

ARESマンスリーレポート(2024年8月)

ARES Monthly Report - August 2024 -



1. トピックス

インヴィンシブルがホテル12物件を1,044億円で取得 - Jリートのホテル投資が再び活発に

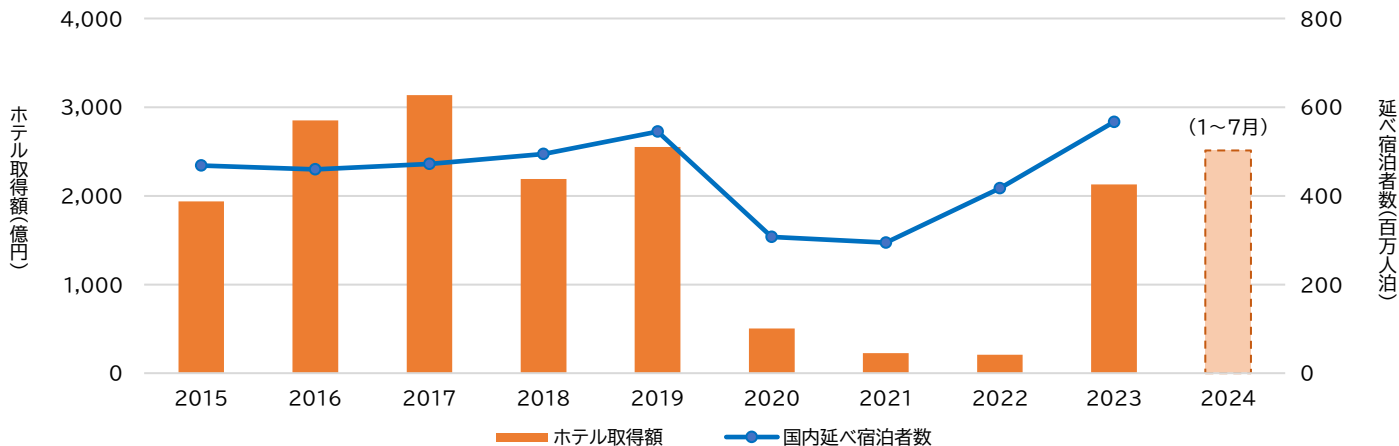
インヴィンシブル投資法人(INV)は7月31日、国内ホテル12物件(下表参照)をフォートレス・インベストメント・グループの関係法人から総額1,044億円で取得した。12物件の平均鑑定NOI利回りは6.0%、平均想定NOI利回りは4.8%だ。本取得により、INVの資産規模は6,530億円、うちホテルは6,122億円(104物件・客室数19,026室)となった。

物件名称	所在地	ホテルタイプ	客室数(室)	取得価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定NOI利回り
アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	大阪府大阪市	フルサービス型	454	31,185	31,500	5.3%
函館国際ホテル	北海道函館市	フルサービス型	435	16,830	17,000	6.3%
アートホテル日暮里 ラングウッド	東京都荒川区	フルサービス型	134	16,335	16,500	5.7%
ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市	宿泊特化型	194	6,831	6,900	6.4%
アートホテル青森	青森県青森市	フルサービス型	211	5,672	5,730	6.6%
亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市	リゾートタイプ	55	5,563	5,620	6.2%
アートホテル大分	大分県大分市	フルサービス型	228	5,484	5,540	6.6%
アートホテル小倉 ニュータガワ	福岡県北九州市	フルサービス型	90	4,672	4,720	7.0%
アートホテル宮崎 スカイトワー	宮崎県宮崎市	フルサービス型	135	3,821	3,860	7.1%
アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市	フルサービス型	208	3,395	3,430	7.6%
亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市	リゾートタイプ	48	2,603	2,630	6.9%
亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市	リゾートタイプ	42	2,029	2,050	6.0%
合計/平均			2,234	104,420	105,480	6.0%

(出所)投資法人開示資料をもとに作成

Jリートのホテル取得状況をみると、コロナ禍の影響を受けた2020年~2022年の3年間は極めて低水準であったが、その後インバウンド需要が復活してホテル市況が回復し、ホテル系リートの投資口価格上昇などで資金調達環境も改善したことにより、Jリートのホテル投資が再び活性化した。2023年のJリートによるホテル取得額はコロナ前の水準と同程度の2,130億円であった。今年はさらに増加して7月末時点で2,512億円と、早くも昨年一年間の取得実績を上回っており、通年では2013年の3,135億円を超えて過去最高になる可能性がある。

Jリートによるホテル取得額と国内延べ宿泊者数の推移



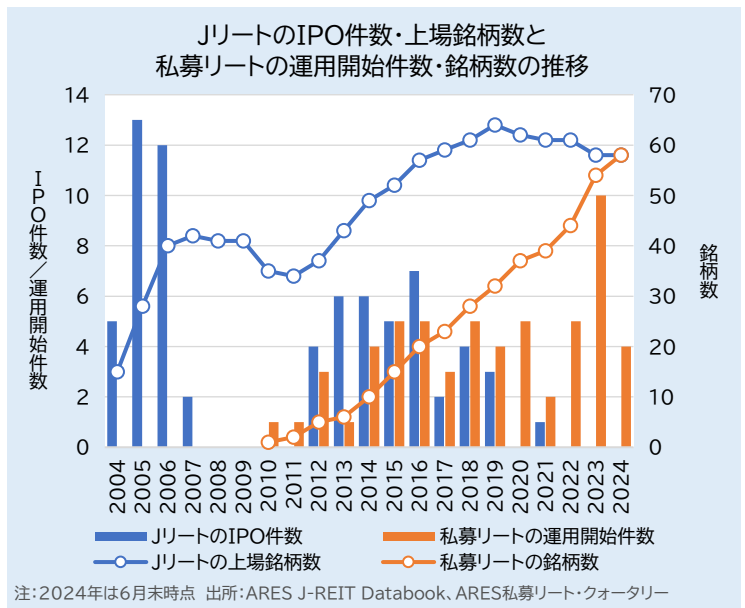
(注)国内延べ宿泊者数は「旅館」・「リゾートホテル」・「ビジネスホテル」・「シティホテル」の合計(「簡易宿所」・「会社・団体の宿泊所」は含まない)。2024年のホテル取得額は7月末時点。(出所)ARES J-REIT Databook、観光庁「宿泊旅行統計調査」

私募リートの銘柄数がJリートと並ぶ58銘柄に - ARES私募リート・クォーターリー(2024年6月)

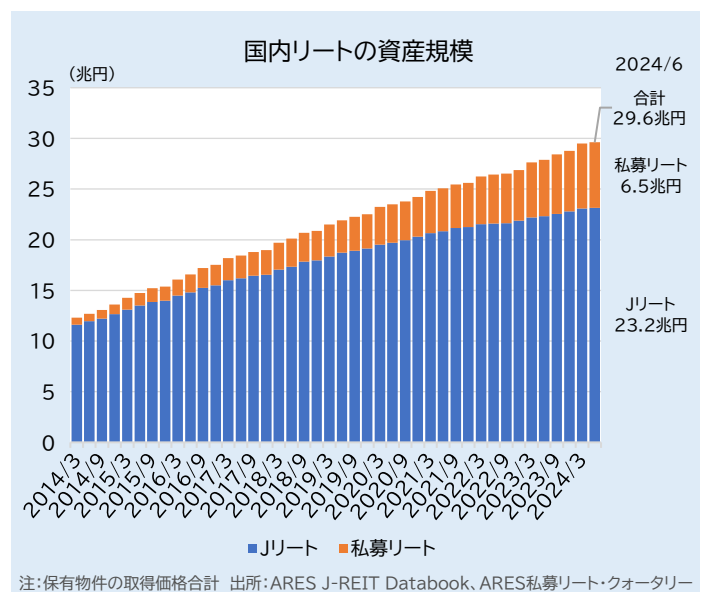
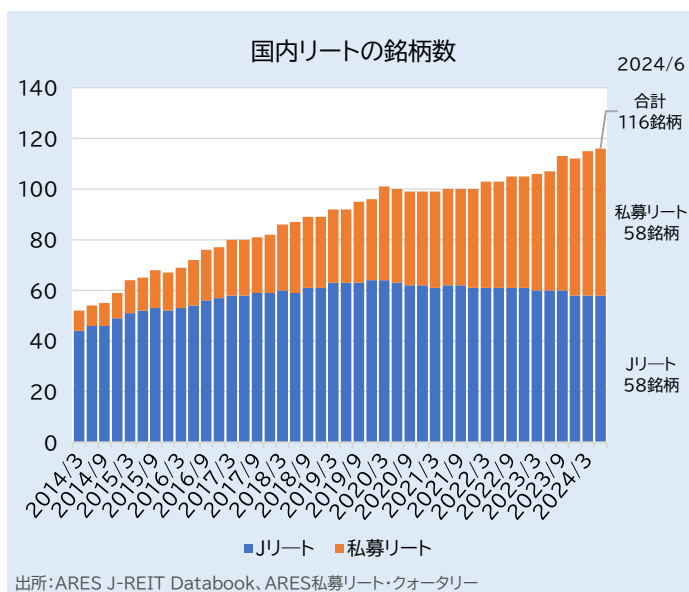
不動産証券化協会(ARES)は7月31日、私募リート市場に関する四半期調査「私募リート・クォーターリー」の2024年6月末基準版を公表した。同時点の非上場オープン・エンド型私募リートの銘柄数は58(前年同月比+11)、資産規模は6兆4,545億円(同+8,919億円、+16.0%)、出資総額は3兆6,708億円(同+4,731億円、+14.8%)であった。

私募リートの銘柄数は今年6月にCREインダストリアルアセット投資法人が運用開始したことで58銘柄となり、Jリートの上場銘柄数と同数になった。ただし、私募リートは比較的小規模な銘柄も少なくないことから、資産規模で見ると私募リート(6.5兆円)はJリート(23.2兆円)の28%にとどまり、依然としてその差は大きい。

【私募リート・クォーターリー】 <https://www.ares.or.jp/action/research/index.html>



Jリート(上場リート)と私募リートを合わせた国内リート全体では116銘柄、資産規模29.6兆円に

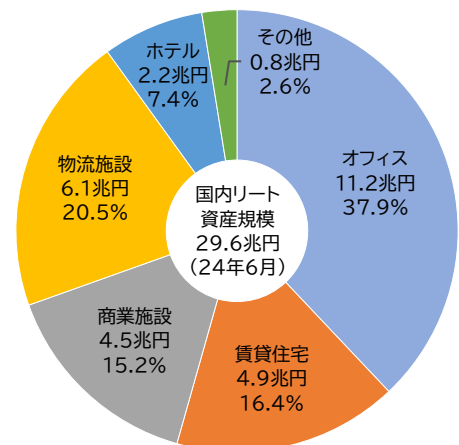


国内リートの用途別資産規模(2024年6月末)

(単位:億円)

	Jリート		私募リート		合計	
	取得価格	構成比	取得価格	構成比	取得価格	構成比
オフィス	87,993	38.0%	24,384	37.8%	112,377	37.9%
賃貸住宅	35,316	15.2%	13,365	20.7%	48,681	16.4%
商業施設	34,887	15.1%	10,010	15.5%	44,897	15.2%
物流施設	47,873	20.7%	12,780	19.8%	60,653	20.5%
ホテル	19,133	8.3%	2,832	4.4%	21,965	7.4%
その他	6,395	2.8%	1,176	1.8%	7,571	2.6%
合計	231,597	100.0%	64,545	100.0%	296,142	100.0%

出所:ARES私募リート・クォーターリー、ARES J-REIT Databook



2. J-REIT市場の概況

<マーケット指標>

	2024年7月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,722.58	-0.08%	-4.76%	-4.23%	-8.24%
東証REIT指数(配当込み)	4,290.75	0.31%	-3.70%	-2.01%	-4.07%
平均予想分配金利回り(%)	4.72	0.05pt	0.28pt	0.29pt	0.62pt
平均NAV倍率(倍)	0.85	—	-0.04pt	-0.03pt	-0.09pt

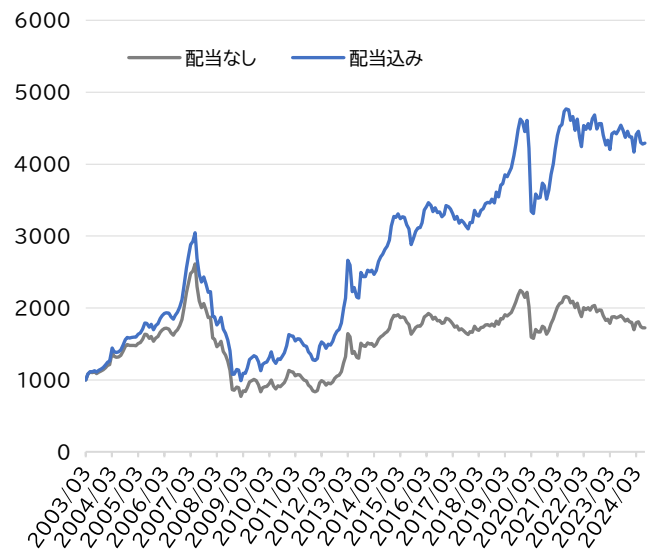
出所:QUICK, ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移
(2021年8月~2024年7月、日次)



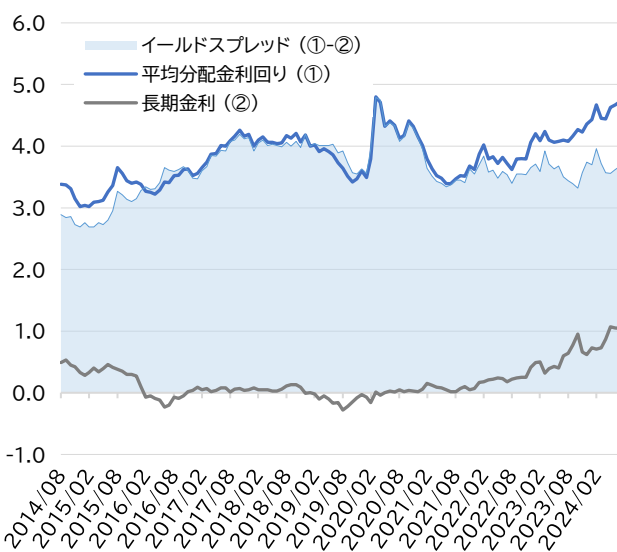
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移
(2003年3月~2024年7月、月次)



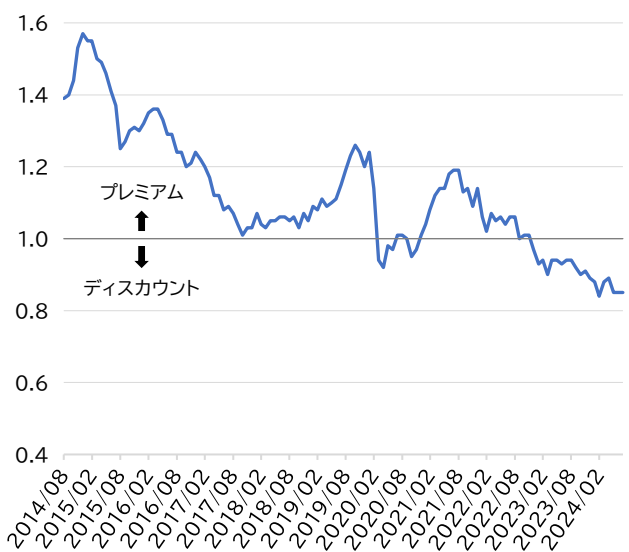
出所:QUICK

J-REITの平均予想分配金利回り
(過去10年、2014年8月~2024年7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
(過去10年、2014年8月~2024年7月、月次)

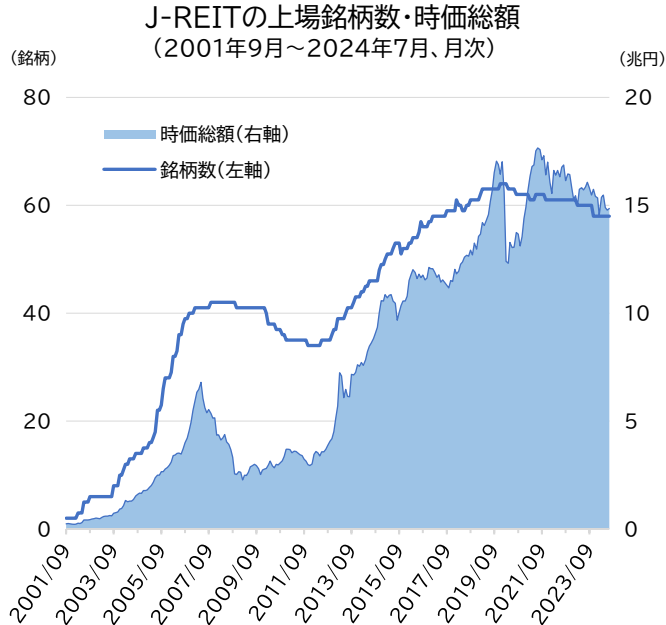


出所:ARES J-REIT Databook

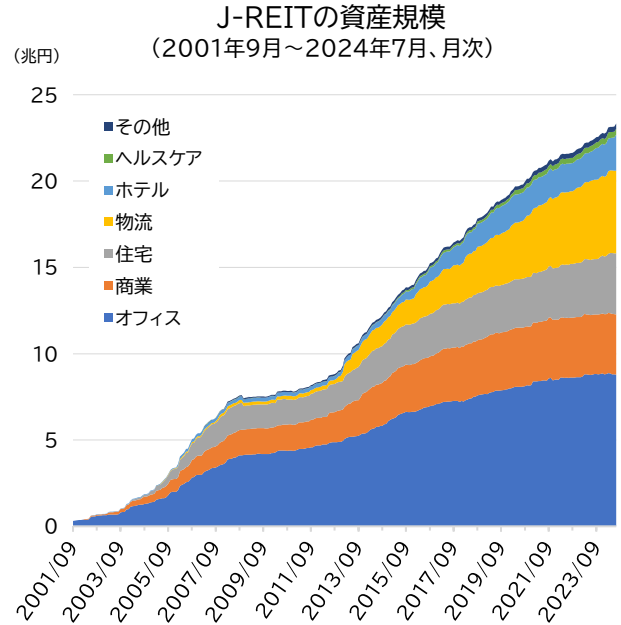
<市場規模>

	2024年7月末	前月比増減	前年同月比増減
上場銘柄数	58銘柄	—	-2銘柄
時価総額	14兆8,494億円	784億円	-9,908億円
資産規模(運用資産額)	23兆3,339億円	1,743億円	9,740億円
保有物件数	4,830物件	20物件	190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

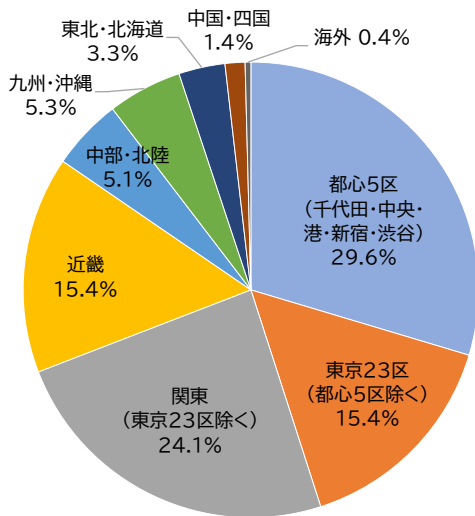


出所:ARES J-REIT Databook



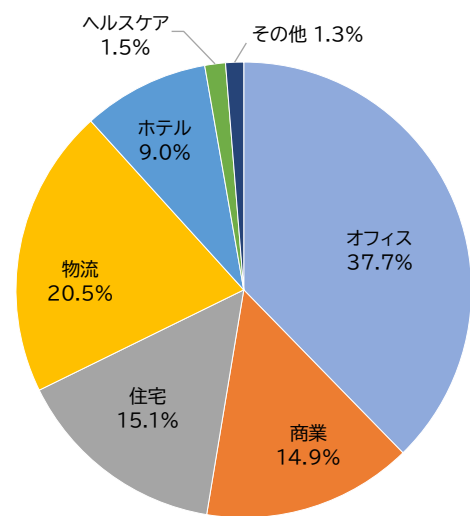
出所:ARES J-REIT Databook 注:保有物件の取得価格合計

J-REIT保有物件の所在地別比率
(2024年7月末時点。合計23.3兆円)



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7月末時点。合計23.3兆円)



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)
平和不動産リート投資法人 証券コード: 8966 配信期間: 2024年9月5日まで		ユナイテッド・アーバン投資法人 証券コード: 8960 配信期間: 2024年9月18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9月30日まで		コンフォリア・レジデンシャル投資法人 証券コード: 3282 配信期間: 2024年10月9日まで	
星野リゾート・リート投資法人 証券コード: 3287 配信期間: 2024年10月17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: 2025年1月6日まで	

ARESがJリート普及のため動画広告を展開、新キャラクターの「リートン」が登場

不動産証券化協会 (ARES) は7月からYouTubeおよびLINEにてJリートの動画広告を展開しています。

動画には今回新たに作成した豚のキャラクターの「リートン」が登場します。皆さんのスマホ・PCで動画が表示された際には、ぜひ最後までご覧ください。

※動画は以下のリンクからご覧いただけます。

<https://www.youtube.com/@J-REITjp/videos>



Jリート普及活動 マスコットキャラクター
「リートン」

2024年より新しいNISA(少額投資非課税制度)がスタートしたことをきっかけに、NISAで不動産に投資できる金融商品である「Jリート」をより多くの人に知っていただきたいとの思いから、親しみやすいキャラクターの「リートン」が誕生しました。

【NISA特設ページ】新しいNISAではじめるJリート (<https://j-reit.jp/nisa.html>)

「新しいNISAではじめるJリート」では、NISAで投資を始めたい方に、NISAのメリットを活かす投資のひとつとして、Jリートの仕組みや魅力をお伝えします。



<掲載コンテンツ>

- [新しいNISAとは？](#)
- [Jリートとは？](#)
- [Jリートの魅力](#)
- [NISAを活用するJリート投資戦略](#)
[ケース1: 将来に向けた資産形成](#)
- [NISAを活用するJリート投資戦略](#)
[ケース2: 老後資金も運用次第](#)
- [NISA対象のJリート投資の商品](#)

3. J-REIT銘柄一覧(全58銘柄)

(上場順。2024年7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㈱	579,000	9,848
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㈱	520,000	7,398
8953	日本都市ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	93,600	6,531
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㈱	156,100	4,308
8955	日本プライムリアルティ投資法人	㈱東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント	326,500	3,255
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問㈱	116,200	1,722
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㈱	151,700	1,483
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㈱	101,200	1,035
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㈱	143,400	4,443
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㈱	69,800	2,484
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㈱	68,100	5,197
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㈱	434,500	2,350
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㈱	131,200	1,567
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㈱	256,200	2,384
8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ	156,800	1,248
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱	154,600	6,306
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱	83,800	1,303
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㈱	293,400	2,806
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱	133,100	925
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㈱	194,500	549
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㈱	242,100	5,588
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㈱	76,800	3,914
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㈱	101,900	2,452
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㈱	119,400	1,578
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	642,000	3,232
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㈱	128,600	2,464
3249	産業ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	123,600	3,134
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㈱	315,000	4,513
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㈱	353,500	2,800
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	131,400	6,435
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㈱	311,500	2,360
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㈱	247,100	7,014
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	519,000	1,520
3290	One!リート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	259,000	695
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	129,600	2,752
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㈱	142,700	2,054
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	330,000	1,484
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㈱	141,600	533
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㈱	79,300	3,474
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㈱	124,400	447
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㈱	102,600	860
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㈱	147,700	6,964
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	106,000	347
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㈱	148,200	2,768
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	56,800	1,347
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㈱	127,300	301
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㈱	422,500	2,568
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アバ投資顧問㈱	76,400	179

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)
3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ(株)	44,700	852
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)	378,500	1,905
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)	144,400	906
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	120,800	301
3492	タカラレーベン不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問(株)	99,900	780
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)	119,500	805
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	118,600	427
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	84,700	395
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)	116,000	843
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント(株)	119,300	332

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(企画・広報・調査担当)
E-mail: chosa★ares.or.jp(★を@に置き換えてください)

