデンシャル投資法人(8973、SHI)が合併。投資法人の合併は、2018年3月1日のケネディクス・レジデンシャル投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人の合併に続き、14例目。



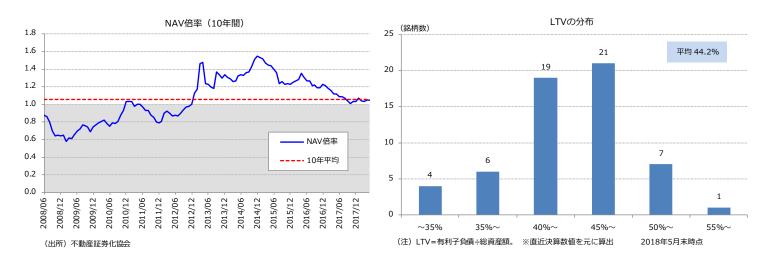
<投資部門別売買状況> (億円)

投資部門	2018年5月	対前月
証券会社自己	<i>457</i> 億円	119 億円
日本銀行	96 億円	<i>72</i> 億円
その他法人等	19 億円	18 億円
証券会社委託	1 億円	▲30 億円
事業法人	▲15 億円	294 億円
その他金融機関	▲28 億円	▲13 億円
銀行(日銀除く)	▲ <i>34</i> 億円	▲100 億円
生保·損保	▲ <i>47</i> 億円	▲35 億円
海外投資家	▲80 億円	▲298 億円
投資信託	▲101 億円	▲ <i>64</i> 億円
個人	▲ <i>27</i> 3 億円	28 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5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	16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	18件
資金調達	新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ 他	59 件
その他	組織・人事、災害、環境性能評価 他	58 件
		計 151 件

上記は、2018 年 5 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㈱
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		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㈱
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㈱
17	8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱
18	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㈱
19	8977	阪急リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱
20	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)
21	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㈱
22	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)
23	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
24	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)
25	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
26	3227	MCUBS MidCity 投資法人	MCUBS MidCity(株)
27	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)
28	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)
29	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)
30	3278	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㈱
31	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㈱
32	3281	GLP 投資法人	GLP ジャパン・アドバイザーズ(株)
33	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㈱
34	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)
35	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
36	3290	Oneリート投資法人	みずほリートマネジメント(株)
37	3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント(株)
38	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)
39	3296	日本リート投資法人	双日リートアドバイザーズ(株)
40	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
41	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)
42	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)
43	3309	積水ハウス・リート投資法人	積水ハウス・アセットマネジメント(株)
44	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㈱
45	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
46	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)
47	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㈱
48	3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱
49	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)
50	3466	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱
51	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)
52	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)
53	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)
54	3473	さくら総合リート投資法人	さくら不動産投資顧問(株)
55	3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ(株)
56	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)
57	3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問㈱
58	3487	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)
59	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

(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㈱
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	<i>2017年1</i> 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㈱
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)

[※] 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)

