

ARES マンスリー レポート (2019 年 5 月)

ARES Monthly Report - May 2019 -

1. 不動産投資市場のトピックス

国交省が「不動産業ビジョン 2030」を策定、これからの不動産業のあり方を提言

国土交通省は、およそ四半世紀ぶりに「不動産業ビジョン 2030」を策定し、4 月 24 日に公表した。以前の 1986 年、1992 年のビジョン策定時から大きく変化した社会経済情勢を踏まえて、「不動産業に携わるすべてのプレイヤーが不動産業の持続的な視点を確保するための官民共通の指針」として、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会が 2018 年 10 月より審議を重ね、とりまとめたもの。

今後 10 年の間には社会経済情勢の変化が見込まれており、不動産業・不動産政策はその変化に対応した不動産の形成や、社会においてそれら不動産が最適に活用されるようにすること＝『不動産最適活用』を行い、個人・企業・社会にとっての価値創造の最大化を支えることが期待されているとしている。

官民共通の目標を実現するための民間側の役割の中では、「不動産投資・運用」の分野に関しても言及されており、不動産投資市場の拡大は、資産価値の高い不動産への選好を高めることや、資産価値の維持・向上のためのマネジメントの強化を導き、『不動産最適活用』を促す原動力となるとし、2030 年に向け、官民協働によるリート市場等の発展を目指していくべきであるとしている。

※詳細は国交省の WEB サイトを参照。

・[「不動産業ビジョン 2030」をおよそ四半世紀ぶりに策定～令和時代の『不動産最適活用』に向けて、これからの不動産業のあり方を提言～](#)

ARES が学生投資連合 USIC と合同セミナーを開催

ARES は 5 月 9 日に、学生投資連合 USIC と合同セミナーを開催した。第一部では、本年 2 月に行われた大学対抗 IR プレゼンコンテストに出場した慶應義塾大学（担当企業：いちご株式会社）、早稲田大学（担当企業：アクティビア・プロパティーズ投資法人）、國學院大学（担当企業：アドバンス・レジデンス投資法人）の投資サークルに所属する学生による IR プレゼンテーションと、ARES の Jリート基礎セミナーを実施し、第二部として、大学生とリート運用会社の役職員との交流会を実施した。

※学生投資連合 USIC については以下の WEB サイトを参照。

・[学生投資連合 USIC](#)



ARES が 2019 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 13 日に本年度第 1 回目の「Jリート普及全国キャラバン」を福岡県福岡市にて開催した。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リーートの IR イベントで、本年度で 6 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、今回の福岡市での開催には、日本プライムリアルティ投資法人、平和不動産リート投資法人、マリモ地方創生リート投資法人の 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。

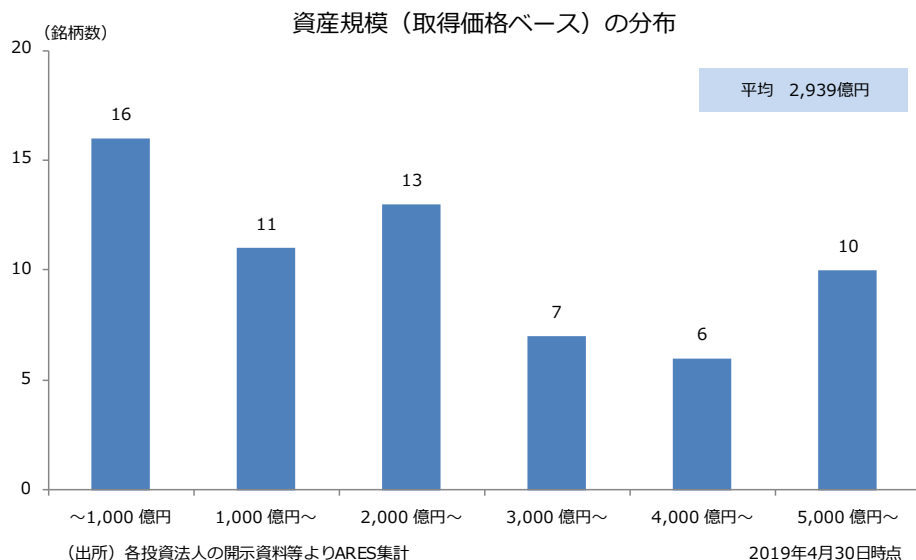
・[Jリート普及全国キャラバン情報](#)

— 特別レポート「J-REIT の資産規模」 —

2019年4月30日時点のJ-REIT 63銘柄の「資産規模の分布」と、「資産規模分布状況の推移（2015年～2019年）」をグラフにまとめた。2019年4月30日時点で、資産規模が5,000億円を超える銘柄は10銘柄（うち3銘柄は1兆円超）となり、J-REITの資産規模の平均は2,939億円となった（前年4月末時点から149億円の増加）。

資産規模分布状況（構成比）の推移に関しては、2015年4月末時点では3,000億円を超える銘柄は全体の約25%であったが、2019年4月30日時点では約37%を占めており、増加傾向にある。

一方で、1,000億円未満の銘柄も増加傾向にあり、2019年4月30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

証券コード	投資法人名	資産規模 (億円)
8951	日本ビルファンド	11,289
8952	ジャパンリアルエステイト	10,257
3462	野村不動産マスターファンド	10,086
8953	日本リテールファンド	9,112
8984	大和ハウスリート	7,505
8954	オリックス不動産	6,635
8960	ユナイテッド・アーバン	6,216
3281	GLP 投資法人	6,080
3283	日本プロロジスリート	5,787
3279	アクティブ・プロパティーズ	5,005

※2019年4月30日時点

資産規模分布状況（構成比）の推移



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 4,775 物件、約 21.7 兆円（2019 年 4 月末）

保有不動産総額（取得価格ベース）

J-REIT	私募 REIT	合計
18 兆 5,182 億円	3 兆 1,616 億円	21 兆 6,798 億円

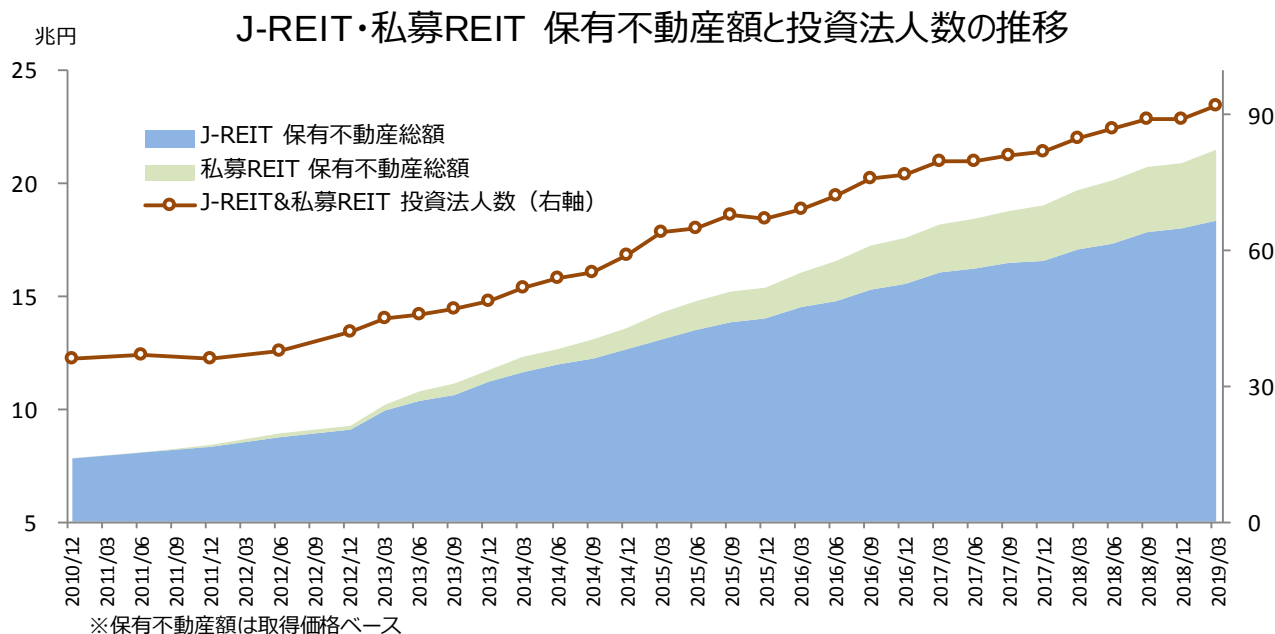
投資法人数

J-REIT	私募 REIT	合計
63	29	92

物件総数

J-REIT	私募 REIT	合計
3,994	781	4,775

※ J-REIT は 2019 年 4 月末、私募 REIT は 2019 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）

参考：2019 年 3 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 2,594 億円	3 兆 3,832 億円	23 兆 6,426 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 3,442 億円	3 兆 1,616 億円	21 兆 5,058 億円

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

※ 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 2019 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（2019 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】

2019 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、21 兆 6,798 億円（取得価格ベース、以下同じ）、うち J-REIT は 18 兆 5,182 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 4,775 物件、うち J-REIT は 3,994 物件、私募 REIT は 781 物件。
REIT 市場全体の保有不動産を 2019 年 3 月末時点の実績と比べると、12 物件、1,740 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 7,668 億円	1 兆 4,705 億円	9 兆 2,373 億円
商業施設	3 兆 3,545 億円	3,732 億円	3 兆 7,277 億円
住宅	2 兆 7,488 億円	5,970 億円	3 兆 3,458 億円
物流施設	2 兆 8,382 億円	4,977 億円	3 兆 3,359 億円
ホテル	1 兆 4,519 億円	その他（注） 2,232 億円	1 兆 4,519 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。

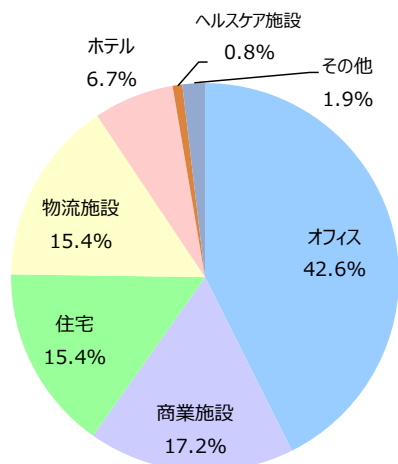
なお、調査基準時点の直前に運用を開始した投資法人などは含まれていない場合がある。

J-REIT・私募REIT 保有不動産種別
（2019年4月末）

物件総数：4,775物件

保有不動産総額：21兆6,798億円

※グラフは取得価格ベースの比率



3. J-REIT 市場の概況

2019 年 4 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 18.5 兆円

2019 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
63 銘柄 (63 銘柄)	14 兆 0,724 億円 (14 兆 1,942 億円)	18 兆 5,182 億円 (18 兆 3,442 億円)	1889.13 (1907.36)	3822.76 (3851.1)	3.96% (3.91%)	1.09 倍 (1.11 倍)

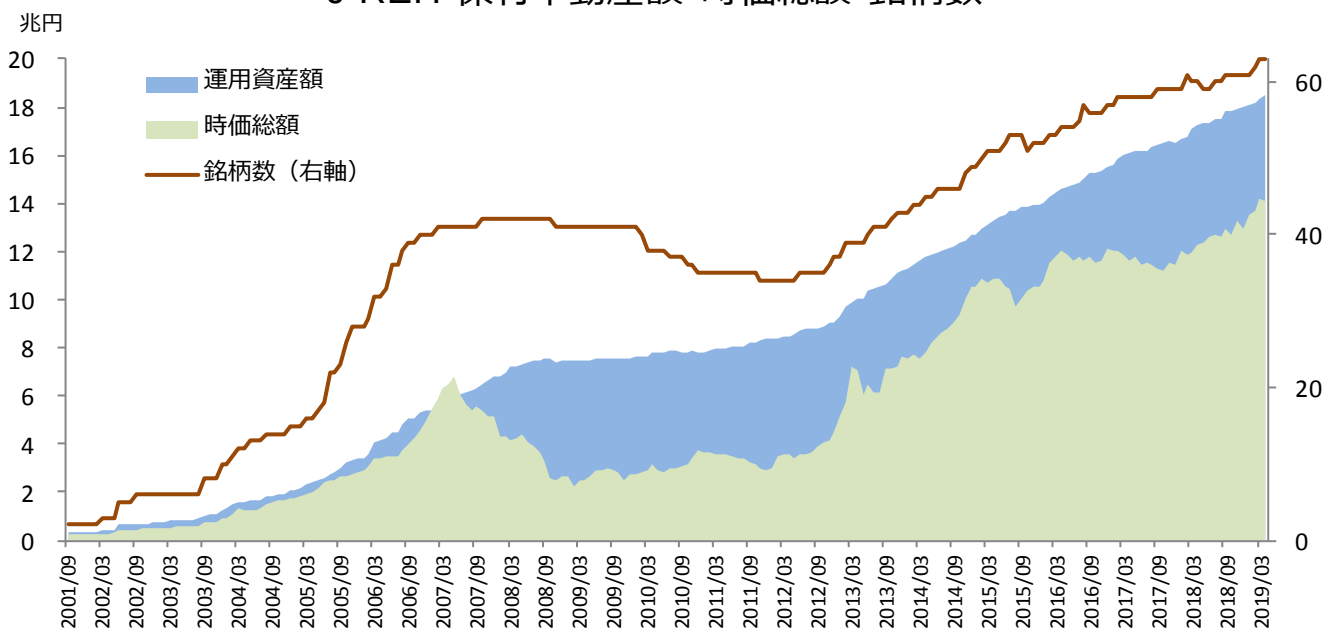
2019 年の J-REIT データ（2019 年 1 月～4 月末）

※（ ）は前年 1 月～4 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)	8 件 (14 件)	1,851 億円 (2,872 億円)	142 件 (190 件)	6,414 億円 (8,872 億円)	43 件 (24 件)	1,127 億円 (1,864 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



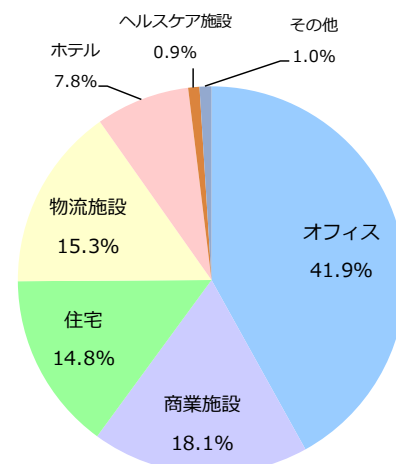
(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月31日=1,000 (出所) Bloomberg

J-REIT 保有不動産種別（2019年4月末）

物件総数：3,994物件

保有不動産総額：18兆5,182億円

※グラフは取得価格ベースの比率



【市場規模】

2019年4月末のJ-REITの投資口時価総額は14兆0,724億円、対前月1,219億円減（▲0.86%）、対前年同月1兆7,961億円増（+14.63%）。

【投資口価格動向】

東証REIT指数（配当なし）は前月比▲0.96%の1889.13。

配当込み指数は前月比▲0.74%の3882.76。予想分配金利回りは前月から0.05ポイント上回る3.96%であった。NAV倍率は前月比0.02ポイント下落の1.09倍。

【資金調達】

本年（2019年1月から4月末まで）の公募増資は、8件、募集・売出し総額1,851億円であった。前年同期間の実績と比べ、6件、1,021億円の減少。

【物件売買】

本年（2019年1月から4月末まで）の物件取得は、142件、6,414億円であった。前年同期間の実績と比べ48件、2,458億円の減少。

譲渡は43件、1,127億円で、前年同期間の実績と比べ、19件の増加、金額は737億円の減少。

【トピックス】

- ・4月15日に、三菱地所物流リート投資法人（3481）が、「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」の導入について公表した。投資口の東証REIT指数に対するパフォーマンスに連動して、資産運用報酬の一部を増減させる仕組み。Jリートとしては初めての導入事例となる。

※本件については、5月17日の投資主総会にて承認可決された。投資口パフォーマンス完全連動型報酬の詳細は、[ニュースリリース](#)等を参照。

- ・4月22日に、ユナイテッド・アーバン投資法人（8960）がリテール・グリーンボンドの発行を予定していることを公表した。個人投資家向けのグリーンボンドの発行はJリートでは初めての事例となる。発行総額は100億円、利率は0.448%の7年債。

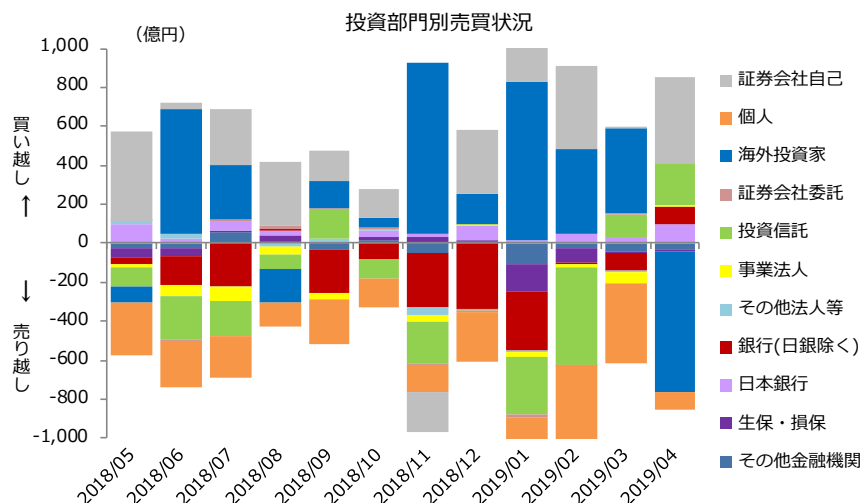
<投資部門別売買状況>

(億円)

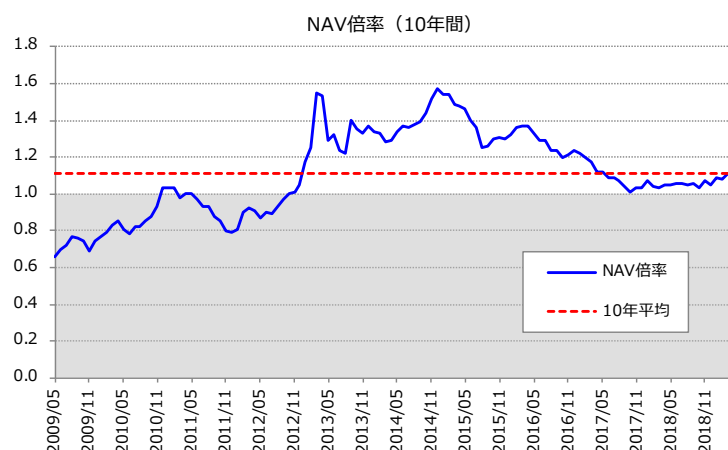
投資部門	2019年4月	対前月
証券会社自己	439億円	434億円
投資信託	220億円	108億円
日本銀行	96億円	60億円
銀行(日銀除く)	94億円	183億円
事業法人	3億円	63億円
証券会社委託	1億円	▲4億円
その他法人等	0億円	7億円
生保・損保	▲11億円	▲4億円
その他金融機関	▲34億円	9億円
個人	▲89億円	317億円
海外投資家	▲717億円	▲1155億円

※新規上場・公募増資時の購入分除く

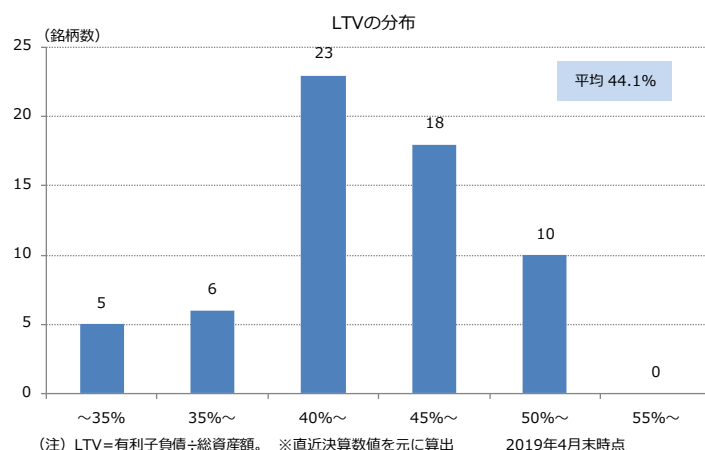
(出所) 東京証券取引所、日本銀行



(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 2019年4月末時点

不動産証券化協会では、J-REIT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-REIT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

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(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

(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）

