ARES マンスリー レポート（2019 年 12 月）

ARES Monthly Report - December 2019 -

1. 不動産投資市場のトピックス

日本賃貸住宅と日本ヘルスケアが合併契約を締結

11 月 19 日に、日本賃貸住宅投資法人（8986、JRH）と日本ヘルスケア投資法人（3308、NHI）が合併契約の締結を公表した。効力発生日は 2020 年 4 月 1 日で、JRH を吸収合併存続法人、NHI を吸収合併消滅法人とする吸収合併で、投資法人名は「大和証券リビング投資法人」となる予定。
本合併により、JRH は新投資口を発行し、NHI の投資主に対し、NHI 投資口 1 口につき JRH 投資口 2.05 口を割当交付する。合併説明資料によると、合併と同時に賃貸住宅 27 物件・136 億円の譲渡、ヘルスケア 28 物件・626 億円の取得を行う予定で、資産規模は 3,030 億円、J リート 63 銘柄中 24 位となる（11 月 1 日時点で他投資法人の取得公表済物件を含む資産規模で比較）。当面は賃貸住宅 60～80%、ヘルスケア施設 20～40%の比率で投資を行う予定。
投資法人の合併は、2018 年 5 月 1 日に実施された積水ハウス・リート投資法人と積水ハウス・レジデンシャル投資法人合併に続き 15 例目となる。

※詳細は以下の投資法人 WEB サイトを参照。
・日本賃貸住宅投資法人
・日本ヘルスケア投資法人

ARES・東証「個人投資家のための J リートフェア 2019」を開催～2 日間で延べ 1,410 名が来場～

不動産証券化協会と東京証券取引所は、11 月 29 日（金）・30 日（土）の 2 日間にわたり「個人投資家のための J リートフェア 2019」をベルサール東京日本橋（東京都中央区）で開催した。
今回のフェアには J リート 43 社が出展し、来場者は 2 日間で延べ 1,410 名であった。

※イベントの詳細については以下 WEB サイトを参照。
・J リートフェア 2019 WEB サイト

セミナーイベント「J-REIT ナイト」動画を YouTube で公開中

平日夜に開催のイベント「J-REIT ナイト」の動画 3 回分を J-REIT.jp の YouTube チャンネルにて公開中。
各回に J-REIT が参加し、それぞれの特徴を説明した他、資産運用に関して有識者がトークを行った。

※動画は以下リンクから視聴可能。
・第 1 回（日本賃貸住宅投資法人、三菱地所物流リート投資法人）
・第 2 回（いちごオフィスリート投資法人）
・第 3 回（平和不動産リート投資法人）

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 4,932 物件、約 22.3 兆円（2019 年 11 月末）

保有不動産総額（取得価格ベース）

J-REIT	私募 REIT	合計
19 兆 0,228 億円	3 兆 3,125 億円	22 兆 3,353 億円

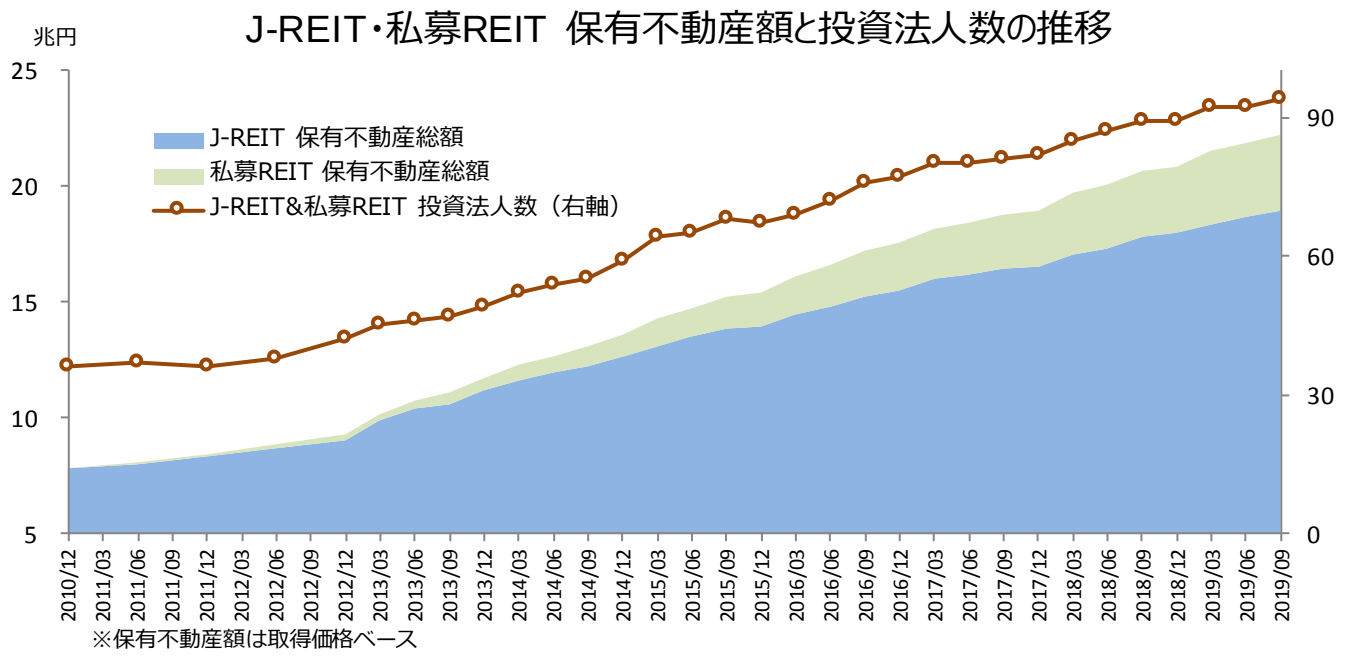
投資法人数

J-REIT	私募 REIT	合計
63	31	94

物件総数

J-REIT	私募 REIT	合計
4,111	821	4,932

※ J-REIT は 2019 年 11 月末、私募 REIT は 2019 年 9 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 10 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
21 兆 2,224 億円	3 兆 5,728 億円	24 兆 7,953 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 9,669 億円	3 兆 3,125 億円	22 兆 2,794 億円

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

※ J-REIT は 2019 年 10 月末、私募 REIT は 2019 年 9 月末の数値

※ 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 2019 年 9 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 11 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 11 月末時点で J-REIT と私募 REIT が保有する不動産の合計額は、22 兆 3,353 億円（取得価格ベース、以下同じ）、うち J-REIT は 19 兆 0,228 億円、私募 REIT は 3 兆 3,125 億円。

【投資法人数】
合計で 94、J-REIT は 63 銘柄が上場、私募 REIT は 31 投資法人が運用中。

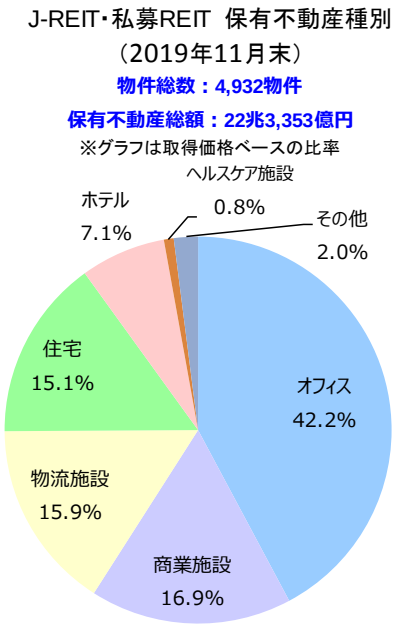
【物件数等】
合計で 4,932 物件、うち J-REIT は 4,111 物件、私募 REIT は 821 物件。
REIT 市場全体の保有不動産を 2019 年 9 月末時点の実績と比べると、33 物件、1,095 億円の増加。

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 9,074 億円	1 兆 5,171 億円	9 兆 4,245 億円
商業施設	3 兆 3,685 兆円	3,961 億円	3 兆 7,646 億円
物流施設	3 兆 0,079 億円	5,341 億円	3 兆 5,420 億円
住宅	2 兆 7,685 億円	6,108 億円	3 兆 3,793 億円
ホテル	1 兆 5,911 億円	その他（注）2,544 億円	1 兆 5,911 億円
ヘルスケア施設	1,837 億円		1,837 億円
その他	1,957 億円		4,501 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。



3. *J-REIT* 市場の概況

2019 年 11 月末の J-REIT の投資口時価総額は約 16.9 兆円、保有不動産額は約 19.0 兆円

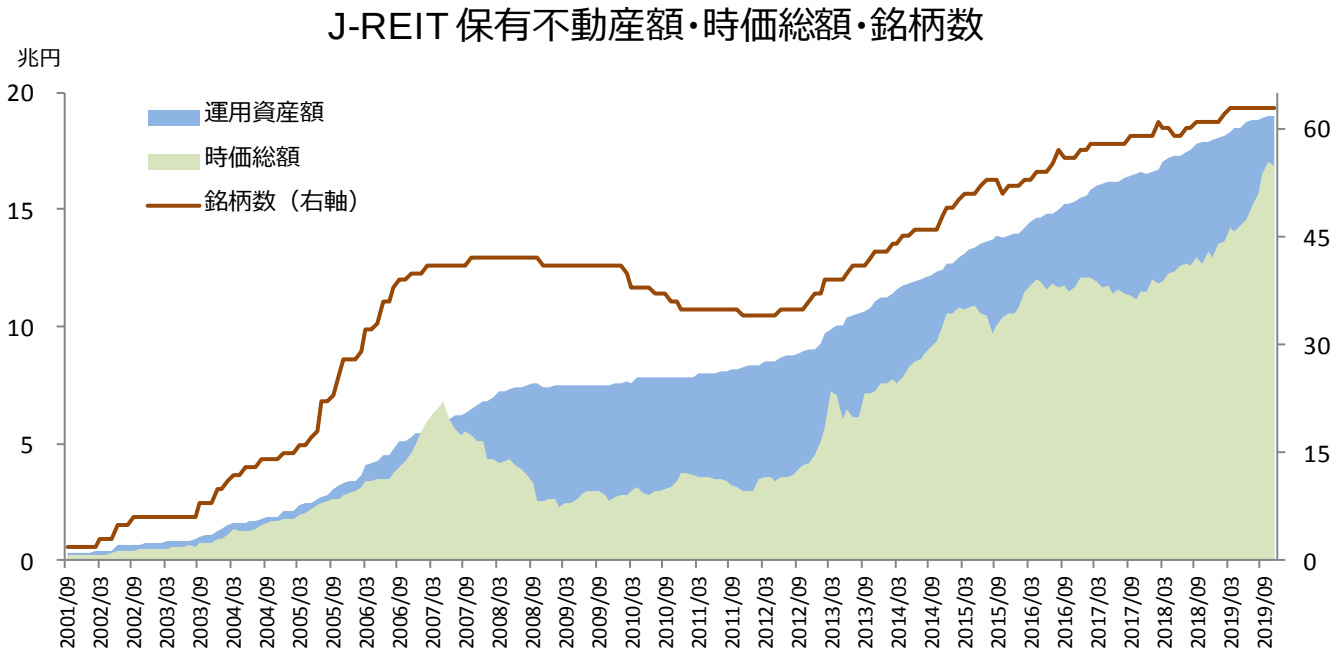
2019 年 11 月末の J-REIT データ　　※（ ）は前月末の数値

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	16 兆 8,819 億円	19 兆 0,228 億円	2219.74	4584.30	3.47%	1.24 倍
（63 銘柄）	（17 兆 0,526 億円）	（18 兆 9,669 億円）	（2245.01）	（4625.77）	（3.42%）	（1.26 倍）

2019 年の J-REIT データ　（*2019 年 1 月～11 月末*）　　※（　）は前年 1 月～11 月末の実績

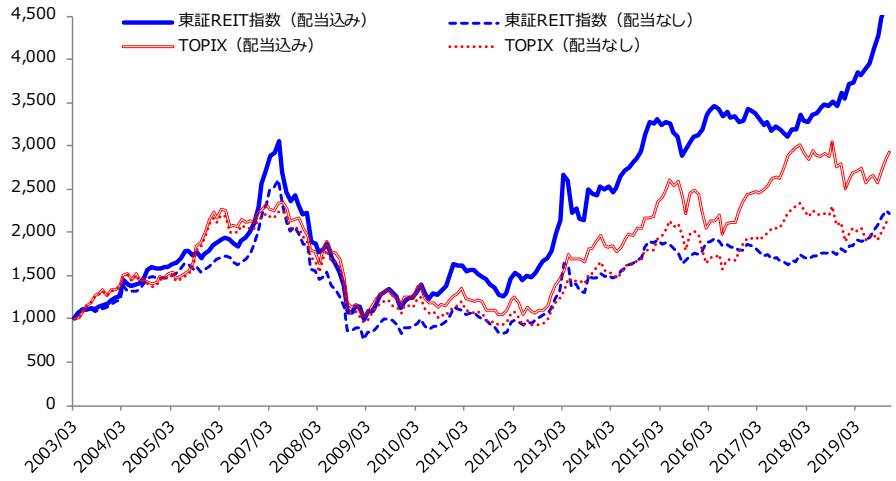
新規上場		公募増資		物件取得		物件譲渡	
件数	募集・売出し総額	件数	募集・売出し総額	件数	取得額	件数	譲渡額
2 件	438 億円	27 件	4,803 億円	304 件	1 兆 3,078 億円	85 件	2,960 億円
（4 件）	（1,196 億円）	（30 件）	（5,499 億円）	（368 件）	（1 兆 6,884 億円）	（69 件）	（3,535 億円）

（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。



※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



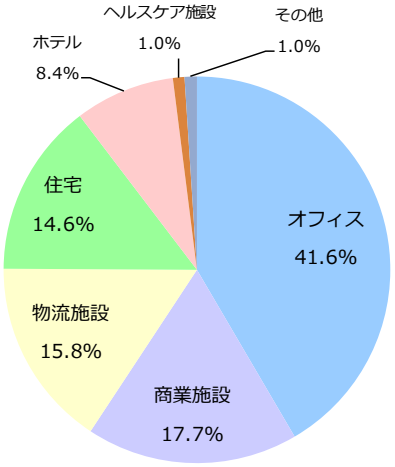
（注）東証REIT指数の基準日2003年3月31日=1,000（出所）Bloomberg

J-REIT　保有不動産種別（2019年11月末）

物件総数：4,111物件

保有不動産総額：19兆0,228億円

※グラフは取得価格ベースの比率



【市場規模】

2019 年 *11* 月末の *J-REIT* の投資口時価総額は *16* 兆 *8,819* 億円、対前月 *1,707* 億円減（*-1.00%*）、対前年同月 *3* 兆 *6,358* 億円増（*+27.45%*）。

【投資口価格動向】

東証 *REIT* 指数（配当なし）は前月比*-1.13%*の *2,219.74*。

配当込み指数は前月比*-0.90%*の *4,584.30*。予想分配金利回りは前月から *0.05* ポイント上回る *3.47%*であった。

NAV 倍率は前月を *0.02* ポイント下回る *1.24* 倍。

【資金調達】

本年（*2019* 年 *1* 月から *11* 月末まで）の公募増資は、*27* 件、募集・売出し総額 *4,803* 億円であった。前年同期間の実績と比べ、*3* 件、*696* 億円の減少。

【物件売買】

本年（*2019* 年 *1* 月から *11* 月末まで）の物件取得は、*304* 件、*1* 兆 *3,078* 億円であった。前年同期間の実績と比べ *64* 件、*3,806* 億円の減少。

譲渡は *85* 件、*2,960* 億円で、前年同期間の実績と比べ、*16* 件の増加、*575* 億円の減少。

【トピックス】

・*11* 月 *26* 日にケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（*3278*）がソーシャルボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出を行ったことを公表した。*12* 月 *11* 日には、ソーシャルボンドの発行を決定したことを公表しており、Jリートでは初の事例となる。発行総額は *20* 億円、期限は *10* 年。詳細はプレスリリースを参照。

・*12* 月 *10* 日に *SOSiLA* 物流リート投資法人（*2979*）が東京証券取引所に上場した。初値は *112,500* 円で、公募価格の *103,000* 円を *9.2%*上回った。上場時の資産規模は *7* 物件、*765* 億円。

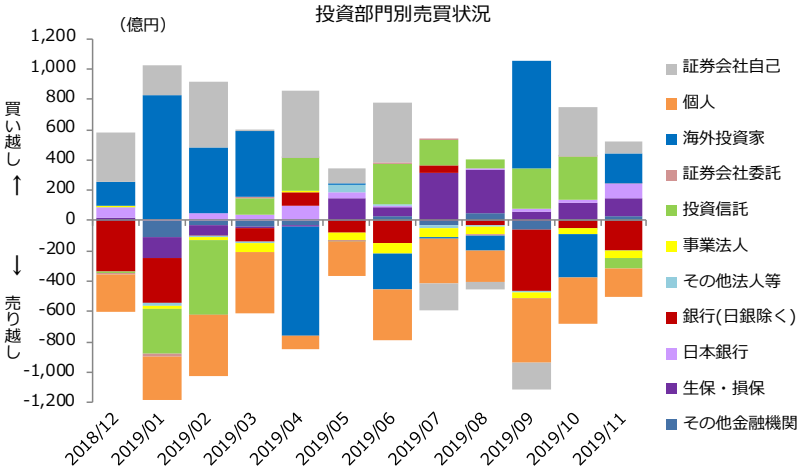
＜投資部門別売買状況＞　　（億円）

	2019/11	対前月
海外投資家	*196* 億円	*481* 億円
生保・損保	*117* 億円	*14* 億円
日本銀行	*96* 億円	*72* 億円
証券会社自己	*81* 億円	▲*249* 億円
その他金融機関	*28* 億円	*15* 億円
証券会社委託	*4* 億円	*2* 億円
その他法人等	▲*5* 億円	*1* 億円
事業法人	▲*45* 億円	▲*13* 億円
投資信託	▲*67* 億円	▲*345* 億円
個人	▲*186* 億円	*120* 億円
銀行（日銀除く）	▲*195* 億円	▲*149* 億円

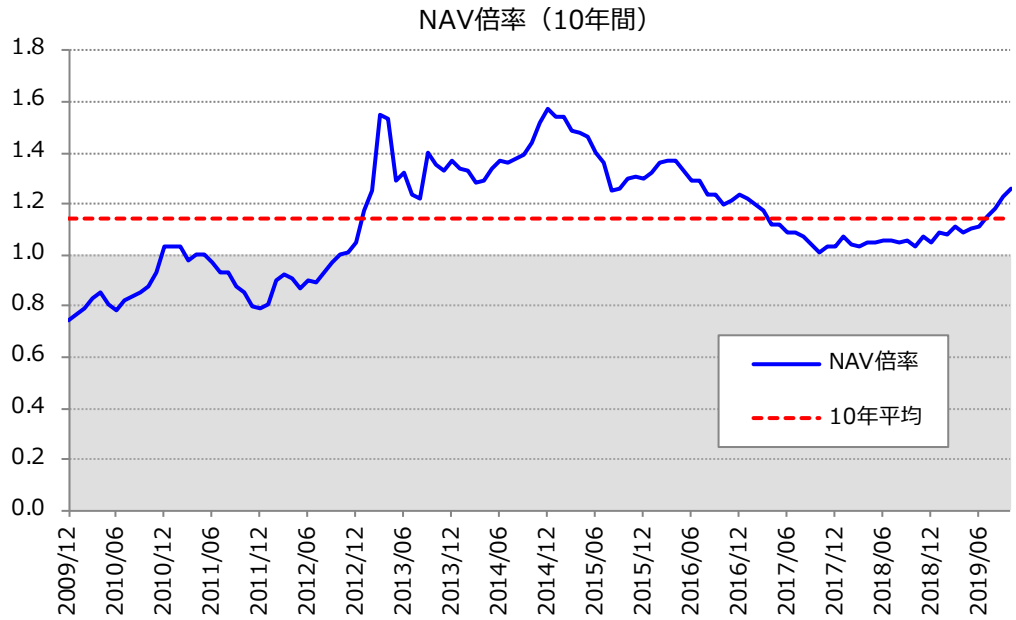
※新規上場・公募増資時の購入分除く

（出所）東京証券取引所、日本銀行

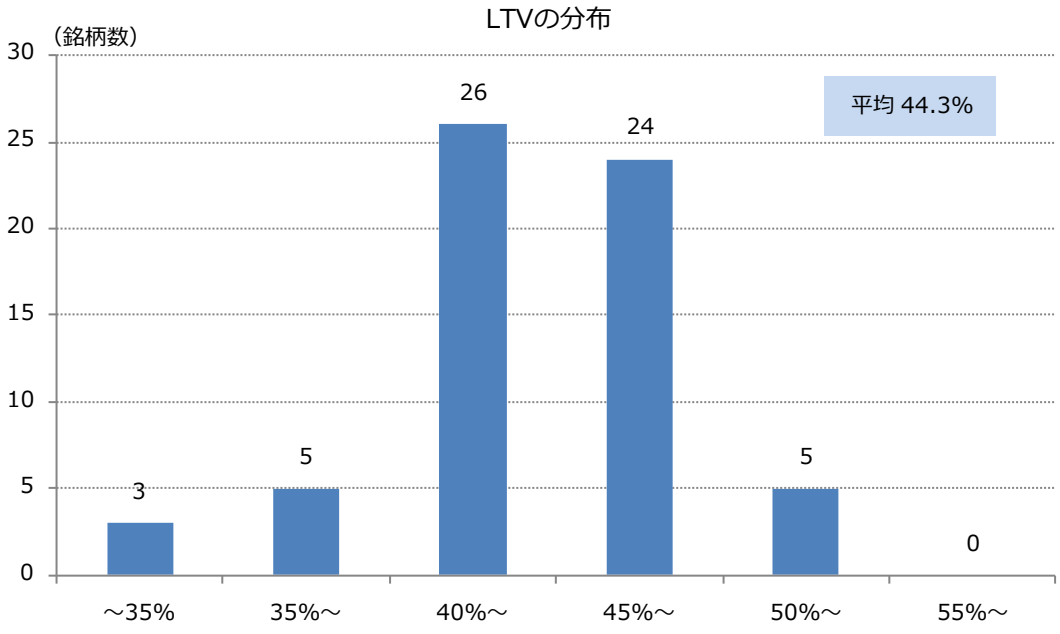
投資部門別売買状況



（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11月末時点

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㈱
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	阪急阪神リート投資法人	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	大和リアル・エステート・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	三菱商事・ユービーエス・リアルティ㈱
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・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㈱
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㈱
62	2971	エスコンジャパンリート投資法人	㈱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	㈱サンケイビル・アセットマネジメント
64	2979	*SOSiLA* 物流リート投資法人　（注）	住商リアルティ・マネジメント㈱

（注）*2019* 年 *12* 月 *10* 日に上場

＜参考＞*J-REIT ETF* 銘柄一覧（上場順）　※決算期等の詳細情報は *J-REIT.jp*（*https://j-reit.jp/etf/*）を参照

	証券コード	*J-REIT ETF*	管理会社
1	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	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㈱
3	1597	*MAXIS*　Ｊリート上場投信	三菱 *UFJ* 国際投信㈱
4	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㈱
5	1398	*SMDAM*　東証 *REIT* 指数上場投信	三井住友 *DS* アセットマネジメント㈱
6	1476	*i* シェアーズ・コア　Ｊリート *ETF*	ブラックロック・ジャパン㈱
7	1488	ダイワ上場投信－東証 *REIT* 指数	大和証券投資信託委託㈱
8	1660	*MAXIS* 高利回りＪリート上場投信	三菱 *UFJ* 国際投信㈱
9	2517	*MAXIS*　Ｊリート・コア上場投信	三菱 *UFJ* 国際投信㈱
10	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㈱
11	2528	ダイワ上場投信－東証 *REIT Core* 指数	大和証券投資信託委託㈱
12	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㈱
13	2555	東証 *REIT ETF*	シンプレクス・アセット・マネジメント㈱
14	2556	*One ETF*　東証 *REIT* 指数	アセットマネジメント *One*㈱

（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

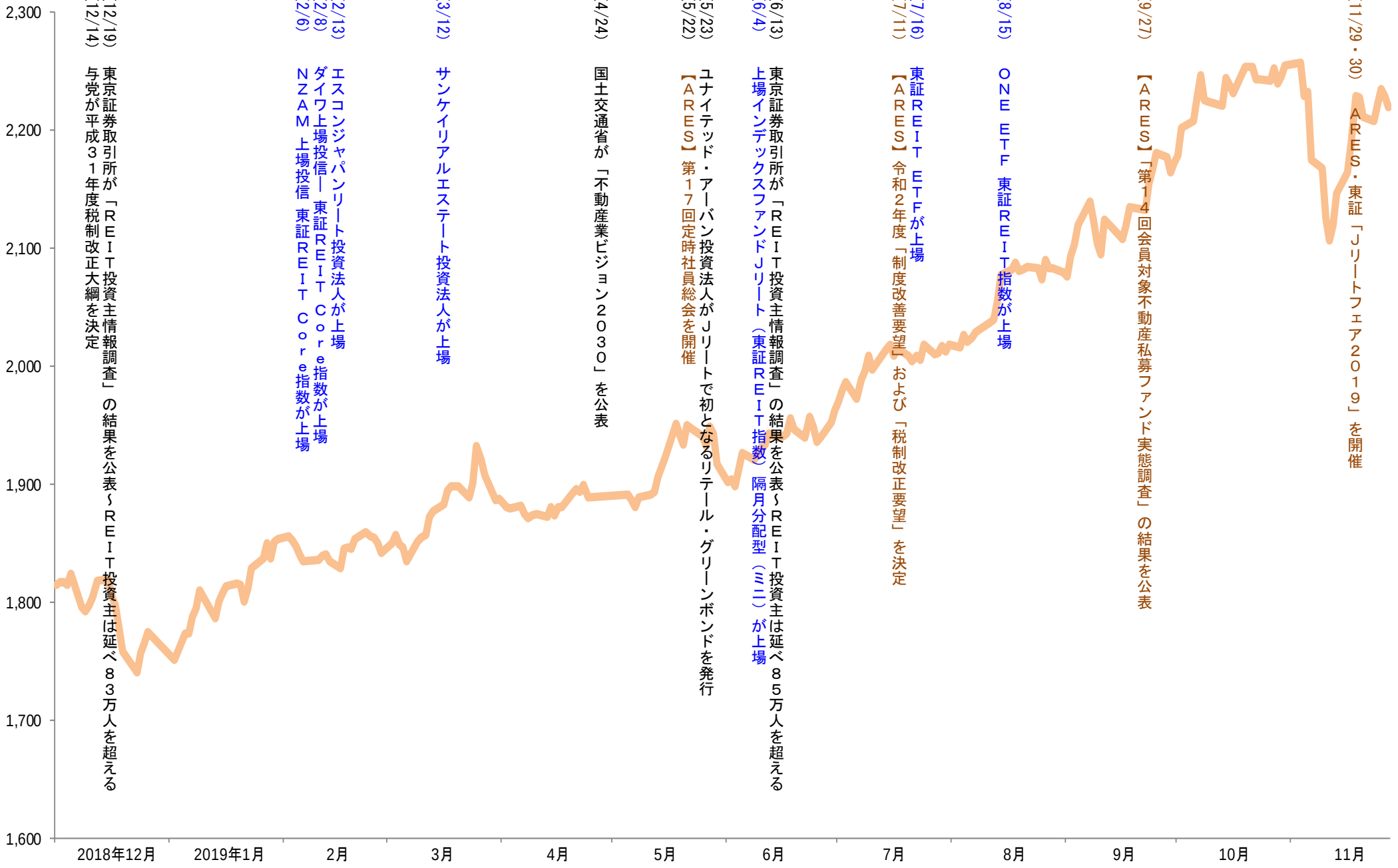
	運用開始	投資法人	資産運用会社
1	*2010* 年 *11* 月	野村不動産プライベート投資法人	野村不動産投資顧問㈱
2	*2011* 年 *3* 月	日本オープンエンド不動産投資法人	三菱地所投資顧問㈱
3	*2012* 年 *3* 月	三井不動産プライベートリート投資法人	三井不動産投資顧問㈱
4	*2012* 年 *9* 月	ジャパン・プライベート・リート投資法人	ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント㈱
5	*2012* 年 *10* 月	DREAM プライベートリート投資法人	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント㈱
6	*2013* 年 *3* 月	大和証券レジデンシャル・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㈱
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㈱
30	*2019* 年 *7* 月	関電プライベートリート投資法人	関電不動産投資顧問㈱
31	*2019* 年 *9* 月	MUFG プライベートリート投資法人	MU 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）