

ARES マンスリー レポート (2019 年 4 月)

ARES Monthly Report - April 2019 -

1. 不動産投資市場のトピックス

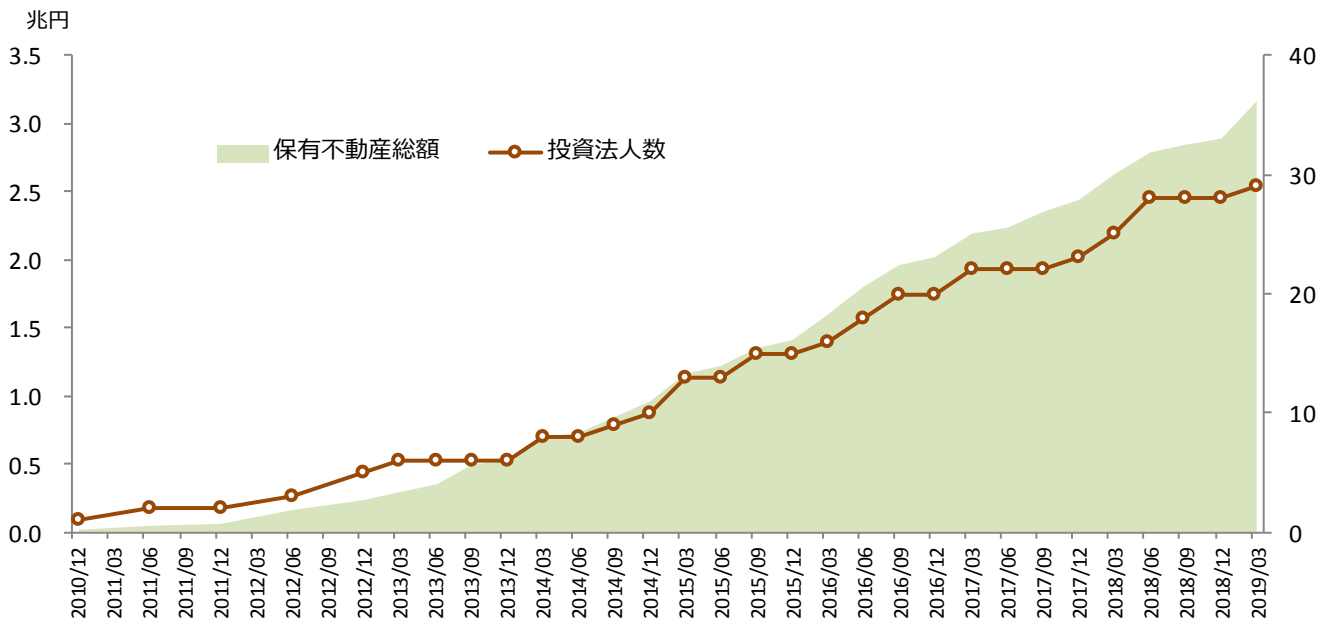
ARES 私募リート・クォーターを公表 2019 年 3 月末の私募 REIT 保有不動産は 3 兆 1,616 億円

2019 年 3 月末の私募 REIT データ

※ () は 2018 年 12 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
29 銘柄 (28 銘柄)	781 物件 (713 物件)	3 兆 1,616 億円 (2 兆 8,826 億円)	1 兆 8,789 億円 (1 兆 7,251 億円)

私募REIT 保有不動産額と投資法人数の推移



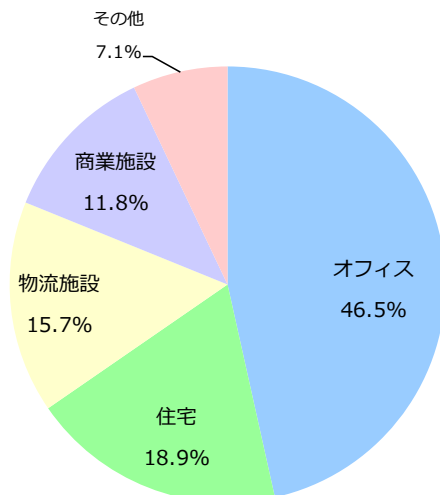
※保有不動産額は取得価格ベース (出所) ARES私募リート・クォーター

私募REIT 保有不動産種別 (2019年3月末)

物件総数 : 781物件

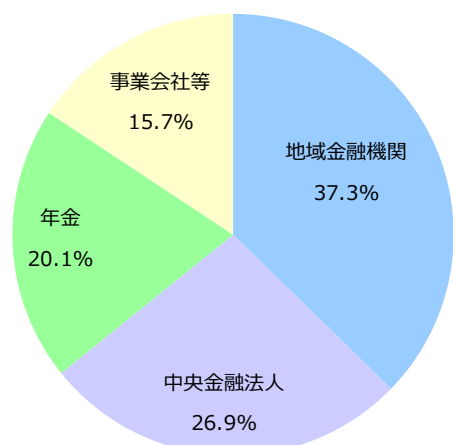
保有不動産総額 : 3兆1,616億円

※グラフは取得価格ベースの比率



私募REIT 投資家分布状況 (2019年3月末)

出資総額 : 1兆8,789億円



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

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。
 2019 年 3 月末時点で対象 29 投資法人の物件総数は 781 物件であり、前回調査（2018 年 12 月末時点）に比べ、68 物件増加、保有不動産の総額（取得価格ベース）は、2,790 億円増の 3 兆 1,616 億円、エクイティ出資総額は 1,538 億円増の 1 兆 8,789 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。
 ・[私募リート・クォーター No.14（2019 年 3 月末基準）](#)

三菱商事・ユービーエス・リアルティと MCUBS MidCity が合併へ

3 月 22 日に、存続会社を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社、消滅会社を MCUBS MidCity 株式会社とする資産運用会社の吸収合併が公表された。

現在、三菱商事・ユービーエス・リアルティは上場 REIT である 日本リートファンド投資法人（8953）および産業ファンド投資法人（3249）の運用、MCUBS MidCity は MCUBS MidCity 投資法人（3227）の運用をそれぞれ行っている。なお、資産運用会社の合併のみで、投資法人の合併は予定されていない。

合併効力発生日は 2019 年 7 月 1 日の予定。

※詳細は以下のニュースリリースを参照。

- ・[資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の合併に係る基本合意書締結に関するお知らせ](#)
- ・[資産運用会社である MCUBS MidCity 株式会社の合併に係る基本合意書締結に関するお知らせ](#)

MUL プライベートリート投資法人が運用開始～リース会社グループによる私募 REIT 設立は日本初～

2019 年 3 月に、MUL プライベートリート投資法人が私募 REIT の運用を開始した。

資産運用会社は MUL 不動産投資顧問株式会社、スポンサーは MUL リアルティインベストメント株式会社（66.6%）およびケネディクス株式会社（33.4%）。日本国内におけるリース会社グループの私募 REIT 設立は初めてとなる。

オフィスおよび都市型商業施設をメインに、ホテルやコンパクトタイプの住居などを投資対象とする総合型私募 REIT で、当初運用資産規模は約 230 億円。早期に約 1,000 億円まで拡大することを目指している。

2019 年 3 月末現在、運用されている私募 REIT は、本投資法人を含め 29 社となった。

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 4,763 物件、約 21.5 兆円（2019 年 3 月末）

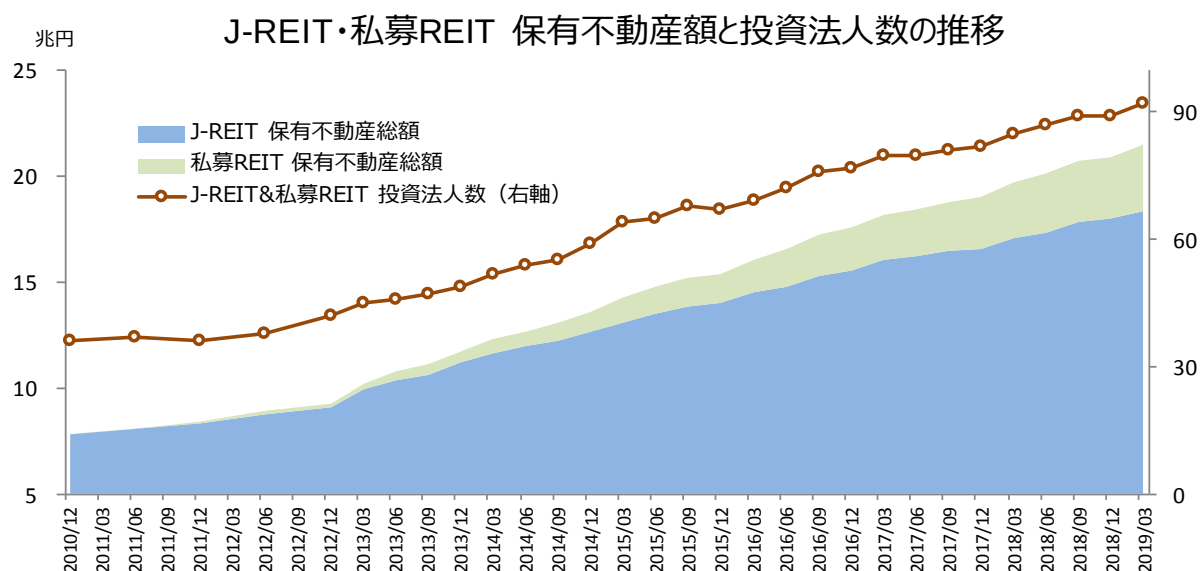
保有不動産総額（取得価格ベース）

投資法人数

物件総数

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
18 兆 3,442 億円	3 兆 1,616 億円	21 兆 5,058 億円	63	29	92	3,982	781	4,763

※ J-REIT、私募 REIT とともに 2019 年 3 月末の数値（以下同じ）



※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）

参考：2019年2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
20兆0,565億円	3兆2,642億円	23兆3,207億円

（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
18兆1,772億円	2兆8,826億円	21兆0,598億円

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

※私募リートは12月末時点の数値

※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・クォーター）を元に、REIT市場全体の運用状況を概観する。

【資産規模】

2019年3月末時点でJ-REITと私募REITが保有する不動産の合計額は、21兆5,058億円（取得価格ベース、以下同じ）、うちJ-REITは18兆3,442億円、私募REITは3兆1,616億円。

【投資法人数】

合計で92、J-REITは63銘柄が上場、私募REITは29投資法人が運用中。

【物件数等】

合計で4,763物件、うちJ-REITは3,982物件、私募REITは781物件。

REIT市場全体の保有不動産を2018年12月末時点の実績と比べると、150物件、6,455億円の増加。

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	7兆7,363億円	1兆4,705億円	9兆2,068億円
商業施設	3兆3,344億円	3,732億円	3兆7,076億円
住宅	2兆7,492億円	5,970億円	3兆3,462億円
物流施設	2兆7,836億円	4,977億円	3兆2,813億円
ホテル	1兆3,828億円	その他（注） 2,232億円	1兆3,828億円
ヘルスケア施設	1,744億円		1,744億円
その他	1,835億円		4,067億円

（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。

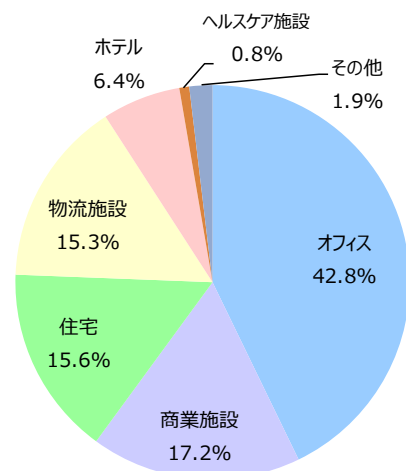
なお、調査基準時点の直前に運用を開始した投資法人などは含まれていない場合がある。

J-REIT・私募REIT 保有不動産種別
（2019年3月末）

物件総数：4,763物件

保有不動産総額：21兆5,058億円

※グラフは取得価格ベースの比率



3. J-REIT 市場の概況

2019 年 3 月末の J-REIT の投資口時価総額は約 14.2 兆円、保有不動産額は約 18.3 兆円

2019 年 3 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
63 銘柄 (62 銘柄)	14 兆 1,942 億円 (13 兆 6,677 億円)	18 兆 3,442 億円 (18 兆 1,772 億円)	1907.36 (1850.03)	3851.10 (3728.00)	3.91% (4.02%)	1.11 倍 (1.08 倍)

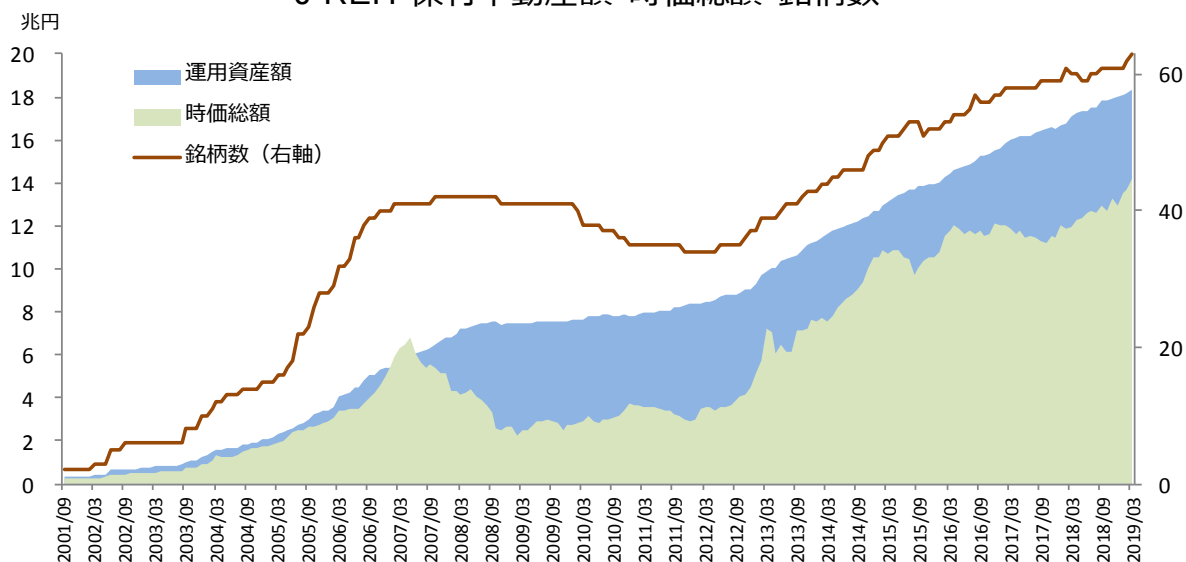
2019 年の J-REIT データ (2019 年 1 月～3 月末)

※ () は前年 1 月～3 月末の実績

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 (2 件)	438 億円 (466 億円)	7 件 (13 件)	1,758 億円 (2,468 億円)	111 件 (159 件)	4,429 億円 (7,050 億円)	28 件 (19 件)	886 億円 (1,762 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

東証REIT指数・東証株価指数 (TOPIX) の長期推移



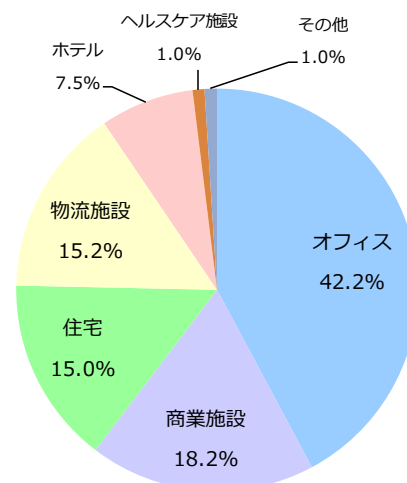
(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月31日=1,000 (出所) Bloomberg

J-REIT 保有不動産種別 (2019年3月末)

物件総数 : 3,982物件

保有不動産総額 : 18兆3,442億円

※グラフは取得価格ベースの比率



【市場規模】

2019年3月末のJ-REITの投資口時価総額は14兆1,942億円、対前月5,265億円増（+3.85%）、対前年同月2兆2,473億円増（+18.81%）。

【投資口価格動向】

東証REIT指数（配当なし）は前月比+3.10%の1907.36。

配当込み指数は前月比+3.30%の3851.1。予想分配金利回りは前月から0.11ポイント下回る3.91%であった。

NAV倍率は前月比0.03ポイント上昇の1.11倍。

【資金調達】

本年（2019年1月から3月末まで）の公募増資は、7件、募集・売出し総額1,758億円であった。前年同期間の実績と比べ、6件、710億円の減少。

【物件売買】

本年（2019年1月から3月末まで）の物件取得は、111件、4,429億円であった。前年同期間の実績と比べ48件、2,621億円の減少。

譲渡は28件、886億円で、前年同期間の実績と比べ、9件の増加、金額は876億円の減少。

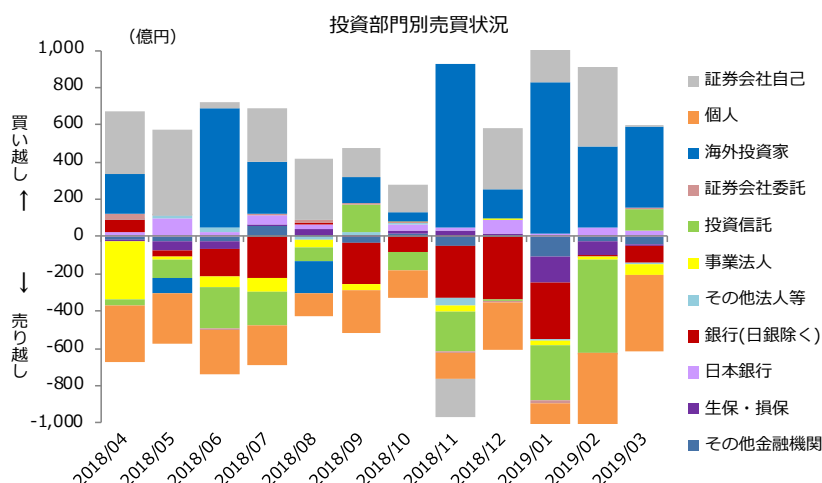
【トピックス】

・3月12日にサンケイリアルエステート（2972）が東京証券取引所に上場した。初値は97,000円で、公募価格の100,000円を3.0%下回った。上場時の資産規模は8物件、434億円。

<投資部門別売買状況>

(億円)

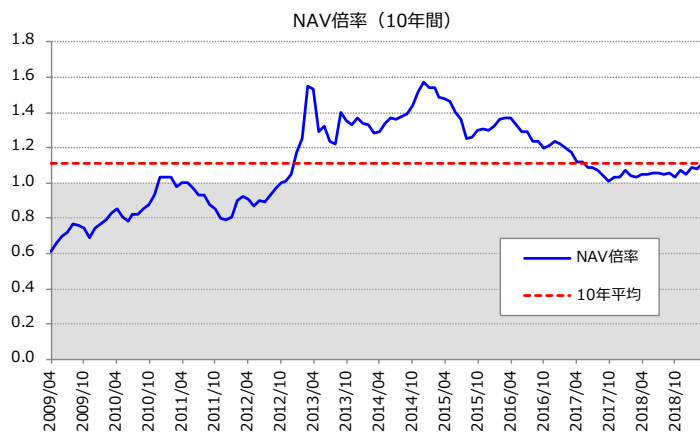
投資部門	2019年3月	対前月
海外投資家	438億円	▲1億円
投資信託	112億円	606億円
日本銀行	36億円	▲12億円
証券会社委託	5億円	10億円
証券会社自己	4億円	▲422億円
生保・損保	▲7億円	71億円
その他法人等	▲7億円	▲6億円
その他金融機関	▲43億円	▲18億円
事業法人	▲59億円	▲37億円
銀行（日銀除く）	▲90億円	▲89億円
個人	▲406億円	▲8億円



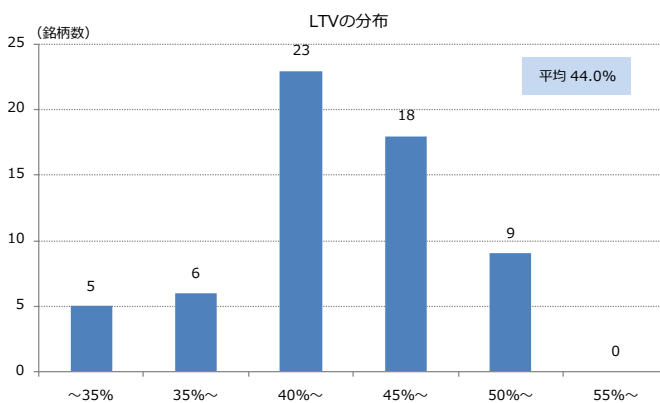
(注) 東京証券取引所における売買であり、IPO・増資時の購入分は含まれない（出所）東京証券取引所、日本銀行

※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



(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 2019年3月末時点

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	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	8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問(株)
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(株)
19	8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信(株)
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(株)
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	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)
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)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
48	3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問(株)
49	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)
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(株)
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・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(株)
58	3487	C R E ロジスティクスファンド投資法人	C R E 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	(株)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(株)
61	3493	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	伊藤忠リート・マネジメント(株)
62	2971	エスコンジャパンリート投資法人	(株)エスコンアセットマネジメント
63	2972	サンケイリアルエステート投資法人	(株)サンケイビル・アセットマネジメント

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）による情報発信を行っております。会員の皆様におかれましては、個人投資家様への J リート普及に ご協力賜りますようお願い申し上げます。

J-REIT.jp Facebook ページのご案内

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。

最新情報を入手できますので、ぜひ「いいね」をお願いいたします。

<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

(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)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
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(株)
29	2019 年 3 月	MUL プライベートリート投資法人	MUL 不動産投資顧問(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)に発行の予定です。

※ 本レポートに関する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】をご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/action/research/index.html>

【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 市場調査部

TEL : 03-3505-8001

東証 REIT 指数の推移、市場・経済の動き（直近 1 年間）

