

ARES マンスリー レポート (2024年1月)

ARES Monthly Report - January 2024 -

1. 不動産投資市場のトピックス

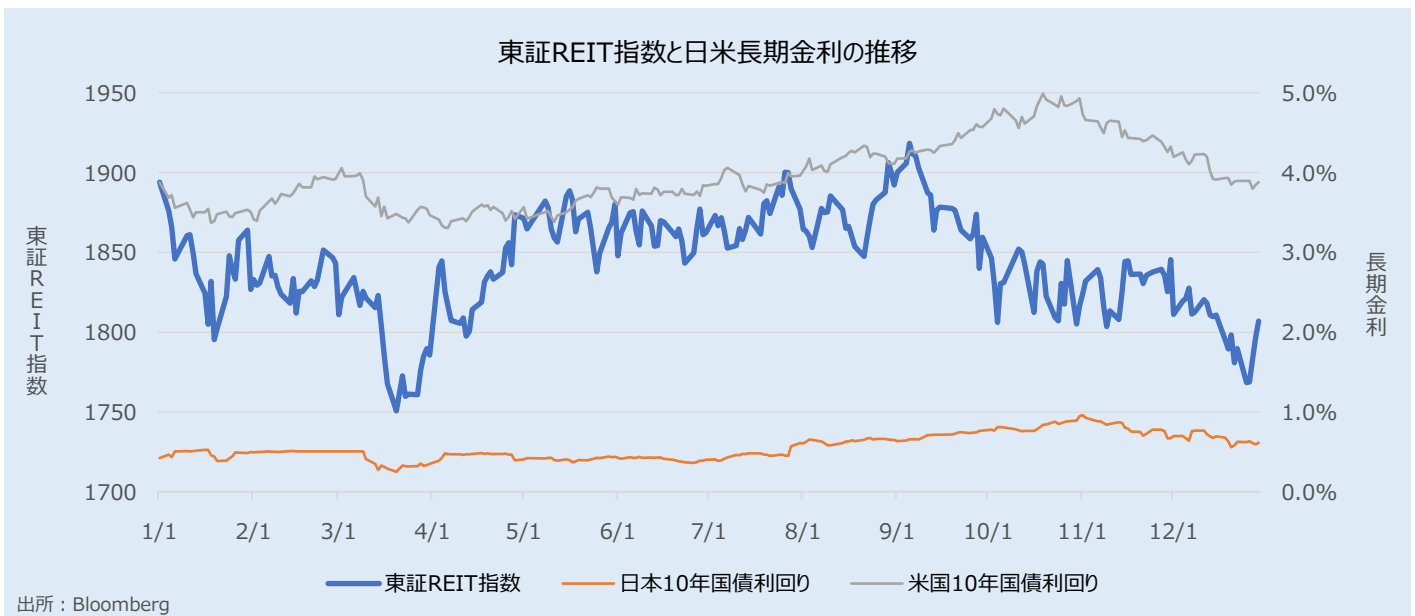
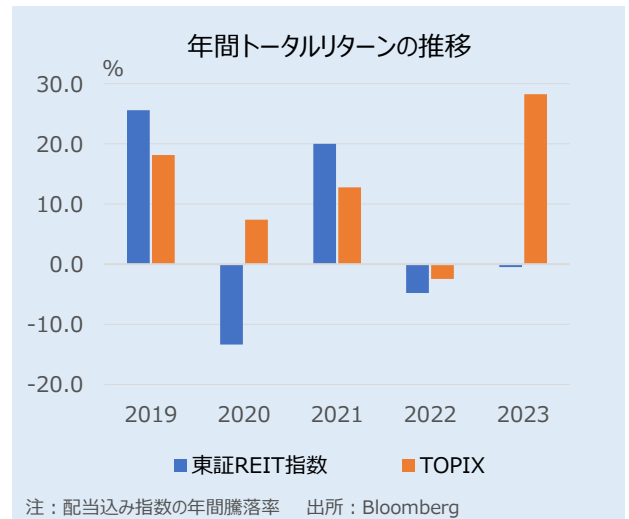
2023年の国内REIT市場の動き

J-REIT (上場REIT)

■ 年間リターンは-0.48% / 金利上昇で軟調に推移

2023年12月末の東証REIT指数は1,806.96ポイントとなり、年間で87.10ポイント（4.60%）下落した。配当込みのトータルリターン（総合収益率）は-0.48%であった。

3月に米シリコンバレー銀行が経営破綻して信用不安が高まると、東証REIT指数は一時1,750ポイントまで下落した。その後、新型コロナの5類感染症への移行により社会・経済活動が活性化したことなどを背景に、夏場には一時1,900ポイント台を回復した。しかし、日本銀行のイールドカーブ・コントロール（YCC）の修正やマイナス金利政策の解除観測の高まりによって国内金利が上昇し、米国でもインフレ抑制のための利上げで長期金利が一時5%に達するなか、9月以降は下落基調となった。年末にかけては、高い分配金利回りに注目した買いが入り、下げ幅を縮小した。



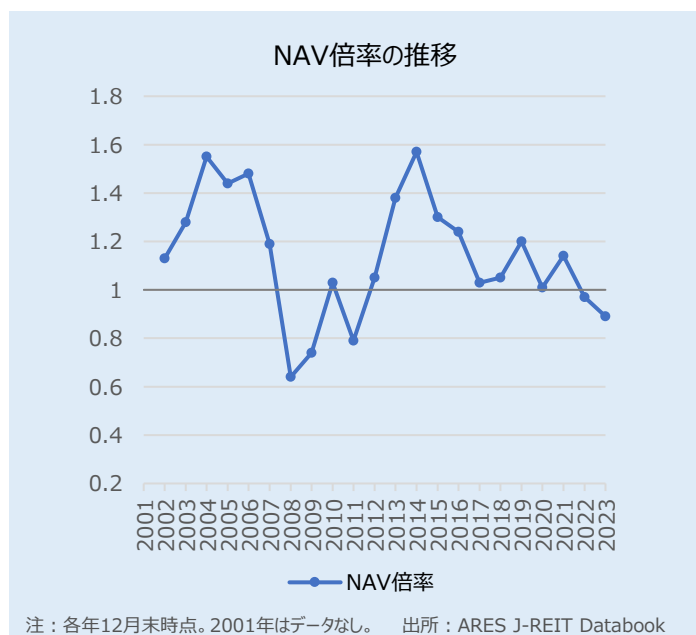
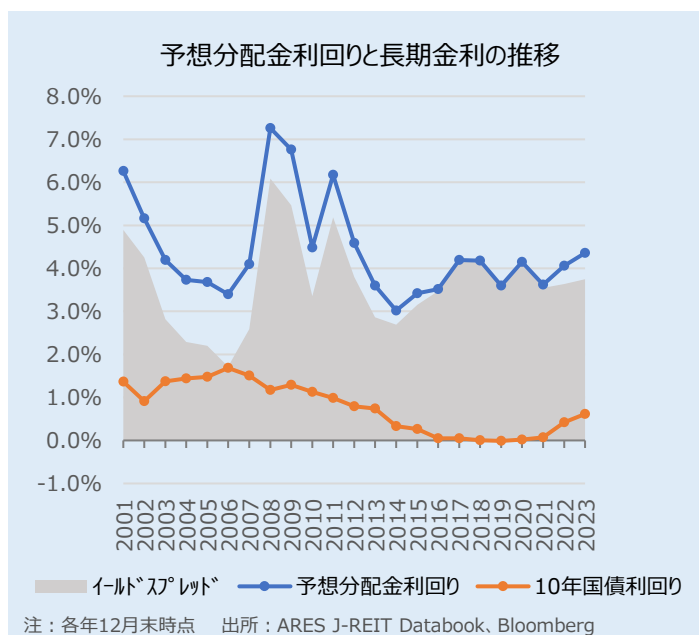
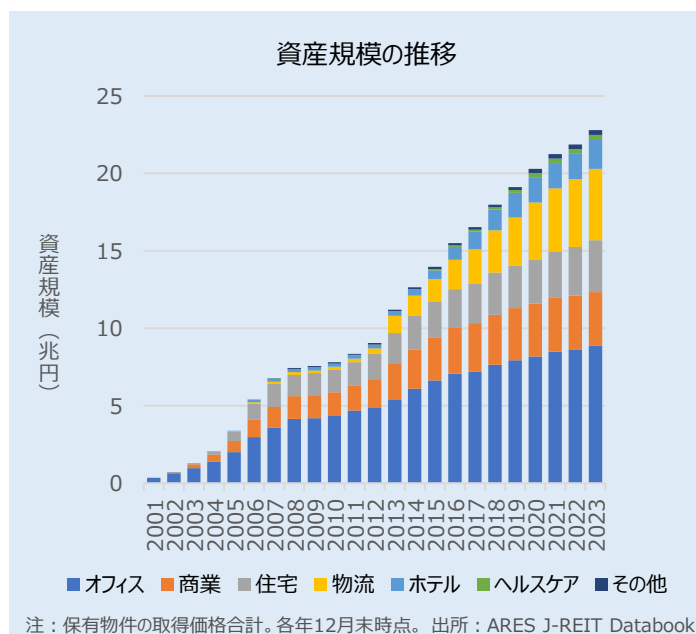
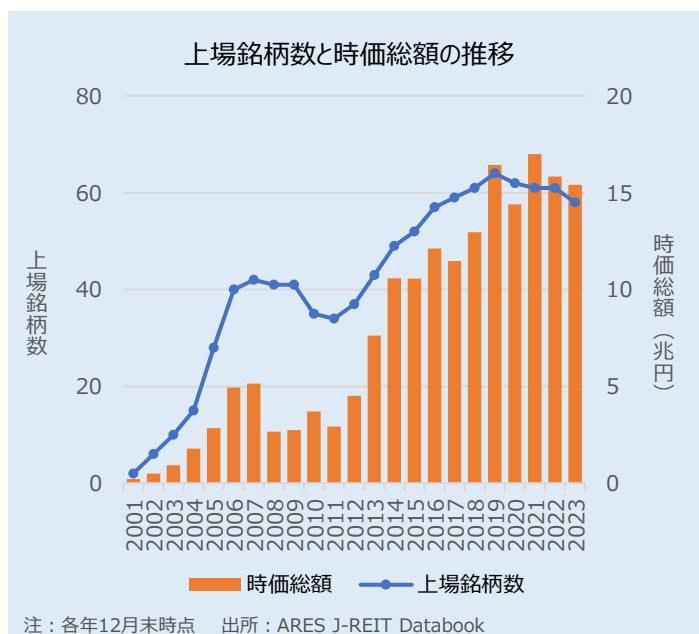
東証REIT用途別指数シリーズの年間騰落率をみると、商業・物流等指数が-7.19%と下落率が最も大きかった。時価総額で大きな割合を占める物流系REITの投資口価格が、物流施設の大量供給に伴う賃貸需給の悪化懸念などにより総じて軟調に推移したことが影響した。一方、オフィス指数は、アフターコロナへの転換により東京都心のオフィスビルで稼働率や賃料の低下に底打ち感が出てきたこともあり、-1.93%の下落にとどまった。住宅指数の下落率は-3.93%であった。

2023年12月末時点のJ-REIT全体の予想分配金利回りは4.36%、NAV倍率は0.89倍となった。過去10年の年末時点の数値としては、分配金利回りは最も高く、NAV倍率は最も低い水準にあり、指標上はJ-REIT価格の割安感が強まっている。2024年1月からスタートした新しいNISAでは、成長投資枠でJ-REITに投資できる。高配当株が人気を集めるなか、同じく高配当で、かつ価格も指標上割安な水準にあるJ-REITの見直し機運が高まることが期待される。

J-REIT市場の主要指標の動き

	2022年12月末	2023年12月末	増減
上場銘柄数	61銘柄	58銘柄	-3銘柄
時価総額	15兆8,370億円	15兆4,117億円	-4,253億円
資産規模（保有物件の取得価格合計）	21兆8,725億円	22兆7,933億円	9,208億円
予想分配金利回り (a)	4.06%	4.36%	0.30pt
長期金利（10年国債利回り） (b)	0.41%	0.62%	0.21pt
イールドスプレッド (a-b)	3.65pt	3.74pt	0.09pt
NAV倍率	0.97倍	0.89倍	-0.08pt

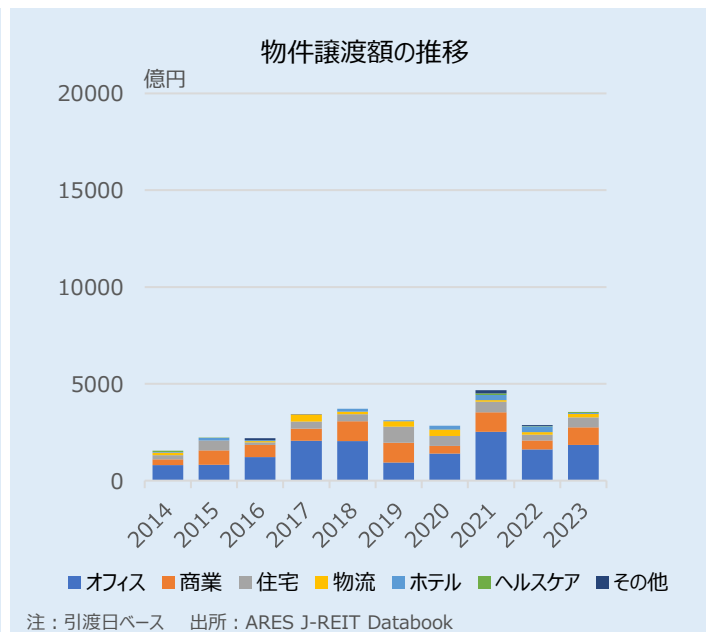
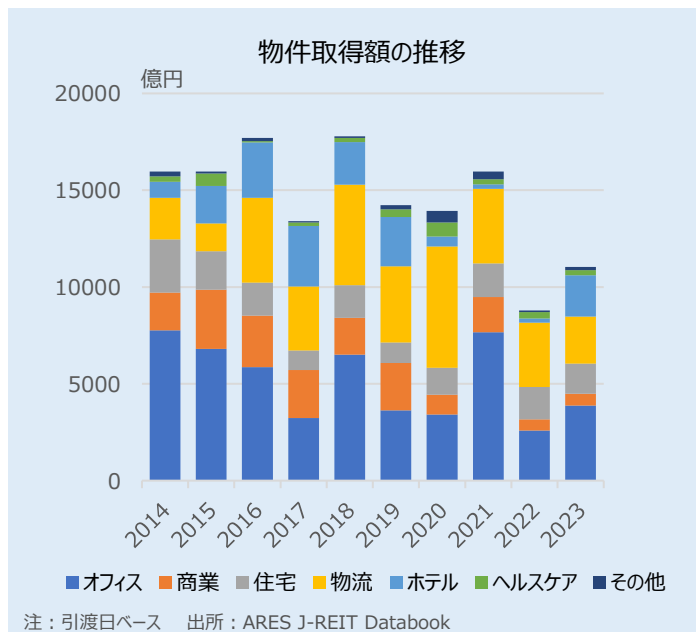
出所：ARES J-REIT Databook、日本相互証券



■ 物件取得額は1兆円台を回復

2023年のJ-REITの物件取得額は、前年から26%増加して1兆1,043億円となり、2年ぶりに1兆円を上回った。用途別にみると、コロナ禍により2020年以降激減していたホテルの取得額が2023年は急回復し、前年の約10倍の2,130億円となった。全用途の中で取得額が最も大きかったのは、3,879億円のオフィスで、前年から50%増加した。一方、物流施設は2016年以降では最も少ない2,436億円（前年比-27%）の取得にとどまった。

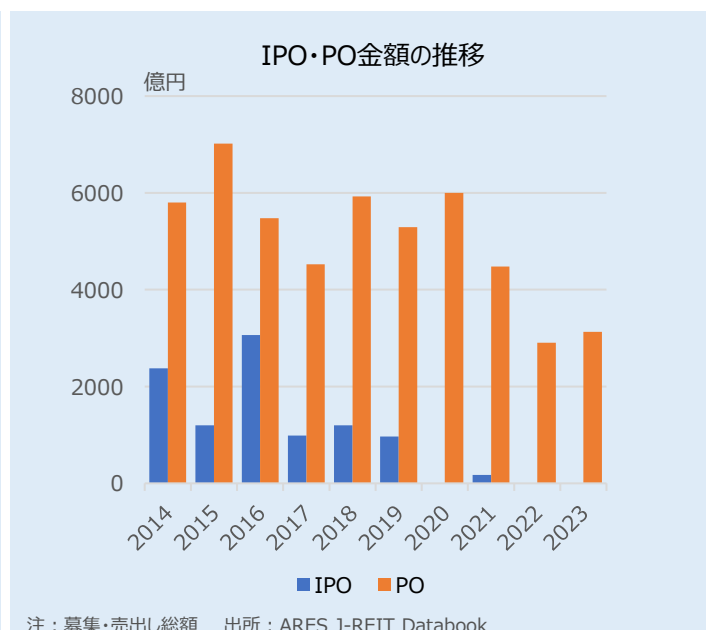
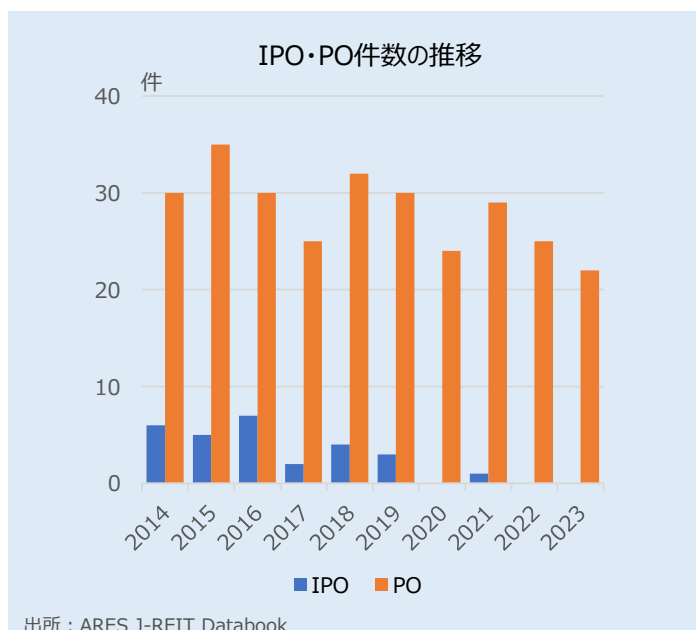
物件譲渡額は全体で3,550億円（前年比+24%）であった。用途別では、商業施設の譲渡額が前年から約2倍の909億円となったが、このうち390億円は1件の大型取引（東急プラザ銀座の底地持分の売却）によるものであった。



■ IPO・POの実績

J-REITのIPO（新規公開）は2年連続で実績がなかった。しかし、東京建物グループの東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが物流系REITを設立して上場を目指すことを発表するなど、上場準備の動きも増えつつある。

PO（公募増資・売出し）は22件と前年より3件少なかったが、金額ベースでは8%増加して3,129億円となった。



■ 合併

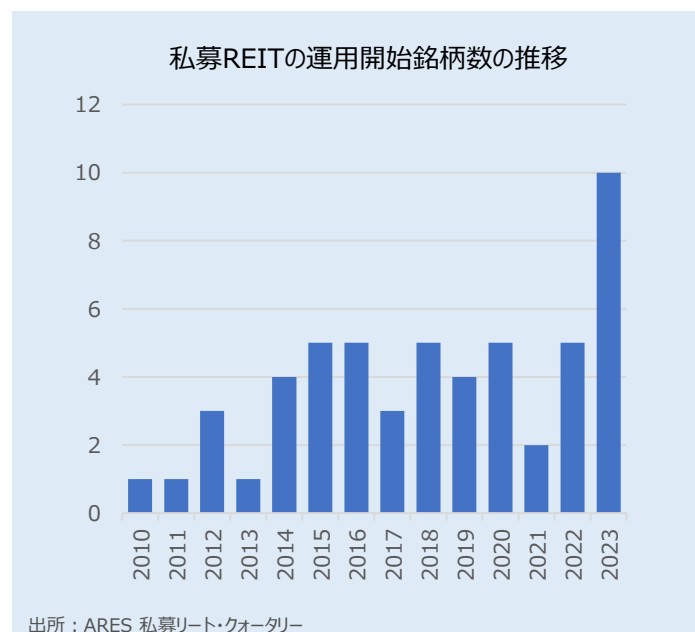
2023年にはスポンサーを同じくするREIT同士の合併が2件行われた。3月に森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人が合併して森トラストリート投資法人となり、11月にはケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人およびケネディクス商業リート投資法人の3社が合併して総合型のKDX不動産投資法人が誕生した。

■ 私募REIT

■ 過去最多の年間10銘柄が運用開始

2023年には過去最多となる10銘柄の私募REIT（非上場オープンエンド型不動産投資法人）が運用を開始した。スポンサーの業種をみると不動産業以外が多く、建設会社と鉄道会社がそれぞれ3銘柄組成したほか、ガス会社グループによる組成もみられた。12月末時点の私募REIT銘柄数は54となり、J-REITの上場銘柄数（58銘柄）に迫っている。

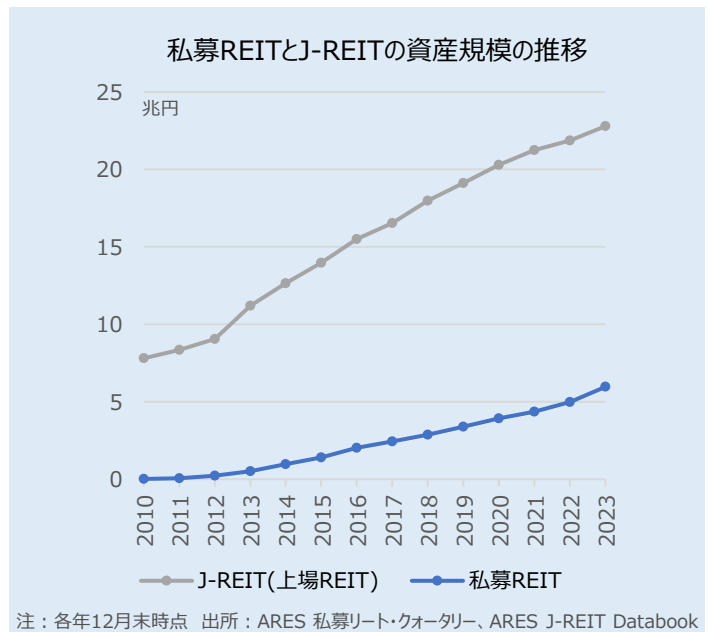
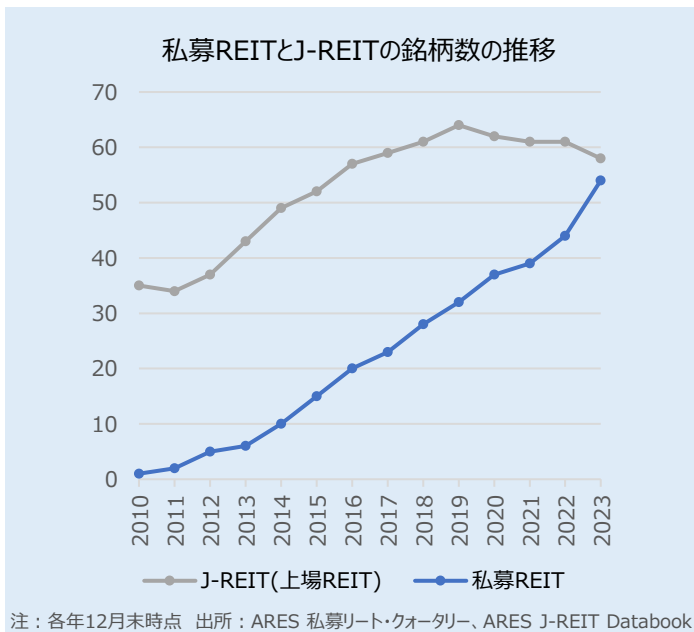
また、12月末時点の私募REIT全54銘柄の資産規模は5兆9,660億円（前年比+9,754億円、+19.5%）であった。規模の面では依然J-REIT（約22.8兆円）の4分の1にとどまるが、速いペースでの成長を続けている。



2023年に運用を開始した私募REIT（10銘柄）

運用開始時期	投資法人	資産運用会社	スポンサー業種	投資対象	運用開始時の資産規模
1月	清水建設プライベートリート投資法人	清水建設不動産投資顧問(株)	建設	オフィス・物流等	約370億円
3月	JR東日本プライベートリート投資法人	JR東日本不動産投資顧問(株)	鉄道	オフィス・商業等	約250億円
4月	FJプライベートリート投資法人	FJアセットマネジメント(株) ^(注)	不動産	オフィス・物流・住宅等	約200億円
7月	大成建設プライベート投資法人	大成不動産投資顧問(株)	建設	オフィス・住宅・物流等	約150億円
8月	日鉄興和不動産プライベート投資法人	興和不動産投資顧問(株)	不動産	物流主体型	約280億円
8月	SBIプライベートリート投資法人	SBIプライベートリートアドバイザーズ(株)	金融	オフィス・住宅・商業等	約260億円
9月	西松プライベートリート投資法人	西松アセットマネジメント(株)	建設	オフィス中心の総合型	約250億円
9月	大阪ガス都市開発プライベートリート投資法人	大阪ガス都市開発アセットマネジメント(株)	ガス	住宅中心の総合型	約180億円
9月	JR西日本プライベートリート投資法人	JR西日本不動産投資顧問(株)	鉄道	オフィス・住宅・商業等	約260億円
11月	南海プライベートリート投資法人	南海リートマネジメント(株)	鉄道	オフィス・住宅・商業等	約210億円

出所：各社プレスリリース、ARES不動産証券化ジャーナル（私募リートprofile） 注：FJアセットマネジメントは福岡地所子会社



大江戸温泉リートの新スポンサーにアパグループ / 日本ホテル&レジデンシャル投資法人に商号変更へ

全国最大規模のホテルチェーンを展開するアパグループは12月19日、大江戸温泉リート投資法人の資産運用会社である大江戸温泉アセットマネジメントの発行済株式100%を大江戸温泉物語グループから取得した。これに伴い、本資産運用会社は同日付で商号を「アパ投資顧問株式会社」に変更した。投資法人の商号についても、2024年2月27日開催予定の投資主総会で「日本ホテル&レジデンシャル投資法人」に変更予定。

スポンサー変更の理由について投資法人は、「本投資法人の最大の経営課題は財務基盤の強化と外部成長であると本資産運用会社は認識しているところ、「大江戸温泉物語グループは成長投資及び収益向上を最優先事項として取り組んでおり、コロナ禍の苦境もあり本投資法人の経営課題の解決をそれに優先させる事項として積極的に取り組むことが難しい状況」であるとしたうえで、アパグループは「主要金融機関との良好なリレーションを構築しており、本投資法人に対する財務面の支援が期待できるとともに、アパグループが保有又は開示する物件に係る不動産情報の優先的提供及び優先交渉権の付与、ホテルオペレーター機能の提供等が期待」できるためと説明した。そして、本資産運用会社から大江戸温泉物語グループに対し、その保有する資産運用会社株式すべてのアパグループへの譲渡を提案した結果、今回のスポンサー変更に至ったとした。

一方のアパグループは、アパホテルネットワークの拡大及びシェアアップを図っていくためにREITの活用を検討していたことを明らかにし、「本投資法人が成長していくことで、今後本投資法人がホテルを取得・所有し、運営をアパホテル株式会社が行うといったホテルの保有形態が新たに選択肢に加わり、ホテルネットワークの拡大をこれまで以上に加速させることが期待できる」とした。

なお、本投資法人の投資対象（余暇活用型施設とアコモデーション施設）に変更はなく、投資運用方針は維持される。

積水ハウス・リートが用途別投資比率目標を見直し / より住居を中心としたポートフォリオを構築へ

積水ハウス・リート投資法人の資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメントは12月21日、運用ガイドラインの一部変更を決定した。コロナ禍に伴う社会経済の変化により、オフィス賃貸市場の先行きに不透明感が生じる一方、賃貸住宅市場は稼働率が回復し新規契約時賃料変動率も上昇基調を強める等、内部成長が見込める状況となっているとの認識のもと、今後は日本を代表するハウスメーカーである積水ハウスをスポンサーとする本投資法人の市場優位性を活かし、より住居を中心としたポートフォリオを構築する方針に変更する。具体的には、従前はそれぞれ「30%~55%(中長期的目標：45%程度)」としていた住居及びオフィスビルの投資比率について、住居は「50%~80%(中長期的目標：65%程度)」に引き上げる一方、オフィスビルは「15%~45%(中長期的目標：30%程度)」に引き下げる等の変更を行った。

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6,245物件、約28.6兆円（2023年12月末）

資産規模（取得価格ベース）

J-REIT	私募REIT	合計
22兆7,933億円	5兆9,660億円	28兆7,593億円

投資法人数

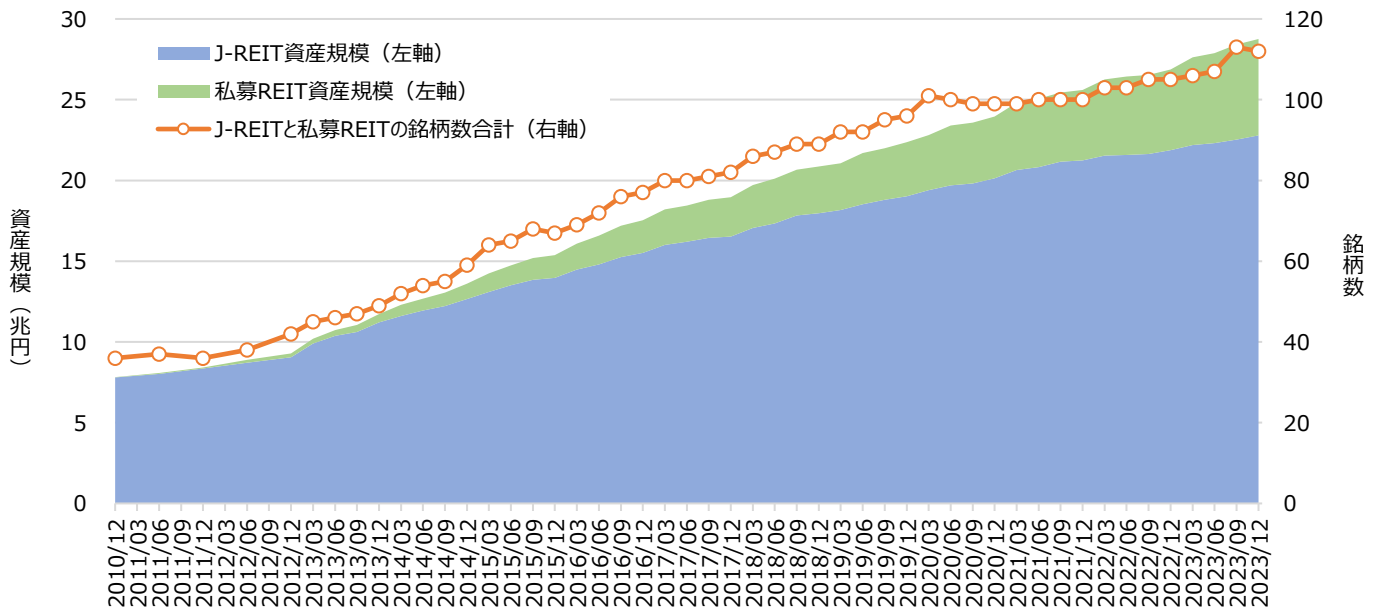
J-REIT	私募REIT	合計
58	54	112

物件数

J-REIT	私募REIT	合計
4,697	1,590	6,287

(注) 2023年12月末時点

J-REIT及び私募REITの資産規模と銘柄数の推移



(注) 資産規模は保有物件の取得価格合計 (出所) J-REIT：公開情報をもとにARES作成、私募REIT：ARES調べ（以下同じ）

参考：2023年11月末時点のJ-REITと私募REITの資産規模（評価額ベース・取得価格ベース）

評価額ベース

J-REIT	私募REIT	合計
26兆1,419億円	6兆4,380億円	32兆5,799億円

取得価格ベース

J-REIT	私募REIT	合計
22兆6,985億円	5兆8,731億円	28兆5,716億円

(出所) 投資信託協会「不動産投資法人に関する統計」

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

(注) 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）をもとに、REIT市場全体の運用状況を概観する。

【資産規模】

2023年12月末時点でJ-REITと私募REITが保有する不動産の合計額は28兆7,593億円（取得価格ベース、以下同じ）、うちJ-REITは22兆7,933億円、私募REITは5兆9,660億円。

【投資法人数】

合計で112、うちJ-REITは58銘柄が上場中、私募REITは54投資法人が運用中。

【物件数等】

合計で6,287物件、うちJ-REITは4,697物件、私募REITは1,590物件。

REIT市場全体の保有不動産を2023年9月末時点の実績と比べると、57物件、3,496億円の増加。

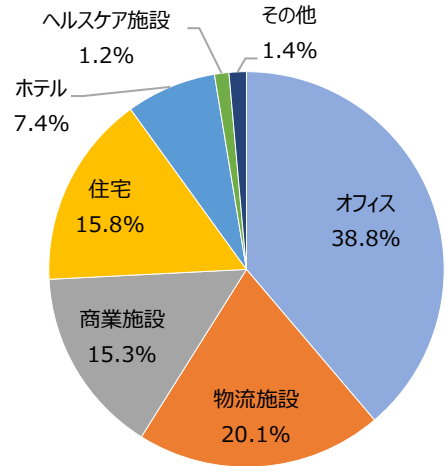
保有不動産種別（取得価格ベース）

	J-REIT	私募REIT	合計
オフィス	8兆8,595億円	2兆2,961億円	11兆1,156億円
物流施設	4兆6,171兆円	1兆1,727億円	5兆7,898億円
商業施設	3兆4,763億円	9,174億円	4兆3,937億円
住宅	3兆3,422億円	1兆2,101億円	4兆5,523億円
ホテル	1兆8,537億円	2,675億円	2兆1,212億円
ヘルスケア施設	3,393億円	その他 ^(注)	3,393億円
その他	3,052億円	1,021億円	4,073億円

J-REIT・私募REIT 保有物件の用途別比率

(2023年12月末、取得価格ベース)

物件数：6,287物件、取得価格：28兆7,593億円



(注) 私募REITのヘルスケア施設は「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。

3. J-REIT市場の概況

2023年12月末のJ-REITの投資口時価総額は約15.4兆円、資産規模は約22.8兆円

2023年12月末のJ-REITデータ

※括弧内は前月末の実績

上場銘柄数	時価総額	資産規模	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
58銘柄 (58銘柄)	15兆4,117億円 (15兆7,428億円)	22兆7,933億円 (22兆6,985億円)	1,806.96 (1,845.45)	4,382.85 (4,455.46)	4.36% (4.23%)	0.89倍 (0.91倍)

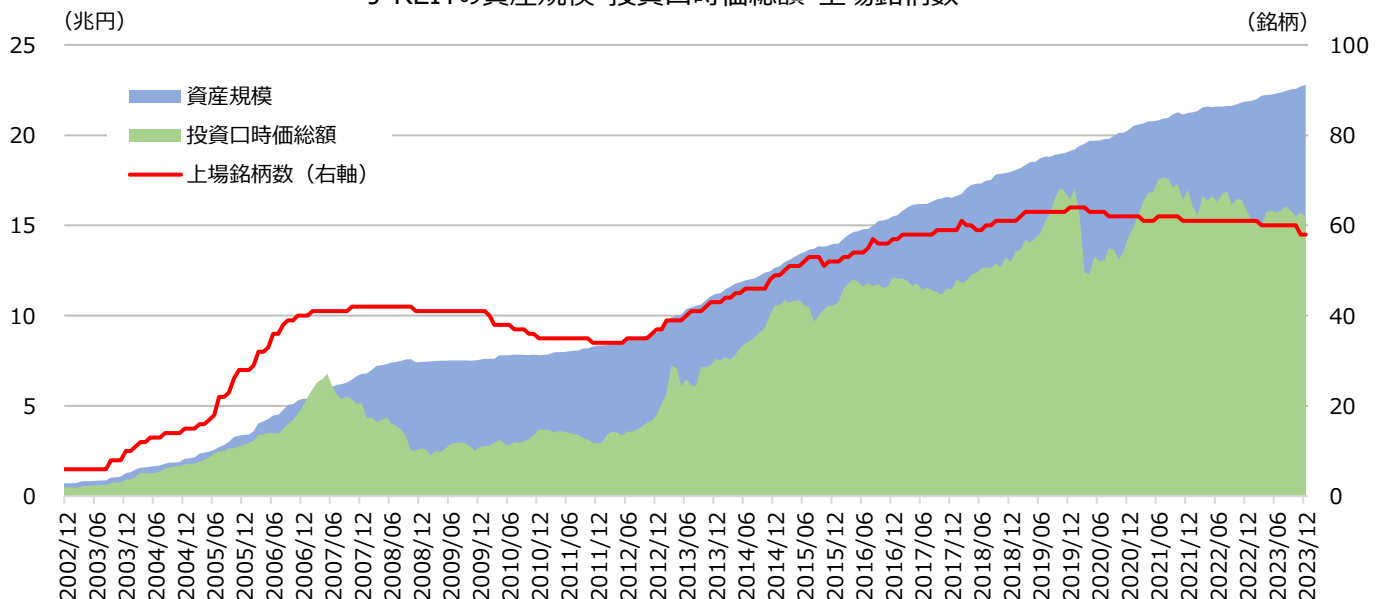
2023年・年間のJ-REITデータ（2023年1月～12月末）

※括弧内は前年の実績

IPO		PO（公募増資・売出）		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
0件 (0件)	0億円 (0億円)	22件 (25件)	3,129億円 (2,903億円)	254件 (220件)	1兆1,043億円 (8,783億円)	109件 (103件)	3,550億円 (2,874億円)

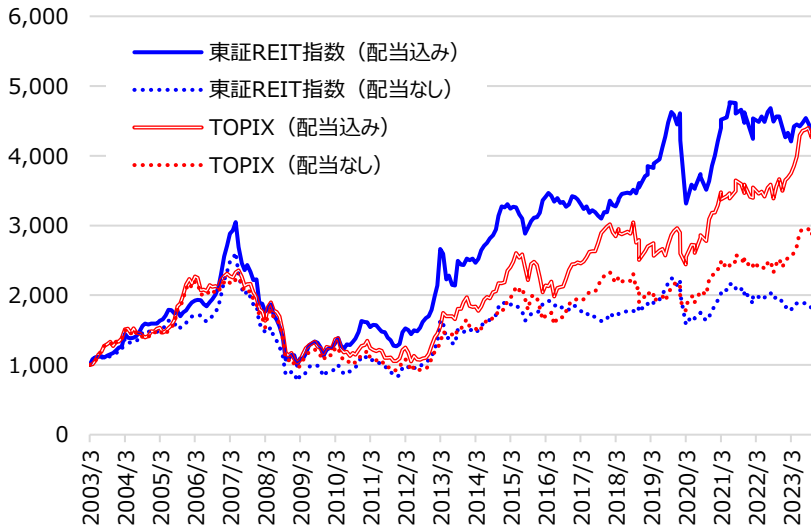
(注) 各項目の数値は「ARES J-REIT Databook」(<https://j-reit.jp/statistics/>)の定義・集計基準による。

J-REITの資産規模・投資口時価総額・上場銘柄数



(注) 資産規模は保有物件の取得価格合計 (出所) 公開情報をもとにARES作成

東証REIT指数・東証株価指数（TOPIX）の長期推移

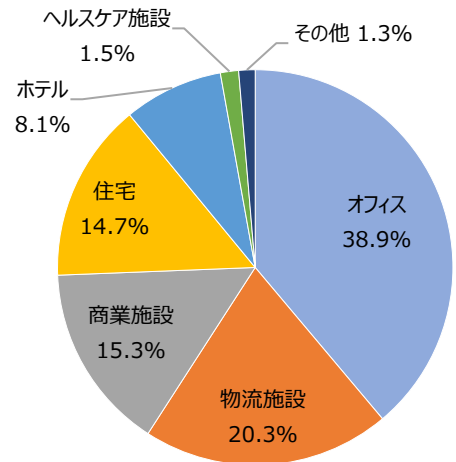


(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月31日=1,000 (出所) QUICK

J-REIT 保有物件の用途別比率

(2023年12月末、取得価格ベース)

物件数：4,697物件、取得価格：22兆7,933億円



【市場規模】

2023年12月末のJ-REITの投資口時価総額は15兆4,117億円、対前月3,311億円減少(-2.10%)、対前年同月4,253億円減少(-2.69%)。

【投資口価格動向】

東証REIT指数(配当なし)は前月比-2.09%の1,806.96ポイント。
 配当込み指数は前月比-1.63%の4,382.85ポイント。
 予想分配金利回りは前月から0.13ポイント上昇し4.36%であった。
 NAV倍率は前月から0.02ポイント低下し0.89倍であった。

【資金調達】

2023年のPO(公募増資・売出)は22件、募集・売出し総額は3,129億円であった。前年比で3件減少、226億円増加。

【物件売買】

2023年の物件取得は254件、1兆1,043億円であった。前年比で34件、2,260億円増加。
 譲渡は109件、3,550億円で、前年実績と比べると6件、677億円増加。

<投資部門別売買状況(売り買い差額)>

	2023年12月
証券会社(自己)	151億円
海外投資家	80億円
生保・損保	53億円
事業法人	43億円
その他金融機関	6億円
証券会社(委託)	5億円
日銀	0億円
その他法人等	▲9億円
個人	▲14億円
投資信託	▲151億円
銀行(日銀除く)	▲162億円

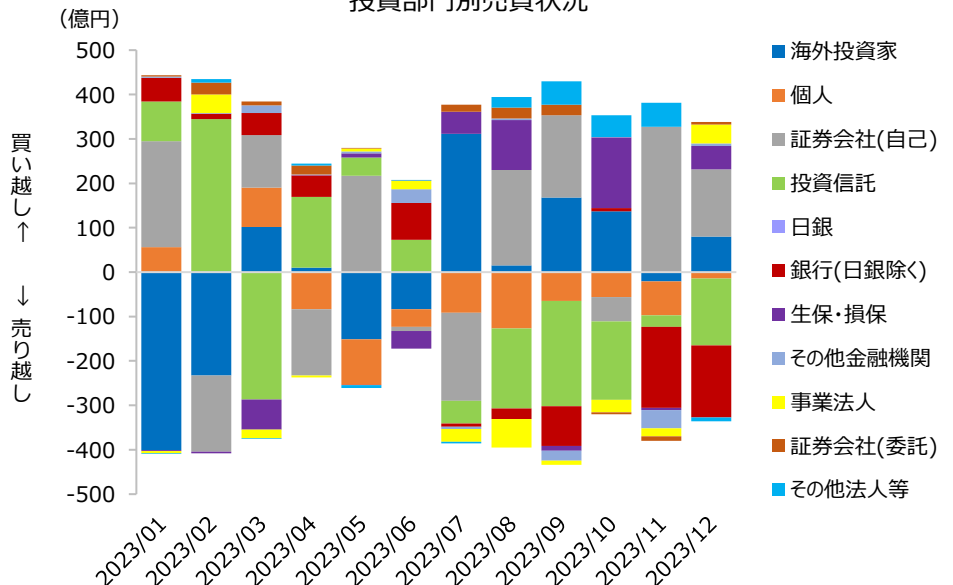
(注) IPO・PO時の購入分は含まれない。

各投資部門の定義は東京証券取引所の

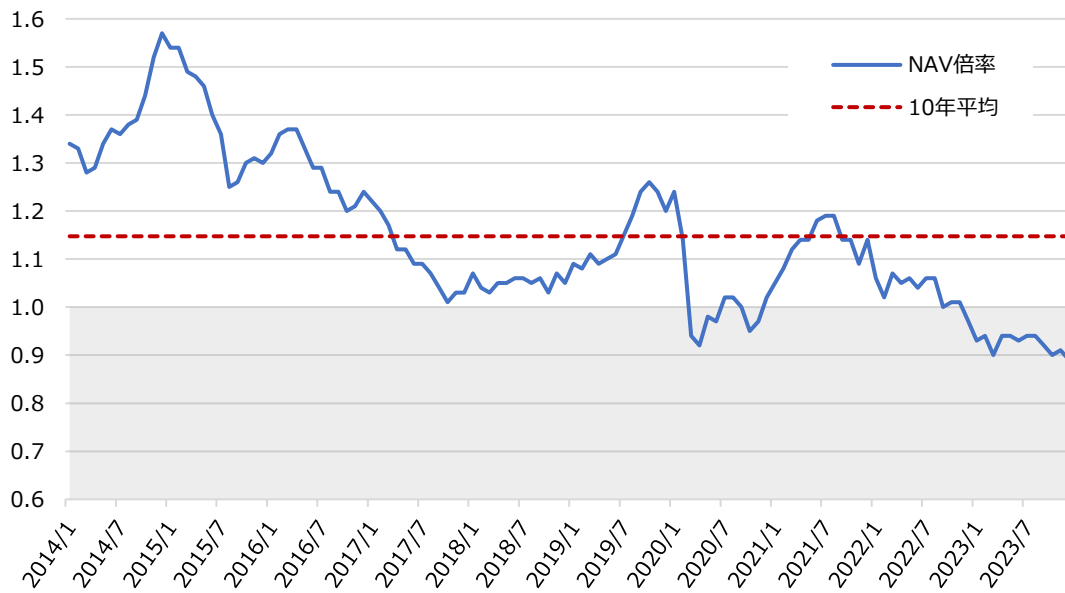
[ウェブサイト](#)参照。

(出所) 東京証券取引所、日本銀行

投資部門別売買状況

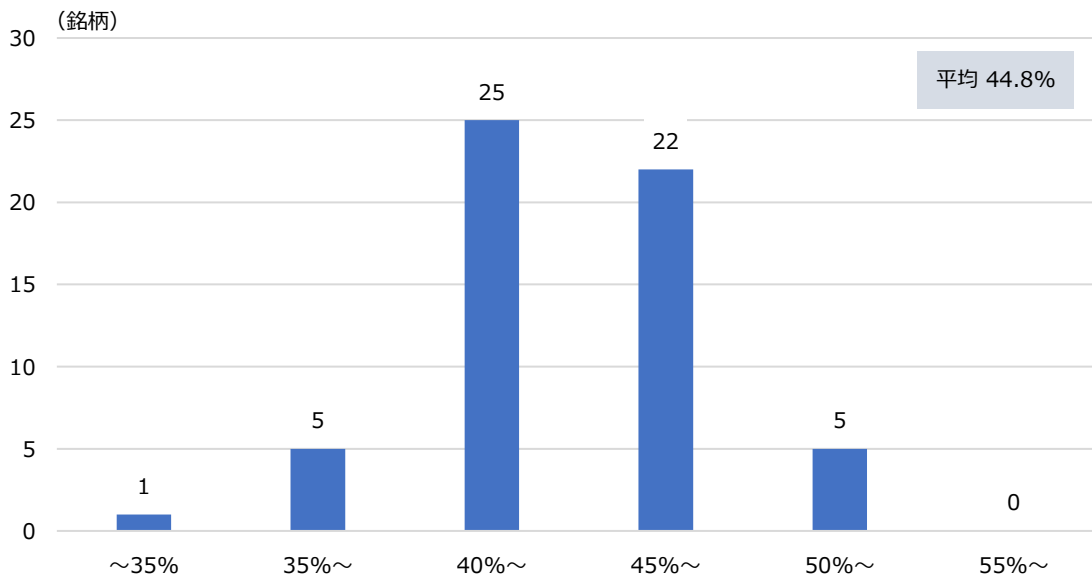


NAV倍率（過去10年）



(出所) 不動産証券化協会

総資産有利子負債比率（LTV）の分布



(出所) QUICK (注) 2023年12月末時点の直近決算期の数値

Jリートオンライン IR セミナー【はじめての・これからのJリートを見つけよう！】配信情報


Jリートオンライン IR セミナーは、Jリート各社が主に個人投資家に向けて情報発信する動画セミナーです。「既に投資しているJリート」の現状を知るために、また「これから投資してみたい・興味のあるJリート」を知るきっかけとして、ぜひご活用ください。

【日本証券新聞社特設ページ】 <https://www.nsjournal.jp/jreitonlineirseminar/>

< 現在配信中の IR セミナー >

投資法人名(※リンク先は配信ページ)、 配信期間	配信ページ (QR コード)	投資法人名(※リンク先は配信ページ)、 配信期間	配信ページ (QR コード)
積水ハウス・リート投資法人 2023年8月17日(木)～ 2024年2月16日(土)		マリモ地方創生リート投資法人 2023年9月14日(木)～ 2024年3月14日(木)	
日本プライムリアルティ投資法人 2023年9月27日(水)～ 2024年3月27日(水)		アクティビア・プロパティーズ投資法人 2023年10月16日(月)～ 2024年4月16日(火)	
日本ロジスティクスファンド投資法人 NEW 2023年12月8日(金)～ 2024年6月10日(月)		福岡リート投資法人 NEW 2023年12月25日(月)～ 2024年6月25日(火)	

一緒に始めましょう



ARES 一般社団法人
不動産証券化協会 × **日本証券新聞**
～Jリートと個人投資家が集うリアル・コミュニティ～
**馬淵 磨理子の
Jリートクラブ**

**第4回
お申し込み
受付中!!**

先着100名 **事前申込制** **参加費無料**

日時：2024年3月13日(水) 18:30～20:30
場所：東京・茅場町

【日本証券新聞社特設ページ】 https://www.nsjournal.jp/jreit_club/

これまでの開催分の動画アーカイブを上記ページで公開しています。是非ご覧ください！

	開催日	参加銘柄	動画掲載期間
第2回	2023年7月19日	オリックス不動産投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、 日本アコモデーションファンド投資法人	～2024年2月3日
第3回	2023年11月15日	日本ロジスティクスファンド投資法人、 マリモ地方創生リート投資法人	～2024年6月6日

4. J-REIT・私募REIT銘柄一覧

(1) J-REIT銘柄一覧（上場順、2023年12月末現在）

※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	日本都市ファンド投資法人	(株)KJRマネジメント
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	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問(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	丸紅リートアドバイザーズ(株) ^(注1)
10	8961	森トラストリート投資法人	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	KDX不動産投資法人	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	スタートアップリート投資法人	スタートアップ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	大和証券リビング投資法人	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	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)
27	3249	産業ファンド投資法人	(株)K J R マネジメント
28	3269	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠リート・マネジメント(株)
29	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)
30	3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ(株)
31	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)
32	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)
33	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
34	3290	Oneリート投資法人	みずほリートマネジメント(株)
35	3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント(株)
36	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)
37	3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ(株)
38	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)
39	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)
40	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)
41	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)
42	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)
43	3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問(株)
44	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)

	証券コード	投資法人	資産運用会社
45	3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問(株)
46	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)
47	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)
48	3472	大江戸温泉リート投資法人	アパ投資顧問(株) ^(注2)
49	3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ(株)
50	3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)
51	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(株)
52	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
53	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)
54	3493	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)
55	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
56	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
57	2979	SOSiLA物流リート投資法人	住商リアルティ・マネジメント(株)
58	2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント(株)

(注1) 2023年12月1日付で「ジャパン・リート・アドバイザーズ(株)」から「丸紅リートアドバイザーズ(株)」に商号変更

(注2) 2023年12月19日付で「大江戸温泉アセットマネジメント(株)」から「アパ投資顧問(株)」に商号変更

<参考> J-REIT ETF銘柄一覧 (上場順、2023年12月末現在)

※対象指数等は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(株)
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(株)
3	1597	MAXIS Jリート上場投信	三菱UFJアセットマネジメント(株)
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(株)
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(株)
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(株)
7	1488	iFreeETF 東証REIT指数	大和アセットマネジメント(株)
8	1660	MAXIS高利回りJリート上場投信	三菱UFJアセットマネジメント(株)
9	2517	MAXIS Jリート・コア上場投信	三菱UFJアセットマネジメント(株)
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(株)
11	2528	iFreeETF 東証REIT Core指数	大和アセットマネジメント(株)
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(株)
13	2555	東証REIT ETF	シンプレクス・アセット・マネジメント(株)
14	2556	One ETF 東証REIT指数	アセットマネジメントOne(株)
15	2565	グローバルX ロジスティクス・J-REIT ETF	Global X Japan(株)
16	2566	上場インデックスファンド日経ESGリート	日興アセットマネジメント(株)
17	2852	iシェアーズ グリーンJリート ETF	ブラックロック・ジャパン(株)
18	2855	グローバルX グリーン・J-REIT ETF	Global X Japan(株)
19	2094	東証REITインバースETF	シンプレクス・アセット・マネジメント(株)
20	2096	グローバルX オフィス・J-REIT ETF	Global X Japan(株)
21	2097	グローバルX レジデンシャル・J-REIT ETF	Global X Japan(株)
22	2098	グローバルX ホテル&リテール・J-REIT ETF	Global X Japan(株)

(2) 私募REIT銘柄一覧 (運用開始順、2023年12月末現在)

※「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・サックス証券(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	中央日土地プライベートリート投資法人	中央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	三菱HCキャピタルプライベートリート投資法人	三菱HCキャピタル不動産投資顧問(株)
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(株)
31	2019年9月	MUFGプライベートリート投資法人	三菱UFJ不動産投資顧問(株)
32	2019年9月	大和ハウスグローバルリート投資法人	大和ハウス不動産投資顧問(株)
33	2020年1月	ESRリート投資法人	ESRリートマネジメント(株)
34	2020年3月	大和証券ロジスティクス・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)
35	2020年3月	DREAMホスピタリティリート投資法人	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)
36	2020年3月	第一生命ライフパートナー投資法人	第一生命リアルティアセットマネジメント(株)
37	2020年3月	両備A.P.プライベート投資法人	A.P.アセットマネジメント(株)
38	2021年3月	SMBCプライベート投資法人	(株)SMBCリートマネジメント
39	2021年10月	安田不動産プライベートリート投資法人	安田不動産投資顧問(株)
40	2022年2月	長谷工レジデンシャルプライベート投資法人	(株)長谷工不動産投資顧問
41	2022年3月	JR九州プライベートリート投資法人	JR九州アセットマネジメント(株)
42	2022年3月	フージャースプライベートリート投資法人	(株)フージャースキャピタルマネジメント ^(注1)
43	2022年7月	アドバンス・プライベート投資法人	伊藤忠リート・マネジメント(株)
44	2022年9月	農中JAMLリート投資法人	農中JAML投資顧問(株)
45	2023年1月	清水建設プライベートリート投資法人	清水建設不動産投資顧問(株)
46	2023年3月	JR東日本プライベートリート投資法人	JR東日本不動産投資顧問(株)

47	2023年4月	FJプライベートリート投資法人	FJアセットマネジメント(株)
48	2023年7月	大成建設プライベート投資法人	大成不動産投資顧問(株)
49	2023年8月	日鉄興和不動産プライベート投資法人	興和不動産投資顧問(株)
50	2023年8月	SBIプライベートリート投資法人	SBIプライベートリートアドバイザーズ(株)
51	2023年9月	西松プライベートリート投資法人	西松アセットマネジメント(株)
52	2023年9月	大阪ガス都市開発プライベートリート投資法人	大阪ガス都市開発アセットマネジメント(株)
53	2023年9月	JR西日本プライベートリート投資法人	JR西日本不動産投資顧問(株)
54	2023年11月	南海プライベートリート投資法人	南海リートマネジメント(株)

(注1) 2024年1月1日付で「(株)フュージャースリートアドバイザーズ」から「(株)フュージャースキャピタルマネジメント」に商号変更

<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
市場基盤ディビジョン

E-mail : chosa★ares.or.jp (★を@に置き換えてください)

