

ARES マンスリーレポート (2024年2月)

ARES Monthly Report - February 2024 -

1. トピックス

不動産証券化協会、「ARES ESG AWARD 2023」の受賞者を発表

不動産証券化協会（ARES）は1月29日、J-REITのESGに関する取組みを支援するために2023年に創設した顕彰制度「ARES ESG アワード」の第1回受賞者を発表した。本アワードは、既存の外部格付・認証制度のように各銘柄のランク付けをするものではなく、J-REITのサステナビリティやESGを推進するユニークな取組みを表彰し、広く業界内外に共有することで、J-REITのESGに関する取組みが進化すること、ひいては投資家等に対する業界のESG取組みのアピールにつなげることを目的とする。昨年J-REITを対象に公募を実施したところ、自薦・他薦による多数の応募があり、この度、外部有識者による厳正なる審査を経て、各部門の受賞者を次のとおり決定した。

グッドアクション賞 (自薦)			ベストレコメンド賞 (他薦)		
					
グッドアクション賞 環境部門	グッドアクション賞 社会部門	グッドアクション賞 ガバナンス部門	ベストレコメンド賞 環境部門	ベストレコメンド賞 社会部門	ベストレコメンド賞 ガバナンス部門
トーセイ・リート 投資法人	アドバンス・ レジデンス投資法人	日本プライム リアルティ投資法人	オリックス不動産 投資法人	星野リゾート・ リート投資法人	大和ハウスリート 投資法人
築古賃貸マンション の再生	施工前提の『リノベ ーションデザイン』 で学生向けのコンペ を開催	経営の透明性を 高めるための 外部有識者の招聘	TCFD提言に基づく シナリオ分析・開示	サステナビリティ ファイナンスによる 調達	サステナビリティ 指標連動報酬の導入

※ 受賞取組みの内容および審査結果は、本アワード特設サイト (https://www.ares.or.jp/esg_award/awardcompany/) を参照。

また、本アワードにあわせて行った J-REIT 各社の ESG 取組みに関する調査では、多くの J-REIT が高いレベルでの取組みを実施していることが確認された。特に環境分野では、温室効果ガス（GHG）の排出量把握率と削減目標設定率がともに 90%を超えるなど、J-REIT 各社の積極的な取組み姿勢が見られた。

※ 詳しくは上記特設サイトに掲載の「[J-REITのESG取組調査の結果概要](#)」（調査委託先：株式会社日本総合研究所）を参照。

全 J-REIT の総保有不動産に占める環境不動産^(注)の割合（延床面積比）

	2021年	2022年	2023年
環境不動産の割合	62.6%	66.9%	69.1%
前年からの増減	-	+4.3%	+2.2%

注：GRESB 評価における環境ポイント付与対象不動産（CASBEE、DBJ Green Building 認証、BELS、LEED 等）

サンケイリアルエステート、オフィス2物件を341億円で譲渡しホテル3物件を取得する資産入替え

サンケイリアルエステート投資法人（SRE）は1月30日、サンケイビルとの間で資産入替を行い、西梅田のブリーゼタワーと品川シーサイドTSタワーのオフィスビル2物件を総額約341億円で譲渡する一方、大阪・京都・金沢のホテル3物件を総額約169億円で取得すると発表した。SREは上場時よりオフィスを中心とする投資を行ってきたが、2023年10月に「総合型REITへの転換」を発表し、「大規模なポートフォリオバランス」を行うことを明らかにしていた。本取引により、これまで80%を超えていたオフィスの投資割合は59.3%に低下する。本取引後のSREの資産規模は約861億円となる。

<譲渡物件>（オフィス2物件、総額34,095百万円）

物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)
ブリーゼタワー	大阪市北区	17,995
品川シーサイドTSタワー	東京都品川区	16,100

資産入替



<取得物件>（ホテル3物件、総額16,850百万円）

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)
ホテルインターゲート京都 四条新町	京都市中京区	5,800
ホテルインターゲート金沢	石川県金沢市	3,250
グリズプレミアムホテル大阪なんば	大阪市浪速区	7,800

出所：開示資料をもとにARES作成

日本ビルファンド、東京駅前のグラントウキョウサウスタワーの一部を412億円で譲渡

日本ビルファンド投資法人（NBF）は1月31日、JR東京駅直結のオフィスビル「グラントウキョウサウスタワー」（千代田区）の区分所有権の一部（6階から9階）^{（注）}を412億円でゴールドマン・サックス証券のSPCに譲渡することを決定した。本取引により約31.2億円の譲渡益を見込む。譲渡部分の鑑定評価上のNOIは10億9,370万円で、譲渡価格に対する利回りは2.65%となる。なお、NBFは5階部分の区分所有権を引き続き保有する。

注：8,682.72㎡、グラントウキョウサウスタワー全体の約10.66%（専有面積割合）

インヴィンシブルが個人向け投資法人債を発行、申込単位50万円に小口化

インヴィンシブル投資法人（INV）は1月26日、同社として初となる個人向け投資法人債（リテール債）「愛称：INV・ホテル・ボンド」の発行条件を決定した。発行総額60億円の5年債で、取得格付はA（JCR）、利率は年1.470%となっており、引受証券会社はみずほ証券。J-REITが過去に発行したリテール債はすべて申込単位が100万円であったが、今回のINV・ホテル・ボンドは50万円とより少額から購入できる。J-REITのリテール債発行は2021年2月以来、約3年ぶり。

霞ヶ関キャピタルが物流REIT上場に向けて本格始動、資産運用会社設立を発表

霞ヶ関キャピタルは1月10日、上場REITの資産運用業務を行うことを目指す100%子会社「霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社」を設立したことを明らかにし、物流施設を主な投資対象とする上場REIT事業に向けて本格的に始動したと発表した。霞ヶ関キャピタルでは、冷凍冷蔵倉庫をメインターゲットに物流施設の開発を行っている。

私募REIT「第一生命総合リート投資法人」運用開始、住宅は既存私募REIT投資口を組入れ

第一生命リアルティアセットマネジメントは1月10日、非上場オープンエンド型私募REIT「第一生命総合リート投資法人」の運用を開始した。本投資法人は、オフィスを中心とした物流・商業等の幅広いセクターの不動産に加え、第一生命リアルティが2020年より運用している住宅系私募REIT「第一生命ライフパートナー投資法人」（DLPR）の投資口も投資対象とする「ハイブリッド型」スキームを採用した総合型REITで、主に住宅用途についてはDLPR投資口への投資により確保することを基本とする。当初組入資産はオフィスビル3物件および物流施設1物件の計4物件とDLPR投資口（3,000口）で、資産規模は321億円となっている。今後3年以内を目標に資産規模約1,000億円への成長を目指す。

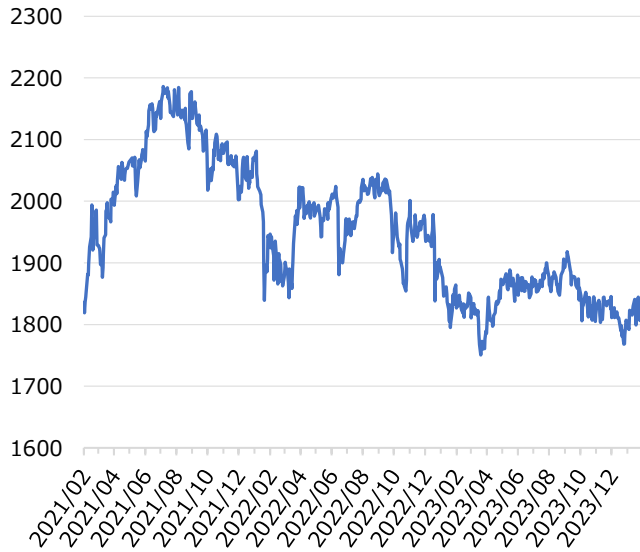
2. J-REIT市場の概況

<マーケット指標>

	2024年1月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数（配当なし）	1,798.71	-0.46%	-0.96%	-4.18%	-1.54%
東証REIT指数（配当込み）	4,378.56	-0.10%	0.15%	-2.11%	2.71%
平均予想分配金利回り（%）	4.43	0.07pt	0.16pt	0.33pt	0.23pt
平均NAV倍率（倍）	0.88	-0.01pt	-0.02pt	-0.06pt	-0.05pt

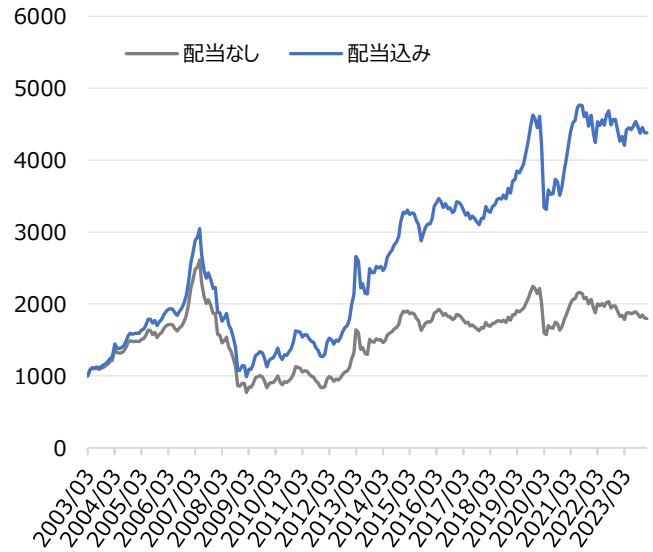
出所：QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数（配当なし）の過去3年の推移
(2021年2月～2024年1月、日次)



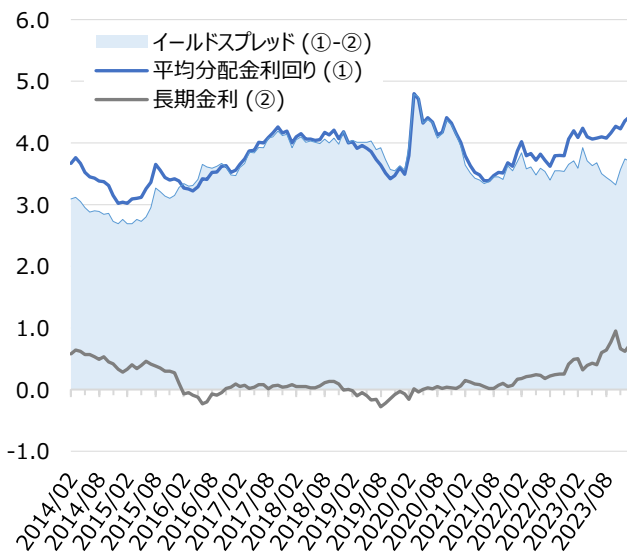
出所：QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移
(2003年3月～2024年1月、月次)



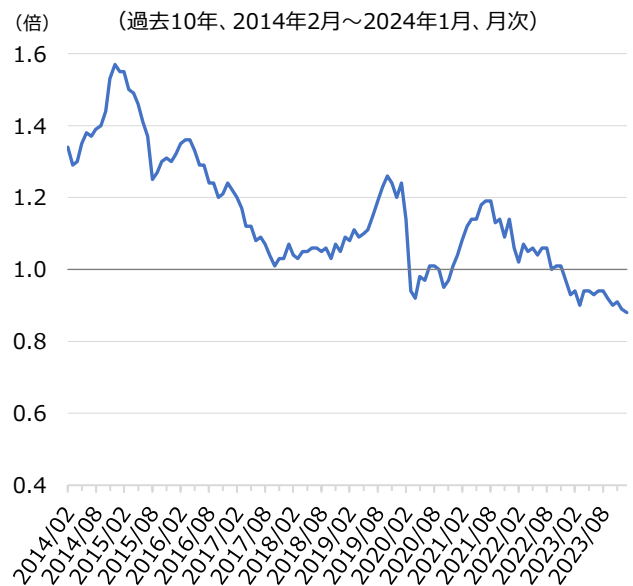
出所：QUICK

J-REITの平均予想分配金利回り
(過去10年、2014年2月～2024年1月、月次)



出所：ARES J-REIT Databook、日本相互証券 注：長期金利は10年国債利回り

J-REITの平均NAV倍率

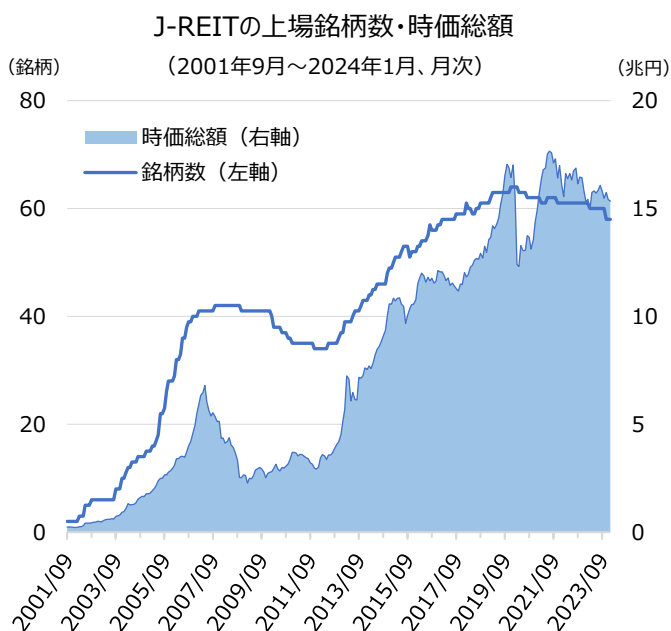


出所：ARES J-REIT Databook

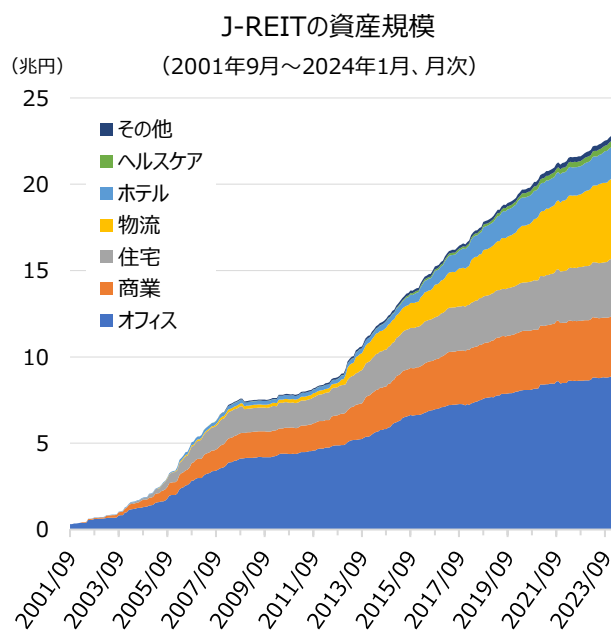
<市場規模>

	2024年1月末	前月比増減	前年同月比増減
上場銘柄数	58銘柄	—	-3銘柄
時価総額	15兆3,375億円	-743億円	622億円
資産規模（運用資産額）	22兆7,447億円	-487億円	8,341億円
保有物件数	4,696物件	-1物件	126物件

出所：ARES J-REIT Databook 注：資産規模は保有物件の取得価格合計

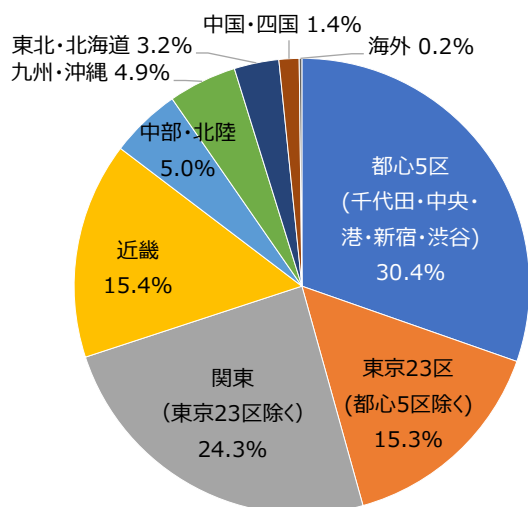


出所：ARES J-REIT Databook



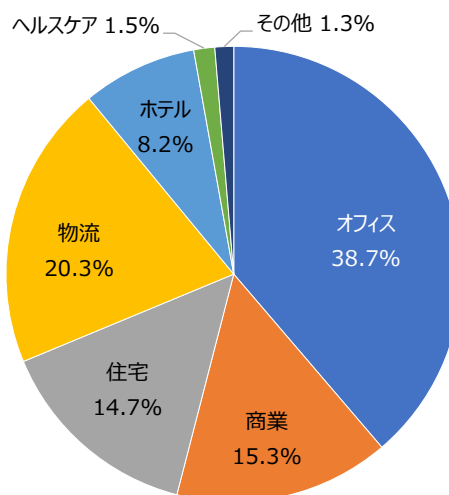
出所：ARES J-REIT Databook 注：保有物件の取得価格合計

J-REIT保有物件の所在地別比率
(2024年1月末時点。合計22.7兆円)



出所：J-REIT開示資料よりARES作成 注：取得価格ベース

J-REIT保有物件の用途別比率
(2024年1月末時点。合計22.7兆円)



出所：ARES J-REIT Databook 注：取得価格ベース

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、是非ご活用ください。

【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)	配信ページ (QRコード)	投資法人名 (リンク先は配信ページ)	配信ページ (QRコード)
マリモ地方創生リート投資法人 証券コード: 3470 配信期間: 2024年3月14日まで		日本プライムリアルティ投資法人 証券コード: 8955 配信期間: 2024年3月27日まで	
アクティブ・プロパティーズ投資法人 証券コード: 3279 配信期間: 2024年4月16日まで		日本ロジスティクスファンド投資法人 証券コード: 8967 配信期間: 2024年6月10日まで	
福岡リート投資法人 証券コード: 8968 配信期間: 2024年6月25日まで		三菱地所物流リート投資法人 NEW!! 証券コード: 3481 配信期間: 2024年8月15日まで	

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/

前回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 (証券コード: 8967) マリモ地方創生リート投資法人 (証券コード: 3470)	2024年5月6日まで

3. J-REIT銘柄一覧（全58銘柄）

（上場順。2024年1月末時点）

コード	投資法人	資産運用会社	投資口価格 (円)	時価総額 (億円)
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)	597,000	10,155
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)	566,000	8,053
8953	日本都市ファンド投資法人	(株)KJR マネジメント	100,200	7,003
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)	170,600	4,709
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	353,500	3,525
8956	NTT 都市開発リート投資法人	NTT 都市開発投資顧問(株)	125,200	1,856
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)	172,000	1,681
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)	109,800	1,123
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)	149,400	4,629
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)	74,900	2,666
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)	60,700	4,089
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)	436,000	2,359
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)	137,200	1,578
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)	272,800	2,539
8968	福岡リート投資法人	(株)福岡リアルティ	174,400	1,388
8972	KDX 不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問(株)	160,200	6,637
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問(株)	82,800	1,253
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)	629,000	3,008
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信(株)	146,100	1,016
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)	203,400	575
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)	260,700	6,048
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)	75,900	3,519
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)	106,100	2,554
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)	122,000	1,632
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	614,000	3,091
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(株)	137,200	2,629
3249	産業ファンド投資法人	(株)KJR マネジメント	133,600	2,824
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)	325,000	4,657
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)	402,000	3,246
3281	GLP 投資法人	GLP ジャパン・アドバイザーズ(株)	131,700	6,487
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)	309,500	2,346
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)	262,600	7,455
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	515,000	1,316
3290	One リート投資法人	みずほリートマネジメント(株)	271,200	728
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント(株)	138,900	2,950
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)	155,300	2,236
3296	日本リート投資法人	SBI リートアドバイザーズ(株)	341,500	1,537
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)	142,200	535
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)	78,500	3,439
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)	131,700	473
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)	107,400	901
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)	161,400	7,610
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問(株)	115,200	377
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)	149,400	2,791
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)	57,800	1,371
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)	126,000	299

コード	投資法人	資産運用会社	投資口価格 (円)	時価総額 (億円)
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)	442,500	2,690
3472	大江戸温泉リート投資法人	アパ投資顧問(株)	76,500	180
3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ(株)	45,100	860
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)	369,500	1,860
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)	154,300	969
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	120,600	301
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)	104,900	725
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)	128,200	865
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	118,700	418
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	93,800	438
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)	119,800	872
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント(株)	124,500	302

出所：QUICK

<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、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)