

ARES マンスリー レポート (2019 年 6 月)

ARES Monthly Report - June 2019 -

1. 不動産投資市場のトピックス

上場インデックスファンド Jリート隔月分配型(ミニ)が新規上場、Jリート関連 ETF は 12 銘柄に

日興アセットマネジメント株式会社が運用する「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 (ミニ)」が 5 月 15 日に上場承認を受け、6 月 4 日に東京証券取引所に上場した。対象指数は東証 REIT 指数。本銘柄の上場により、Jリート関連指数を対象指標とする ETF は 12 銘柄となった。

※詳細は以下 WEB サイトを参照。

・[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 \(ミニ\)](#)

Jリート ETF 一覧 (上場順、2019 年 6 月 4 日時点)

コード	名称	管理会社	決算日	対象指標
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
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
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
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
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
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
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
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
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
2527	NZAM 上場投信 東証 REIT Core 指数	農林中金全共連アセットマネジメント	1・7 月の各 15 日	東証 REIT Core 指数
2528	ダイワ上場投信 - 東証 REIT Core 指数	大和証券投資信託委託	3・6・9・12 月の各 10 日	東証 REIT Core 指数
2552	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 (ミニ)	日興アセットマネジメント	2・4・6・8・10・12 月の各 8 日	東証 REIT 指数

ARES 定時社員総会・懇親会開催、理事会にて新会長選任

5 月 22 日に 第 17 回定時社員総会が開催され、定款の一部変更、2018 年度事業報告及び決算の承認、役員の選任が行われ、全ての議案が承認された。

同日の第 108 回 理事会において、会長、副会長等が選任され、杉山前副会長の会長就任、岩沙前会長の相談役就任、高橋前副会長と古賀前副会長の顧問就任が決議された。

※詳細は以下プレスリリースを参照。

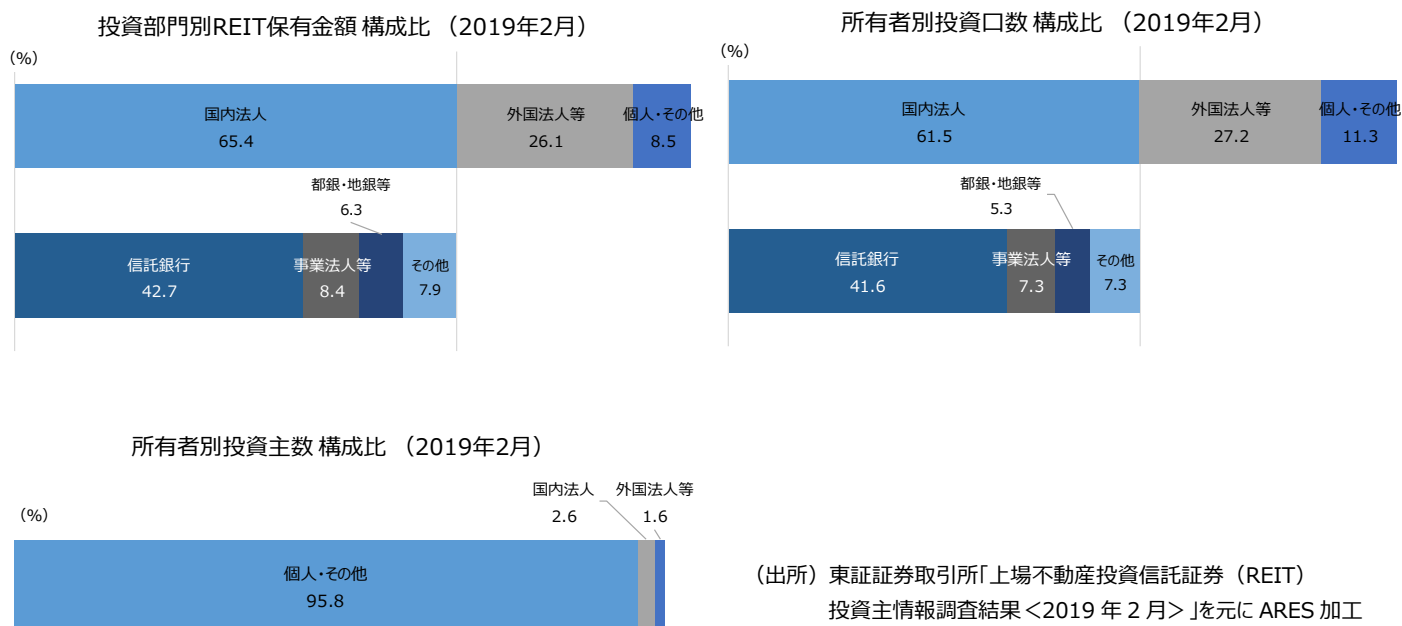
・[会長の交代等に関するお知らせ](#)

東京証券取引所が「REIT 投資主情報調査」の結果を公表～REIT 投資主は延べ 85 万人超に～

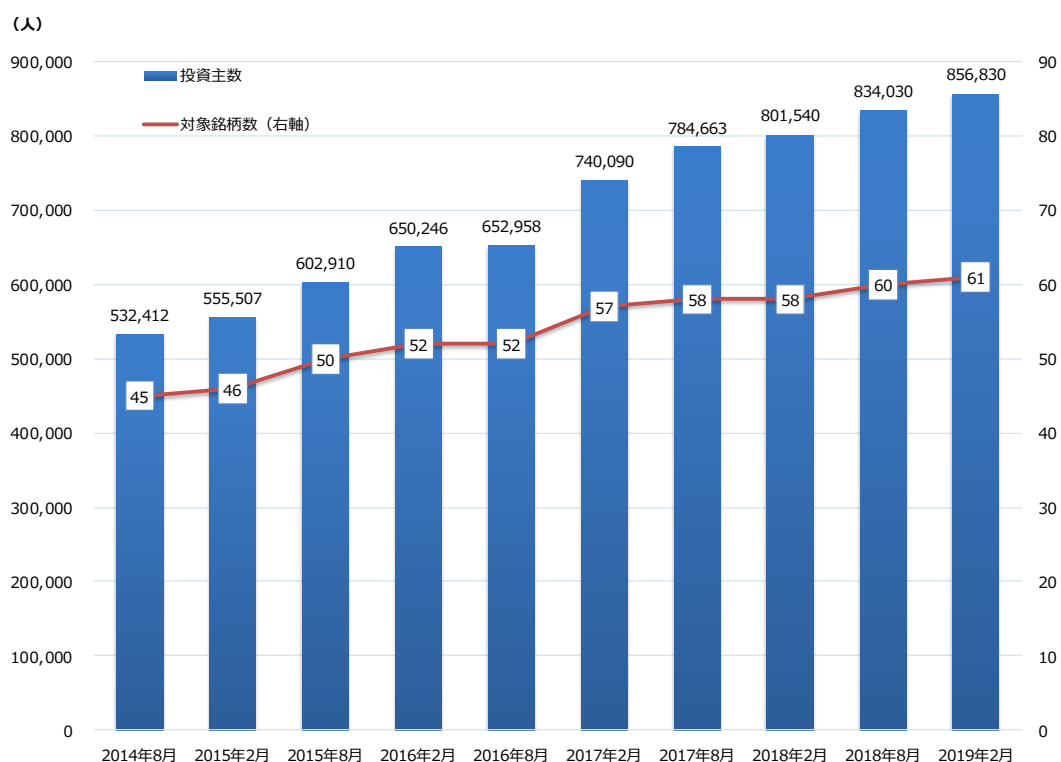
2019 年 6 月 10 日に、東京証券取引所は「REIT 投資主情報調査」の最新の結果（2019 年 2 月）を公表した。「REIT 投資主情報調査」は 2・8 月末の年 2 回を基準日として実施される。投資主数（延べ人数）は、前回調査比 2 万 2,800 人増の 85 万 6,830 人で、2014 年 8 月の調査開始以来 9 回連続の増加となった。全投資部門の REIT 保有金額（調査対象 REIT の時価総額合計）は、前回調査比約 9,988 億円増の 13 兆 6,406 億円、投資口数は、前回調査比約 805 万口増加の 8,027 万口であった。

※詳細は以下の東京証券取引所 WEB サイトを参照。

・[REIT 投資主情報調査](#)



REIT投資主数の推移



（出所）東京証券取引所「REIT投資主情報調査」

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 4,779 物件、約 21.7 兆円（2019 年 5 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 5,273 億円	3 兆 1,616 億円	21 兆 6,889 億円

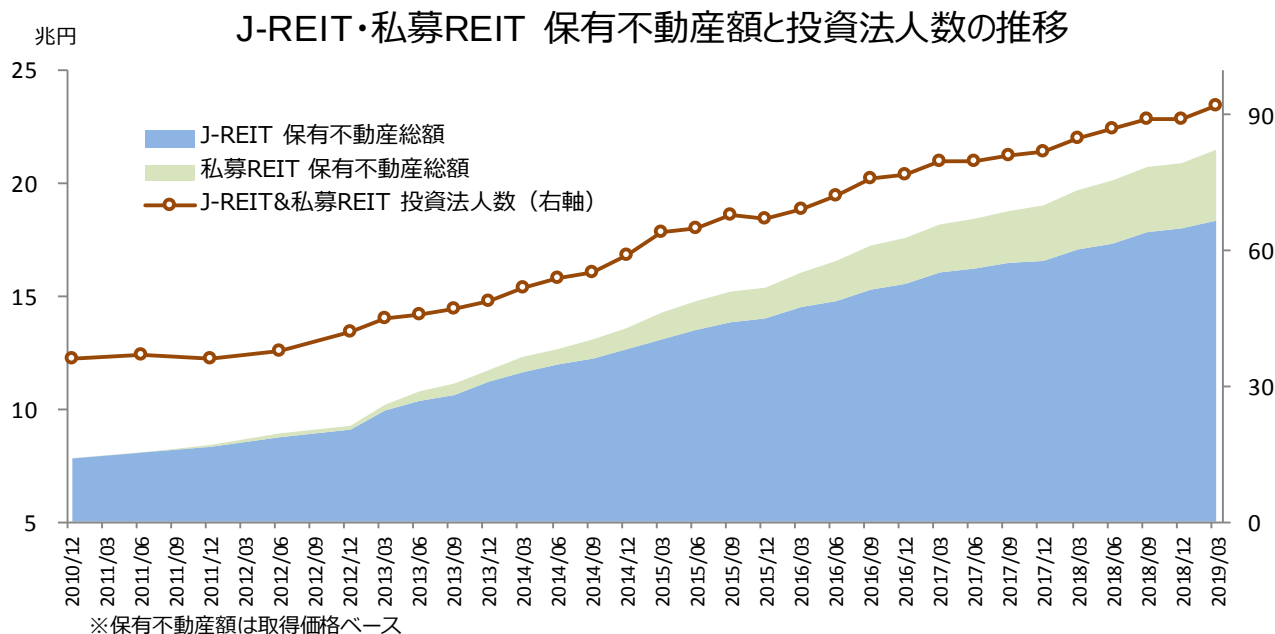
投資法人数

J-REIT	私募 REIT	合計
63	29	92

物件総数

J-REIT	私募 REIT	合計
3,998	781	4,779

※ J-REIT は 2019 年 5 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 4 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 4,778 億円	3 兆 3,894 億円	23 兆 8,672 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 5,182 億円	3 兆 1,616 億円	21 兆 6,798 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 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】

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 6,889 億円（取得価格ベース、以下同じ）、うち J-REIT は 18 兆 5,273 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 4,779 物件、うち J-REIT は 3,998 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、16 物件、1,831 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 7,772 億円	1 兆 4,705 億円	9 兆 2,477 億円
商業施設	3 兆 3,451 億円	3,732 億円	3 兆 7,183 億円
住宅	2 兆 7,505 億円	5,970 億円	3 兆 3,475 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 4,582 億円	その他（注） 2,232 億円	1 兆 4,582 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 REIT の定義および集計対象の投資法人については「[私募 REIT・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。

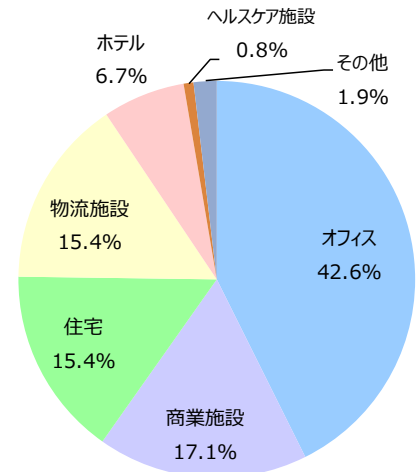
J-REIT・私募 REIT 保有不動産種別

（2019年5月末）

物件総数：4,779物件

保有不動産総額：21兆6,889億円

※グラフは取得価格ベースの比率



3. J-REIT 市場の概況

2019 年 5 月末の J-REIT の投資口時価総額は約 14.3 兆円、保有不動産額は約 18.5 兆円

2019 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
63 銘柄 (63 銘柄)	14 兆 2,936 億円 (14 兆 0,724 億円)	18 兆 5,273 億円 (18 兆 5,182 億円)	1916.92 (1889.13)	3889.57 (3822.76)	3.91% (3.96%)	1.10 倍 (1.09 倍)

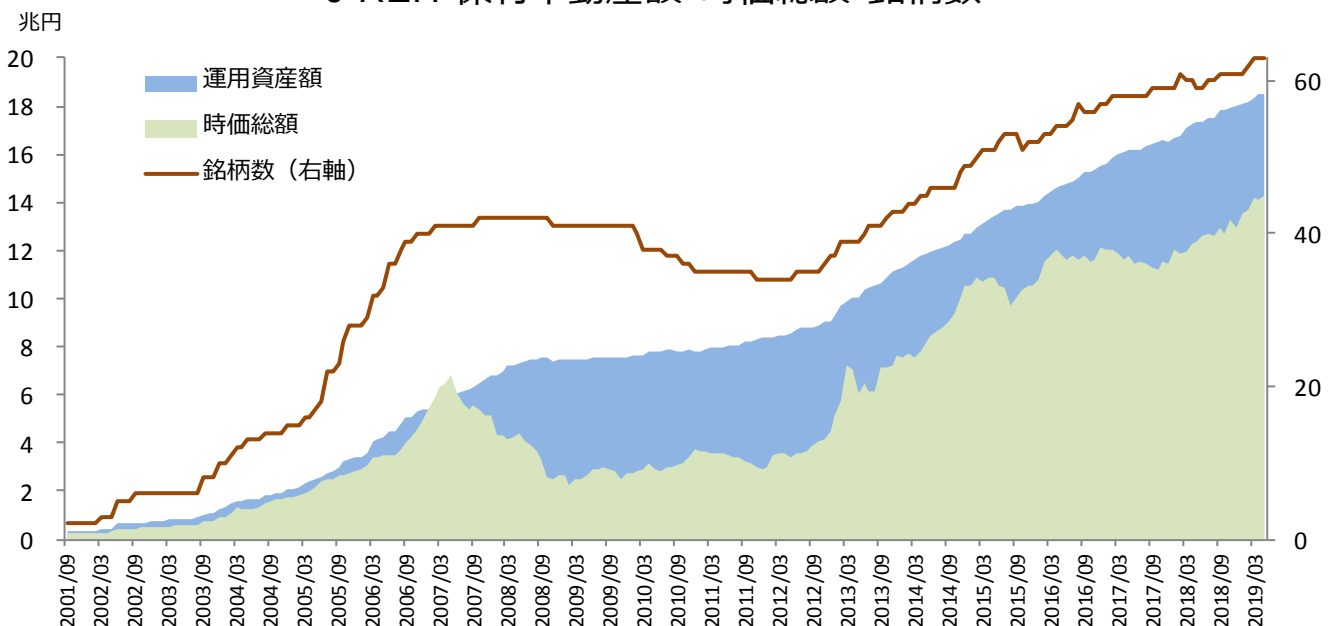
2019 年の J-REIT データ（2019 年 1 月～5 月末）

※（ ）は前年 1 月～5 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)	10 件 (18 件)	2,011 億円 (3,440 億円)	149 件 (208 件)	6,598 億円 (9,913 億円)	46 件 (40 件)	1,211 億円 (2,325 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。

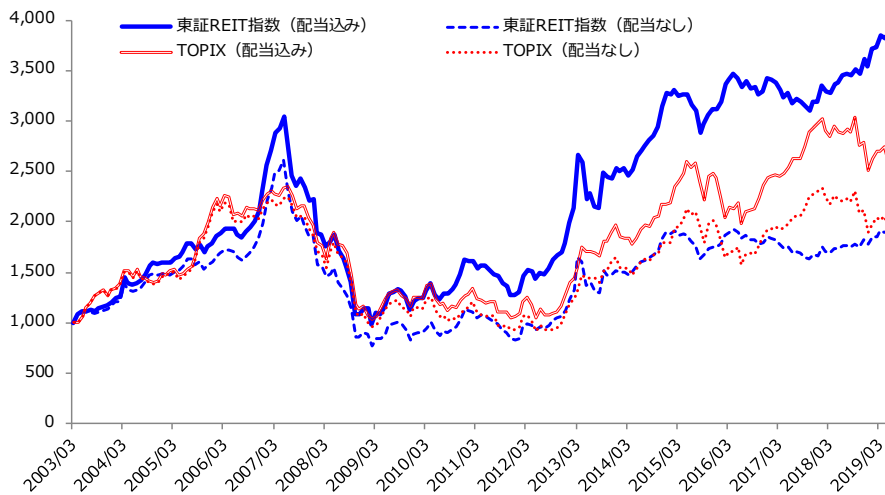
J-REIT 保有不動産額・時価総額・銘柄数



※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

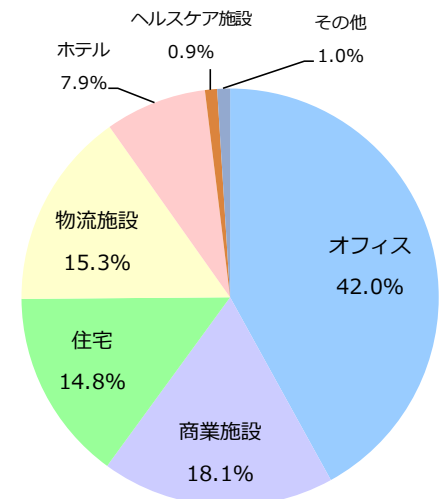
東証REIT指数・東証株価指数 (TOPIX) の長期推移



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

物件総数: 3,998物件
保有不動産総額: 18兆5,273億円

※グラフは取得価格ベースの比率



【市場規模】

2019年5月末のJ-REITの投資口時価総額は14兆2,936億円、対前月2,212億円増(+1.57%)、対前年同月1兆9,134億円増(+15.46%)。

【投資口価格動向】

東証REIT指数(配当なし)は前月比+1.47%の1,916.92。

配当込み指数は前月比+1.75%の3,889.57。予想分配金利回りは前月から0.05ポイント下回る3.91%であった。

NAV倍率は前月比0.01ポイント上昇の1.10倍。

【資金調達】

本年(2019年1月から5月末まで)の公募増資は、10件、募集・売出し総額2,011億円であった。前年同期間の実績と比べ、8件、1,429億円の減少。

【物件売買】

本年(2019年1月から4月末まで)の物件取得は、149件、6,598億円であった。前年同期間の実績と比べ59件、3,315億円の減少。

譲渡は46件、1,211億円で、前年同期間の実績と比べ、6件の増加、金額は1,114億円の減少。

【トピックス】

・5月10日にスターアジアグループのライオンパートナーズがさくら総合リート投資法人に対し、[さくら総合リート投資法人](#)(3473)と[スターアジア不動産投資法人](#)(3468)との合併に向けた活動の一環として、投資主総会の招集請求等を行った。5月17日に、さくら総合リートは、提案に対しての見解を公表した。詳細については、両投資法人のWEBサイトから、プレスリリース等を参照。

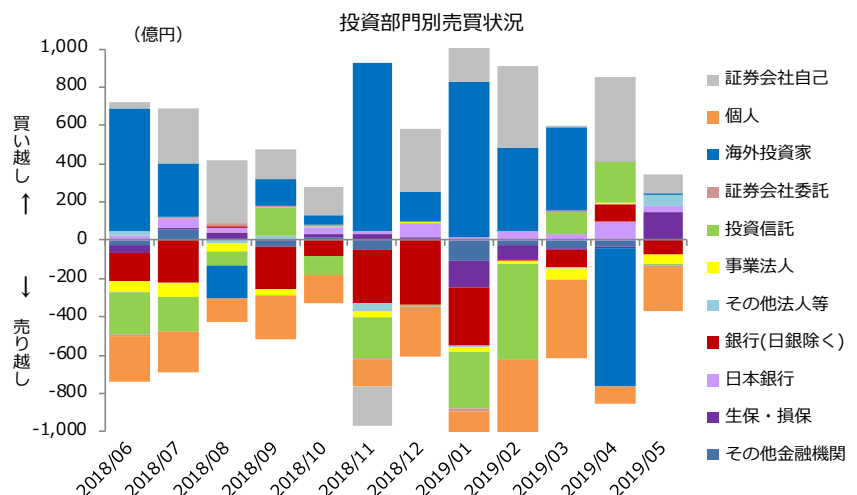
<投資部門別売買状況>

(億円)

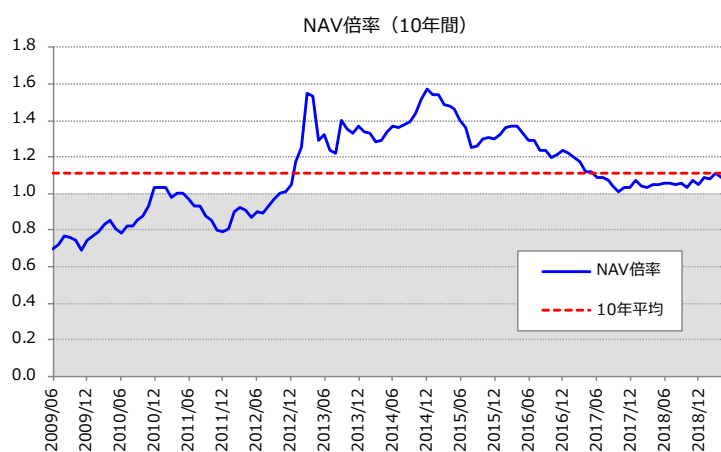
投資部門	2019年5月	対前月
生保・損保	147億円	157億円
証券会社自己	97億円	▲342億円
その他法人等	57億円	57億円
日本銀行	36億円	▲60億円
海外投資家	5億円	722億円
その他金融機関	▲1億円	33億円
投資信託	▲4億円	▲224億円
証券会社委託	▲7億円	▲8億円
事業法人	▲47億円	▲50億円
銀行(日銀除く)	▲78億円	▲171億円
個人	▲231億円	▲142億円

※新規上場・公募増資時の購入分除く

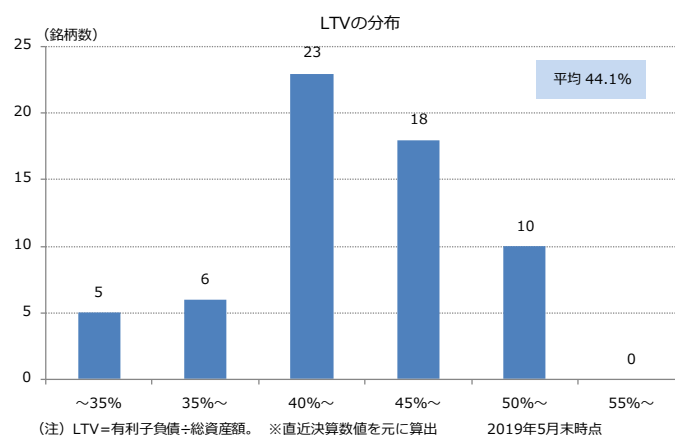
(出所) 東京証券取引所、日本銀行



(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



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

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）

