ARES マンスリー レポート（2018 年 8 月）

ARES Monthly Report - August 2018 -

1. 不動産投資市場のトピックス

JLL・ラサール インベストメント マネジメントが「2018 年版グローバル不動産透明度インデックス」を発表

7 月 25 日に、JLL とラサール インベストメント マネジメントが「2018 年版グローバル不動産透明度インデックス」を発表した。
「グローバル不動産透明度インデックス」は、世界の不動産市場に関する情報を収集し、各市場の透明度を数値化したレポートで、2018 年度版では、世界 100 ヵ国・158 都市を調査対象とし、全 186 要素を 6 つのサブインデックスにおいて分析している。

今回、総合ランキングで 1 位となったのは英国（スコア 1.24*）で、前回（2016 年度）と同じ結果となった。英国に続いたのは、オーストラリア（1.32）と米国（1.37）で、上位を占めたのは英語圏諸国であった。
また、テクノロジーの活用が進んでいる欧州が透明度を向上させており、オランダ（1.51）やスウェーデン（1.93）は、不動産テックの拡大や、オープンデータへの取り組みを行っている点で評価を受け、スコアが改善した。
*評価スコアは、1 から 5 の範囲で採点され、スコア「1.00」が最も透明度が高い国/市場、スコア「5.00」は透明度が最も低い国/市場を示す。

日本の属するアジア太平洋地域は、今回最も透明度が改善した地域で、日本は前回の 2016 年度版で 19 位（2.03）だった順位を 14 位（1.98）にまで上げた。日本の透明度が向上した要因として、今回新たに加えられた「サステナビリティ」のサブインデックスにおいて、建築物省エネルギー性能表示制度など、環境不動産ストック形成に対する取り組みを従来から積極的に進めている点が評価されたことがあげられた。
また、都市別の透明度インデックスにおいては、日本では東京と大阪が調査対象に含まれており、26 位に東京（1.98）、30 位に大阪（2.22）が入っている。国別のランキングと同様に、「中高」グループのなかのトップ層となった。

調査対象となっている 100 ヵ国のうち 85%の国々で透明度が向上しているものの、投資家等から求められている「より高い透明度基準」や、「不動産テックによる透明度の大幅な向上」は実現できていないのが現状だという。日本の課題としては、世界基準と比較して不動産テックの普及が遅れていること等があげられた。

※詳細は以下の JLL のニュースリリースを参照。
・JLL、「2018 年版グローバル不動産透明度インデックス」を発表（ニュースリリース）

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス不動産投資法人が 9 月 7 日に東証に上場予定

8 月 1 日に、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス不動産投資法人（資産運用会社：伊藤忠リート・マネジメント）の上場が承認された。
上場予定日は 9 月 7 日。物流施設を投資対象とする特化型リートで、上場時の資産規模は 7 物件・538 億円の予定。
スポンサーは、伊藤忠商事（80%）、伊藤忠都市開発（20%）の 2 社。
本投資法人の上場によって、上場銘柄数は、61 となる。

取得予定資産	所在地	取得予定価格（百万円）	鑑定 NOI 利回り（%）	築年数（年）
アイミッションズパーク厚木	神奈川県厚木市	5,300	5.0	5.9
アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	5.2	3.4
アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600	4.9	2.5
アイミッションズパーク守谷	茨城県つくばみらい市	3,200	5.0	1.3
アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	4.9	1.0
アイミッションズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	5.2	0.7
アイミッションズパーク印西（準共有持分 65%）	千葉県印西市	17,900	4.9	0.4
	合計/平均	53,840	5.0	1.9

※ 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス不動産投資法人「新投資口発行及び投資口発行届出目論見書」（2018 年 8 月）を一部加工

「個人投資家のための J リートフェア 2018」を 9 月 21 日（金）・22 日（土）に開催

不動産証券化協会は、「個人投資家のための J リートフェア 2018」を東京日本橋にて、9 月 21 日（金）・22 日（土）に開催する。
J リートフェアは、個人投資家の皆様に J リートの魅力を広く伝えることを目的に、当協会が 2009 年より開催している 1 年に 1 度のイベントで、2013 年以降は東京証券取引所と共同開催している。

今回で 10 年目を迎える「J リートフェア」には、J リート 41 社、J リート ETF の運用会社 2 社が出展する他、証券アナリストやファイナンシャルプランナーによる特別セミナー、特別企画として親子経済教室や落語などの催しを実施する予定。
出展 J リート等、フェアの詳細案内を掲載した専用 WEB サイトにて参加申込を受付中。

https://j-reit.jp/fair/2018/

不動産証券化協会では、J リートのプロモーション活動の一環として、SNS（Facebook）による情報発信に加え、今般、新たなプロモーションツール（アニメーション動画）を作成しました。
皆様におかれましては、下記ツールの個人投資家様への普及に、ご協力賜りますようお願い申し上げます。

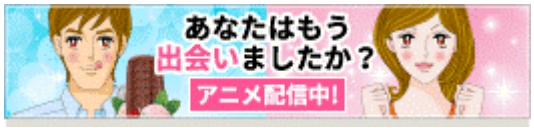
J-REIT.jp Facebook のご案内

***J-REIT* の総合情報 *WEB* サイト「*J-REIT.jp*」の *Facebook* ページでは、*WEB* サイトの更新情報や最新の *J-REIT* 関連イベントの情報などを随時お届けしています。**
ぜひ、「いいね」ボタンを押して、最新の情報を入手してください。
https://www.facebook.com/jreit.jp/

こちらの *QR* コードからもアクセスできます

J-REIT PR 動画のご案内

親しみを持って楽しく視聴いただける *J-REIT* の *PR* 動画を制作しました。2 人のキャラクターが *J-REIT* と出会うまでのストーリーです。
https://j-reit.jp/special/



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 4,495 物件、約 20.3 兆円（2018 年 7 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 4,729 億円	2 兆 7,815 億円	20 兆 2,544 億円

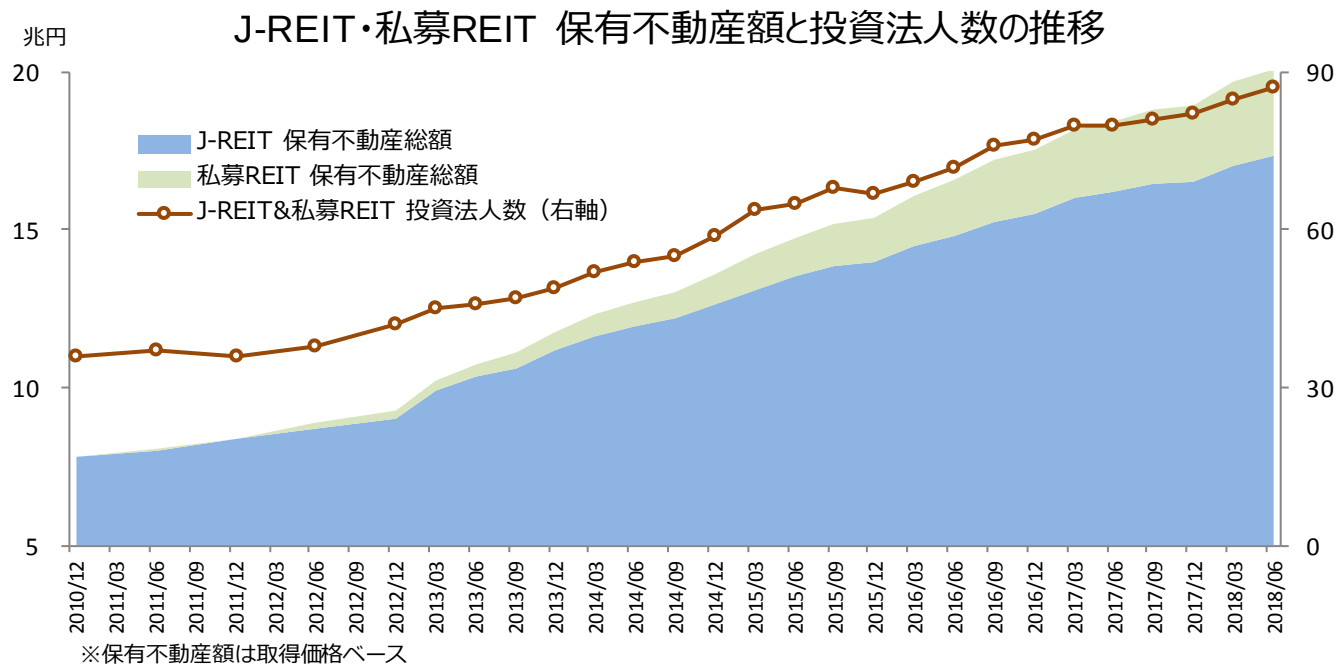
投資法人数

J-REIT	私募 REIT	合計
60	28	88

物件総数

J-REIT	私募 REIT	合計
3,810	685	4,495

※ J-REIT は 2018 年 7 月末、私募 REIT は 2018 年 6 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）

参考 ：2018 年 6 月末時点の J-REIT と私募 REIT の保有不動産額（評価額ベース･取得価格ベース）

保有不動産総額（評価額ベース）

J-REIT	私募 REIT	合計
18 兆 9,058 億円	2 兆 9,607 億円	21 兆 8,665 億円

（出所）投資信託協会 「不動産投資法人に関する統計」

保有不動産総額（取得価格ベース）

J-REIT	私募 REIT	合計
17 兆 3,299 億円	2 兆 7,815 億円	20 兆 1,114 億円

（出所）ARES「ARES J-REIT Databook」、「私募リート･クォータリー」

※ J-REIT、私募 REIT の集計対象について、調査主体により異なる場合がある。詳細は上記出所の WEB サイトを参照。

【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 6 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 7 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 7 月末時点で J-REIT と私募 REIT が保有する不動産の合計額は、20 兆 2,544 億円（取得価格ベース、以下同じ）、うち J-REIT は 17 兆 4,729 億円、私募 REIT は 2 兆 7,815 億円。

【投資法人数】
合計で 88、J-REIT は 60 銘柄が上場、私募 REIT は 28 投資法人が運用中。

【物件数等】
合計で 4,495 物件、うち J-REIT は 3,810 物件、私募 REIT は 685 物件。
REIT 市場全体の保有不動産を 2018 年 6 月末時点の実績と比べると、52 物件、1,430 億円の増加。

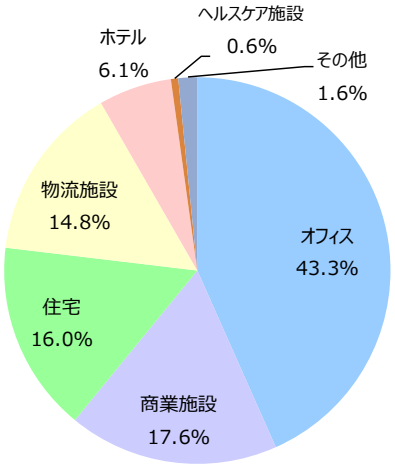
保有不動産種別（取得価格ベース）

	J-REIT	私募 REIT	合計
オフィス	7 兆 4,995 億円	1 兆 2,788 億円	8 兆 7,783 億円
商業施設	3 兆 2,079 兆円	3,530 億円	3 兆 5,609 億円
住宅	2 兆 6,905 億円	5,435 億円	3 兆 2,340 億円
物流施設	2 兆 5,402 億円	4,573 億円	2 兆 9,975 億円
ホテル	1 兆 2,397 億円	その他（注）1,488 億円	1 兆 2,397 億円
ヘルスケア施設	1,239 億円		1,239 億円
その他	1,712 億円		3,200 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7月末）
物件総数：4,495物件
保有不動産総額：20兆2,544億円
※グラフは取得価格ベースの比率



3. *J-REIT* 市場の概況

2018 年 7 月末の J-REIT の投資口時価総額は約 12.7 兆円、保有不動産額は約 17.5 兆円

2018 年 7 月末の J-REIT データ　　※（ ）は前月末の数値

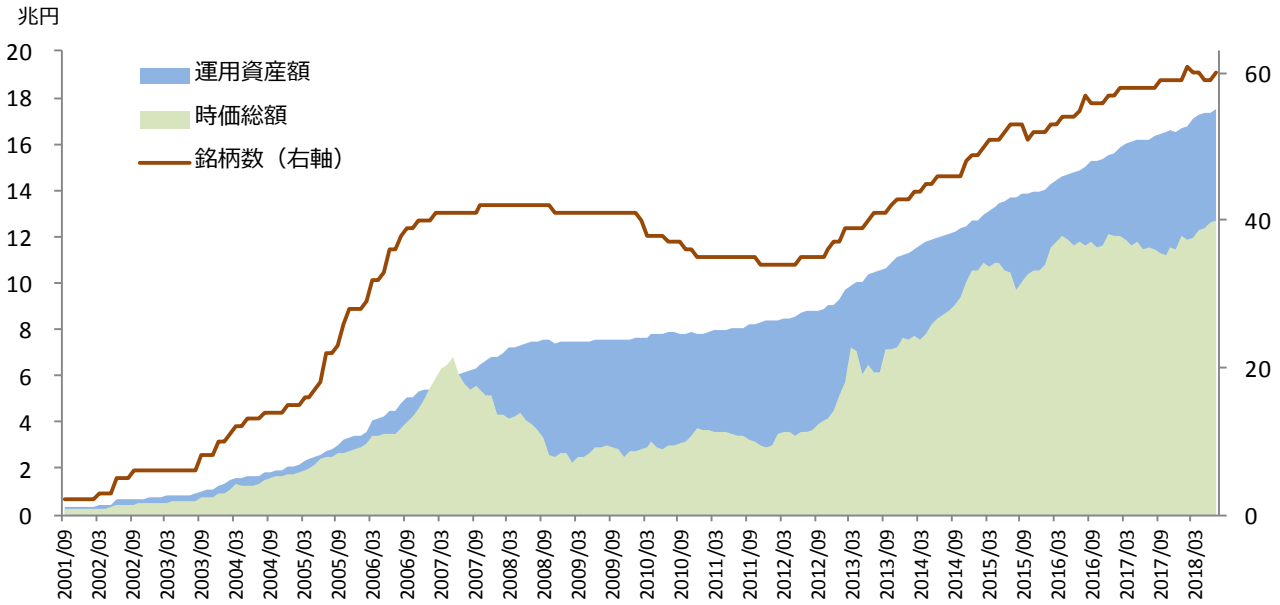
上場銘柄数	時価総額	保有不動産額	東証 REIT 指数（配当なし）	東証 REIT 指数（配当込み）	予想分配金利回り	NAV 倍率
60 銘柄 *（59 銘柄）*	*12 兆 6,809 億円* *（12 兆 5,953 億円）*	*17 兆 4,729 億円* *（17 兆 3,299 億円）*	*1768.31* *（1764.64）*	*3468.88* *（3450.92）*	*4.05%* *（4.04%）*	*1.06 倍* *（1.06 倍）*

2018 年の J-REIT データ　*（2018 年 1 月～7 月の累計）*　　※（ ）は前年 1 月～7 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
3 件 *（1 件）*	*813 億円* *（452 億円）*	*19 件* *（16 件）*	*3,619 億円* *（2,947 億円）*	*273 件* *（149 件）*	*1 兆 1,749 億円* *（8,460 億円）*	*48 件* *（52 件）*	*2,664 億円* *（1,653 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

【市場規模】
2018 年 7 月末の J-REIT の投資口時価総額は 12 兆 6,809 億円、対前月 856 億円増（+0.7%）、対前年同月 1 兆 1,307 億円増（+9.8%）。投資口時価総額は直近 4 ヶ月連続で最高額を更新。

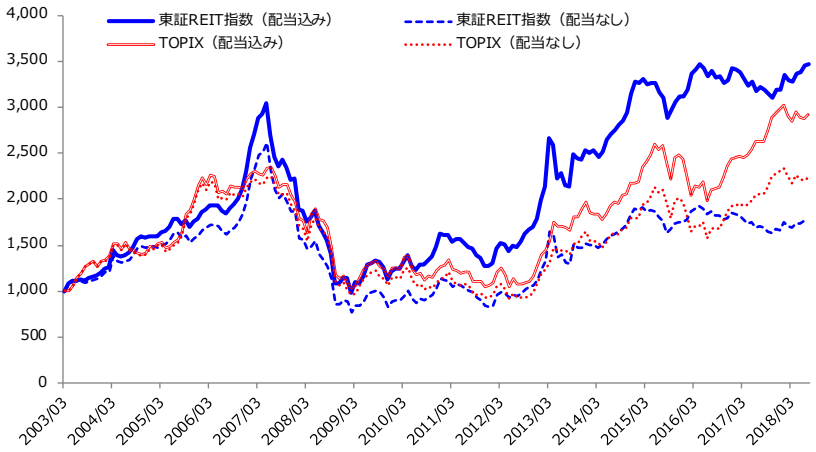
【投資口価格動向】
東証 REIT 指数（配当なし）は前月比 0.21%増の 1768.31。
配当込み指数は前月比 0.52%増の 3468.88。予想分配金利回りは前月を 0.01 ポイント上回る 4.05%であった。
NAV 倍率は前月と同じ 1.06 倍。

【資金調達】
2018 年 1 月から 7 月末までの公募増資は、累計で 19 件、募集・売出し総額 3,619 億円であった。2017 年 1 月から 7 月末までの実績と比べ、3 件、672 億円の増加。

【物件売買】
2018 年 1 月から 7 月末までの物件取得は、273 件、1 兆 1,749 億円であった。前年同期間の実績と比べ 124 件、3,289 億円の増加。
譲渡は 48 件、2,664 億円で前年同期間の実績を 4 件下回り、1,011 億円上回った。

【トピックス】
・7月27日に、タカラレーベン不動産（3492）が東京証券取引所に上場した。初値は92,000円で、公募価格の96,000円を4.2%下回った。上場時の資産規模は27物件、643億円。

東証REIT指数・東証株価指数（TOPIX）の長期推移



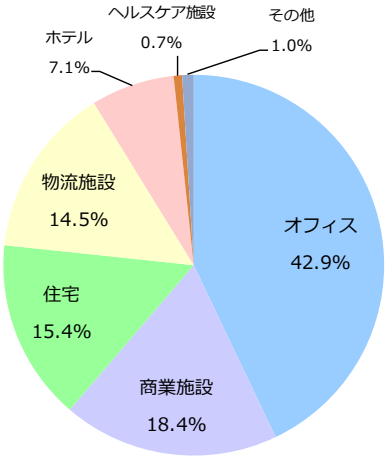
（注）東証REIT指数の基準日2003年3月31日=1,000（出所）Bloomberg

J-REIT　保有不動産種別（2018年7月末）

物件総数：3,810物件

保有不動産総額：17兆4,729億円

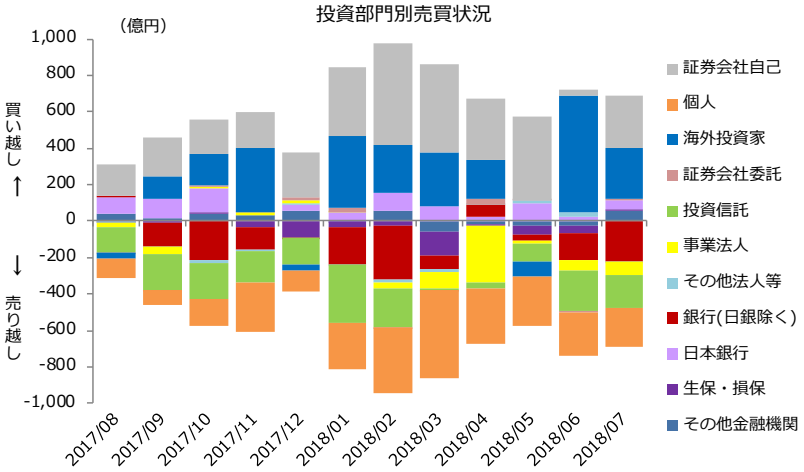
※グラフは取得価格ベースの比率



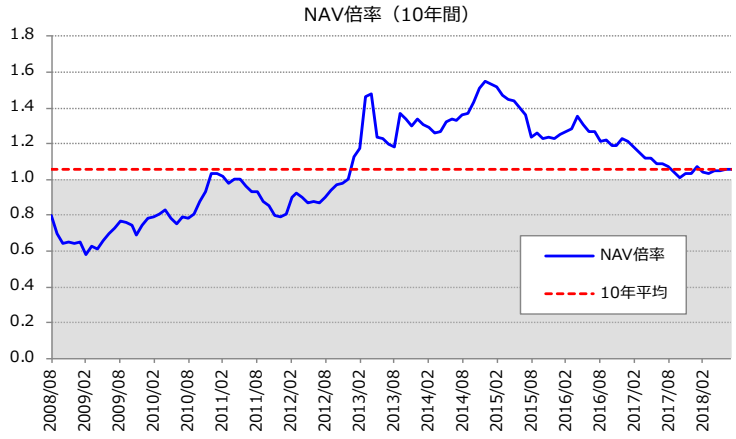
＜投資部門別売買状況＞　（億円）

投資部門	2018 年 7 月	対前月
証券会社自己	286 億円	255 億円
海外投資家	283 億円	▲353 億円
その他金融機関	53 億円	81 億円
日本銀行	48 億円	24 億円
生保・損保	16 億円	53 億円
証券会社委託	5 億円	20 億円
その他法人等	▲1 億円	▲29 億円
事業法人	▲72 億円	▲21 億円
投資信託	▲184 億円	38 億円
個人	▲211 億円	22 億円
銀行（日銀除く）	▲223 億円	▲72 億円

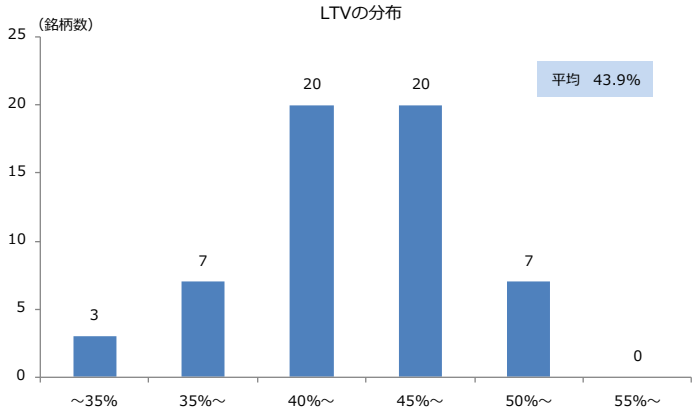
※新規上場・公募増資時の購入分除く
（出所）東京証券取引所、日本銀行



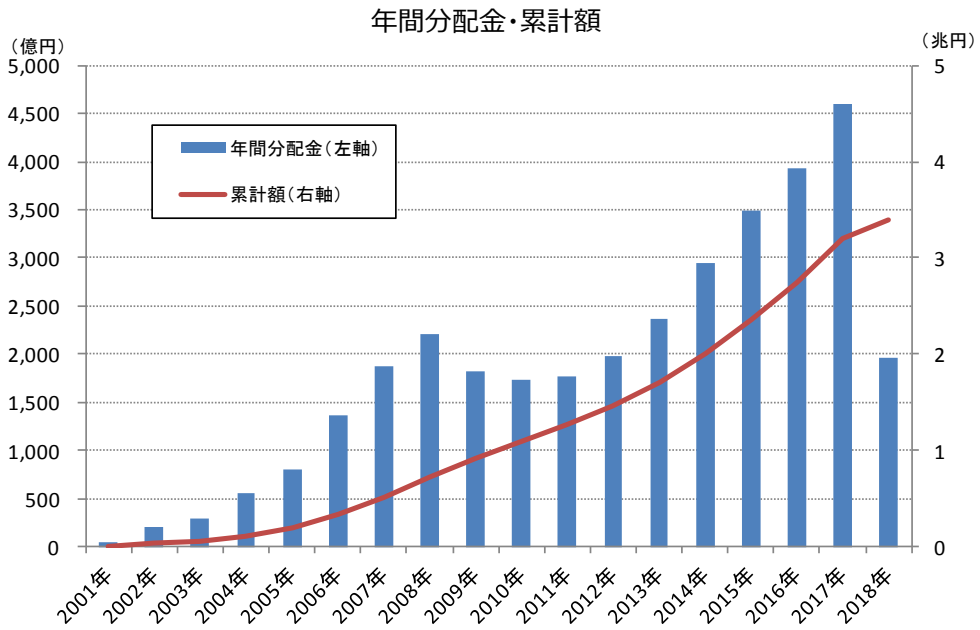
（注）東京証券取引所における売買であり、IPO・増資時の購入分は含まれない（出所）東京証券取引所、日本銀行



（出所）不動産証券化協会



（注）LTV＝有利子負債÷総資産額　※直近決算数値を元に算出　2018年7月末時点



（出所）不動産証券化協会　（注）2018年は5月末時点の数値

＜参考＞ *J-REIT* ニュースリリース・プレスリリース（*2018* 年 *7* 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	*19* 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	*23* 件
資金調達	新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ　他	*53* 件
その他	組織・人事、災害、環境性能評価　他	*50* 件
		計 *145* 件

上記は、*2018* 年 *7* 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㈱
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㈱
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㈱
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	プレミア投資法人	プレミア・リート・アドバイザーズ㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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	㈱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㈱
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㈱
23	8986	日本賃貸住宅投資法人	㈱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㈱
25	3226	日本アコモデーションファンド投資法人	㈱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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
35	3287	星野リゾート・リート投資法人	㈱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㈱
37	3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱
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㈱
39	3296	日本リート投資法人	双日リートアドバイザーズ㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱

	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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
54	3473	さくら総合リート投資法人	さくら不動産投資顧問㈱
55	3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ㈱
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㈱
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㈱
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
60	3492	タカラレーベン不動産投資法人	タカラ PAG 不動産投資顧問㈱

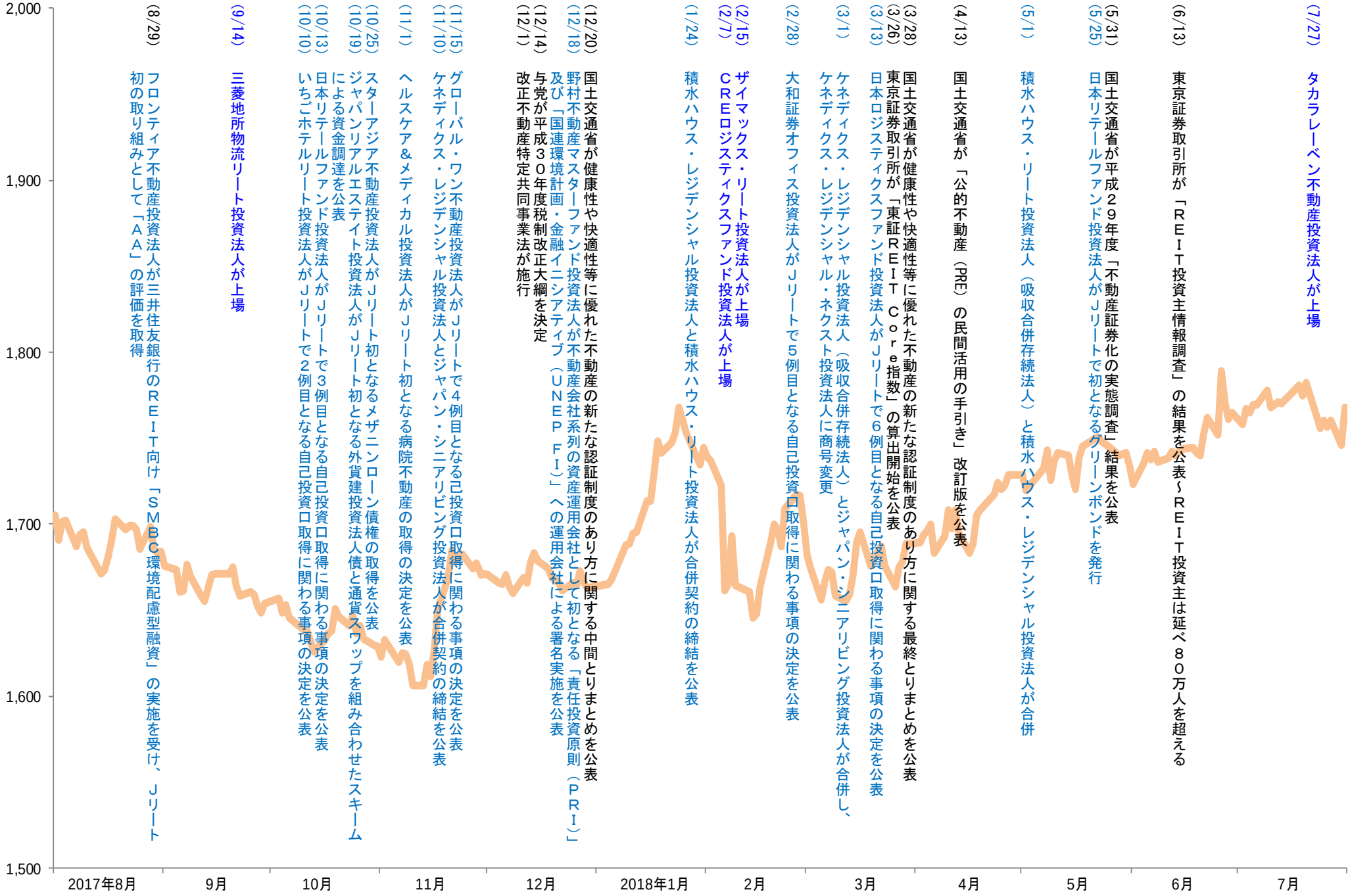
（2）私募 *REIT* 銘柄一覧（運用開始順）　　※「私募リート・クォータリー」集計対象先

	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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
13	2015 年 3 月	SGAM 投資法人	SG アセットマックス㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
24	2018 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	日神プライベートレジリート投資法人	日神不動産投資顧問㈱
26	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㈱
27	2018 年 6 月	大和証券ホテル・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㈱
28	2018 年 6 月	鹿島プライベートリート投資法人	鹿島不動産投資顧問㈱

※ 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）