

# ARESマンスリーレポート(2024年10月)

ARES Monthly Report - October 2024 -

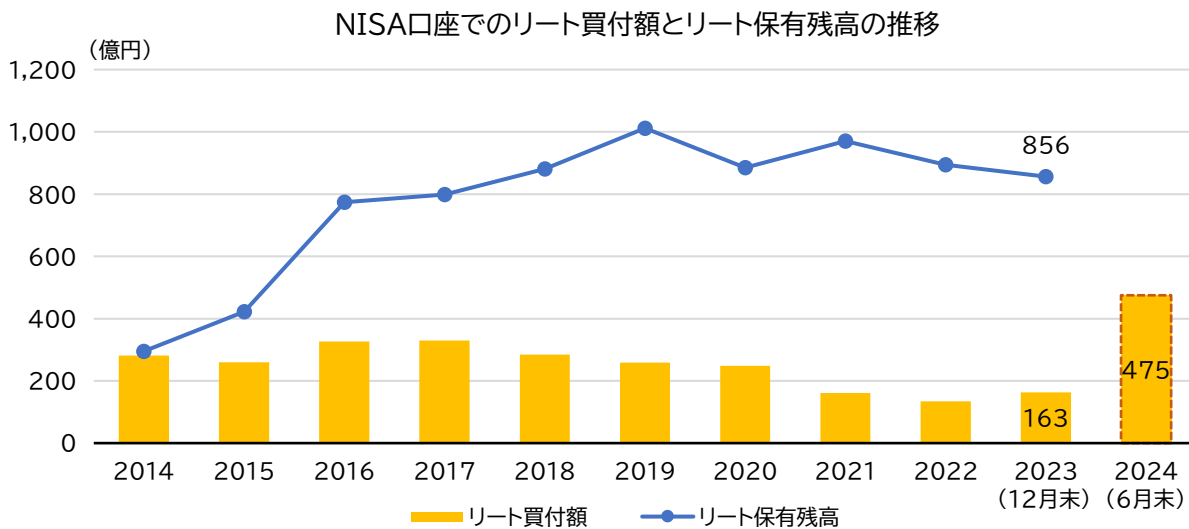


## 1. トピックス

### 2024年上期のNISA口座でのリート買付額は475億円 ~金融庁調べ

金融庁が9月17日に公表した「NISA口座の利用状況調査」(2024年6月末時点)の結果によると、新NISAの成長投資枠における2024年1~6月のリート買付額は475億円であった。これは2023年12月末の一般NISAでのリート保有残高856億円の約56%に相当する。

NISA口座でのリート保有残高は2019年末までは増加傾向が続いていたが、それ以降は伸び悩みの状況が続いていた。本調査結果には2024年6月末時点のリート保有残高は記載されていないが、NISA口座での短期売買の割合は低いと考えられることから、保有残高も大きく増加しているものと予想される。



(出所)金融庁資料より作成。

(注)2023年までの数値は一般NISA口座のみでジュニアNISA口座は含まない。リート保有残高は各年12月末時点の時価。

### 国内初となるJリートのアクティブ運用型ETF「SMT ETF国内リート厳選投資アクティブ」が上場

東京証券取引所に9月24日、三井住友トラスト・アセットマネジメントが運用するJリートETF「SMT ETF国内リート厳選投資アクティブ」(コード:258A)が上場した。

本ETFは国内初のJリートのアクティブ運用型ETF<sup>(※)</sup>で、リートの保有物件のキャッシュフロー獲得能力を見極め、厳選した銘柄に投資をすることで中長期的な成長を獲得することを目指した運用を行なうとしている。

※ アクティブ運用型ETFとは、従来の東証REIT指数など特定の指標に連動した投資成果を目指すパッシブ運用型のETFとは異なり、連動対象となる指標が存在しないアクティブ運用を行うETFを指す。国内では2023年6月に東証が上場制度を導入し、同年9月に第1号銘柄が上場した。

銘柄名(コード)	SMT ETF国内リート厳選投資アクティブ(258A)
ファンドの特色	<ul style="list-style-type: none"> <li>主としてわが国の金融商品取引所等に上場(上場予定を含む。)している不動産投資信託証券(以下「国内リート」)に投資する。</li> <li>国内リートへの投資にあたっては、各銘柄の投資適格性等を考慮したうえで、投資環境調査、各銘柄の保有不動産分析、収益並びに配当の予想等に基づき、銘柄選択を行う。</li> </ul>
ベンチマーク	なし

分配金支払基準日	毎年1月11日、7月11日(年2回)
管理会社	三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社
売買単位	1口単位
信託報酬	0.55%(税込0.605%)以内

(出所)東京証券取引所「新規上場の承認(ETF):SMT ETF日本株厳選投資アクティブ他1銘柄(三井住友トラスト・アセットマネジメント)」、  
三井住友トラスト・アセットマネジメントWebサイト

## ARESと三井住友トラスト基礎研究所が「不動産私募ファンドに関する実態調査」の結果公表

不動産証券化協会(ARES)と三井住友トラスト基礎研究所(SMTRI)は9月19日、共同で実施した「不動産私募ファンドに関する実態調査2024年7月」の調査結果を公表した。

今回の調査はARESとSMTRIによる共同調査の第5回である。SMTRI単独では、2003年12月より本調査をアンケート形式で行っており、今回の調査で38回目となる。今回調査では93社の不動産運用会社等から回答を得た。

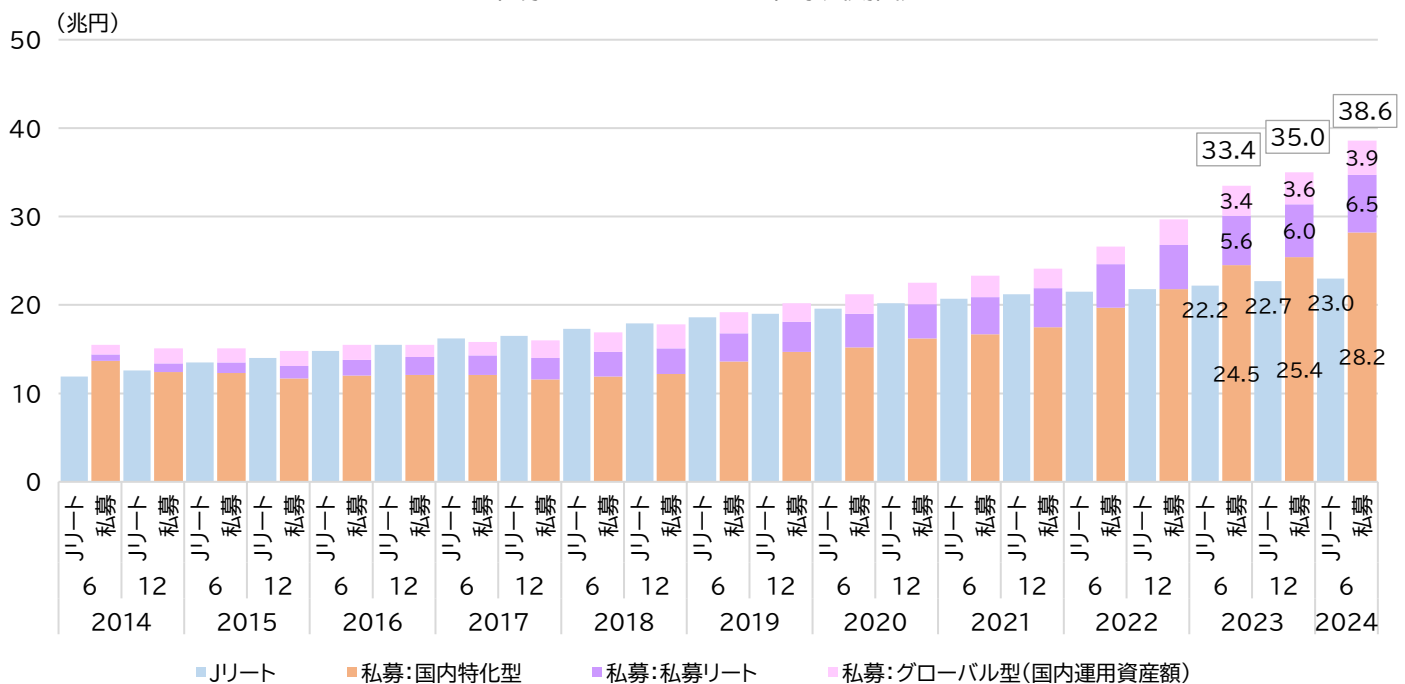
今回の調査では、2024年6月末時点の不動産私募ファンド(私募リート含む)の市場規模(運用資産額ベース)を38.6兆円\*と推計した。前回調査で推計した運用資産額(2023年12月末時点:35.0兆円)から約3.6兆円増加し、増加率は前回の+4.8%から+10.1%に回復した。

運用会社から見たエクイティ投資家の投資意欲は引き続き「変化はない」の回答が大半を占めており、堅調なエクイティ投資家の投資意欲が確認された。ただし、23年7月調査以降、「低くなってきている」の回答割合が「高くなっている」の回答割合を上回る状態が続いており、徐々に金利上昇局面に転じる中で一部に慎重姿勢が見られる。

日銀による2024年3月のマイナス金利政策の解除、イールドカーブコントロールの廃止等の政策変更を受け、投資方針に変化があったかという質問に対しては、「変化があった」とする回答は16%にとどまり、「変化がなかったし、今後も変わらない」が51%で最多となった。ただし、投資方針の変化はなかったが「今後10年国債金利が定常的に1.0%を超えるような状況になれば投資方針変更を検討する」とする回答が33%となり、今後の金利動向次第で変更を検討する姿勢を示す運用会社も一定数にのぼる。

\* この数値は、ARES が把握している国内私募リートおよび SMTRI が把握しているグローバルファンド(日本以外の国も投資対象とするファンドとして定義)の国内不動産運用資産額を含めている。

私募ファンドとリートの市場規模推移



(出所)ARES「私募リート・クォーターリー」、三井住友トラスト基礎研究所

※ 詳細は以下のリリースを参照。「不動産私募ファンドに関する実態調査 2024 年 7 月 ~調査結果~(ARES、SMTRI)」

## JLLが「2024年版グローバル不動産透明度インデックス」を発表

9月5日にJLLとラサール インベストメント マネージメントが「2024年版グローバル不動産透明度インデックス」を発表した。「グローバル不動産透明度インデックス」は、世界の不動産市場の透明度を数値化したレポートで、1999年から調査が始まり、2年ごとに発表を行っている。2024年版では、世界89カ国・地域の151都市を対象に、256項目を6つのサブインデックスに分類して分析した。ハイライト(公表資料から一部抜粋)は以下のとおりである。

### 【グローバル】

- **透明度「高」市場の国でさらに透明度が改善、英国が透明度1位を維持** - 2024年版では透明度「高」市場でさらに透明度が改善した。過去2年間で世界の商業用不動産直接投資の80%超となる1.2兆米ドルを超える投資が透明度「高」グループの国々に集まっている。これらの市場は、リスクの低さ、成長不動産セクターにおける需要と価格関係の透明度の高さから、投資市場が活発化する過程でいち早く流動性が回復している。透明度「高」の上位国は前回と変わらず1位英国(スコア1.24\*)、2位フランス(1.26)、3位米国(1.34)となり、英国は前回に続きトップを維持した。
- **新興不動産セクターの透明度の改善と拡大する投資** - 機関投資家が分散投資を進める中、新たな投資アセットクラスへの投資が増加している。インダストリアルやリビング(賃貸住宅)セクターへの投資は、世界の不動産投資の50%を占め、ヘルスケア、冷凍冷蔵倉庫、研究施設などの新興不動産セクターへの投資は2024年版調査の3分の2以上の市場で行われた。一方で、これらのセクターのデータが十分に蓄積されているのは透明度「高」の市場に限定され、透明度「中高」以下の市場ではデータが欠如しているため、改善が求められている。

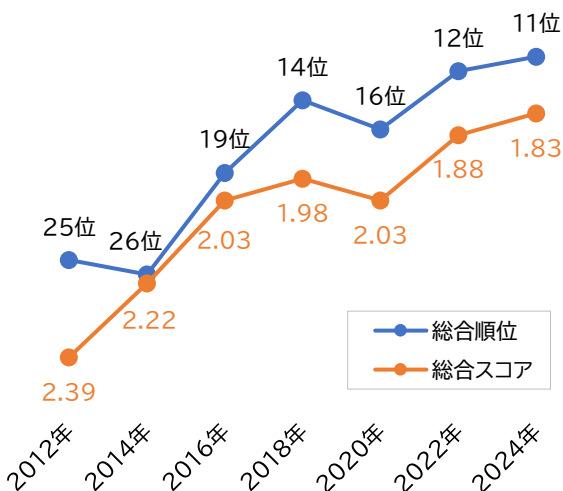
### 【日本】

- **前回に続き透明度「高」を維持** - 日本の透明度は11位(スコア1.83)で透明度「高」を維持し、2020年版の16位、2022年版の12位から着実に透明度の改善が進んでいる。サブインデックスは、「サステナビリティ」で2位(1.91)、「パフォーマンス測定」で7位(1.59)、「規制と法制度」で12位(1.47)、「市場ファンダメンタルズ」、「上場法人のガバナンス」、「取引プロセス」では20位圏外の結果となった。
- **サステナビリティの分野で大きく改善** - サステナビリティの分野で大きく改善 - 2022年版の6位から2024年版では2位となり、フランスに次いで高い評価を得た。日本は、建築環境におけるネットゼロカーボンの明確な目標設定、建築物の効率性と排出量のベンチマーク、企業に対するより堅牢な気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)に準拠した気候リスク報告の義務付けにおいて一貫した進歩を遂げている。

\* 不動産透明度インデックスのスコアは1から5の範囲で採点され、スコアが満点の「1.00」の国・市場が最も透明度が高く、スコア「5.00」は最も透明度が低い国・市場を示す。

※詳細は「[JLL、「2024年版グローバル不動産透明度インデックス」を発表\(ニュースリリース\)](#)」を参照。

#### <日本の総合順位及び総合スコアの推移>



#### <サステナビリティサブインデックス上位10位>

前回調査(2022年)			今回調査(2024年)		
順位	市場	スコア	順位	市場	スコア
1	フランス	1.70	1	フランス	1.27
1	米国	1.70	2	日本	1.91
3	英国	1.80	3	米国	2.00
4	カナダ	1.90	4	英国	2.09
5	オーストラリア	2.10	5	オーストラリア	2.14
6	日本	2.20	6	カナダ	2.41
6	シンガポール	2.20	6	オランダ	2.41
8	ベルギー	2.50	8	ニュージーランド	2.50
8	オランダ	2.50	8	デンマーク	2.50
8	スウェーデン	2.50	10	スウェーデン	2.55

出所:JLL、ラサール インベストメント マネージメント公表資料をもとにARES作成

## 2. J-REIT市場の概況

### <マーケット指標>

	2024年9月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,726.24	-1.81%	0.13%	-3.83%	-7.17%
東証REIT指数(配当込み)	4,339.32	-1.63%	1.44%	-1.61%	-2.89%
平均予想分配金利回り(%)	4.84	0.17pt	0.17pt	0.39pt	0.68pt
平均NAV倍率(倍)	0.85	-0.01pt	0.00pt	-0.03pt	-0.07pt

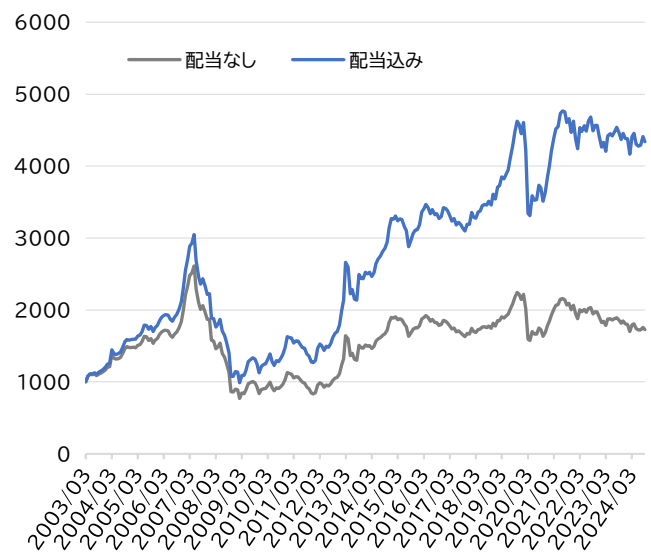
出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移  
(2021年10月～2024年9月、日次)



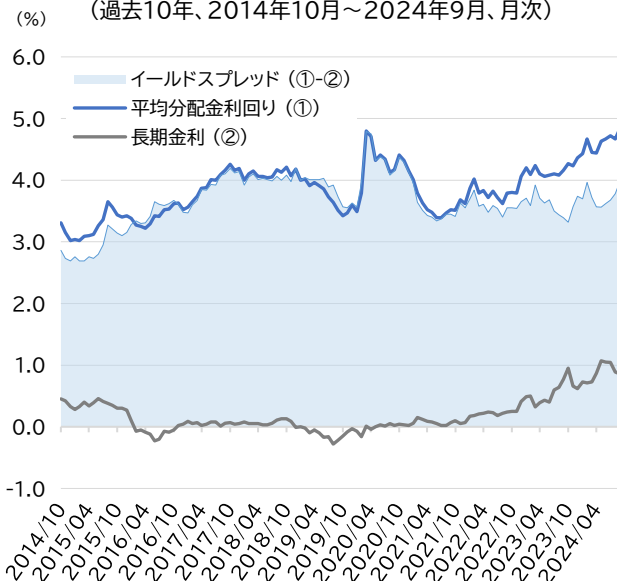
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移  
(2003年3月～2024年9月、月次)



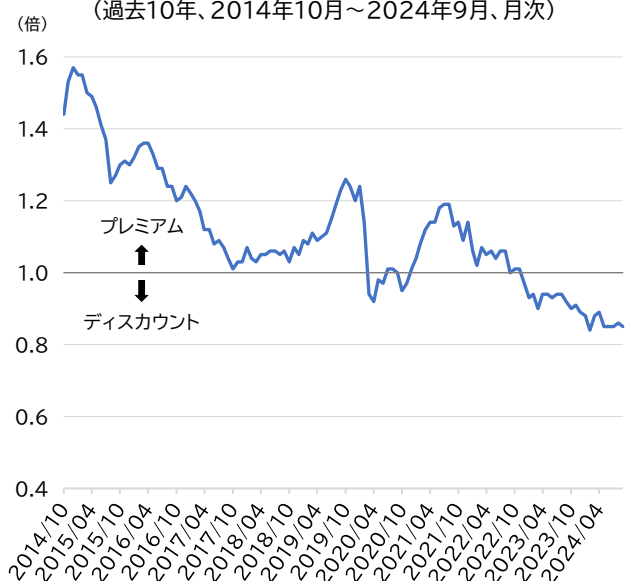
出所:QUICK

J-REITの平均予想分配金利回り  
(過去10年、2014年10月～2024年9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10月～2024年9月、月次)

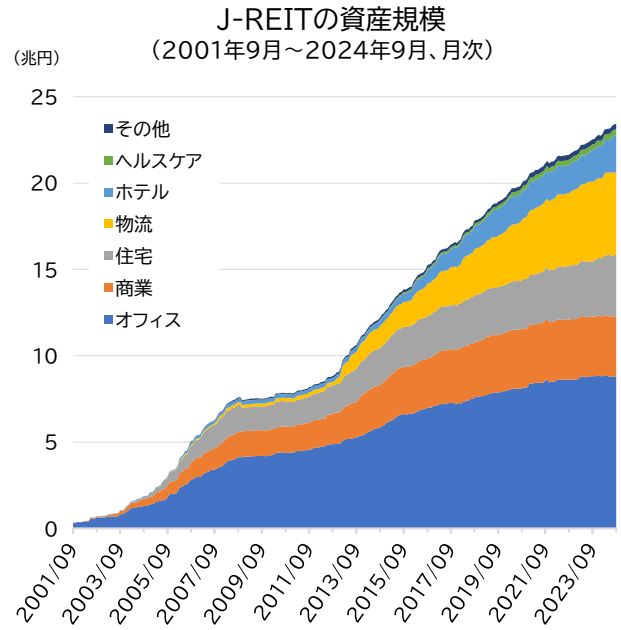
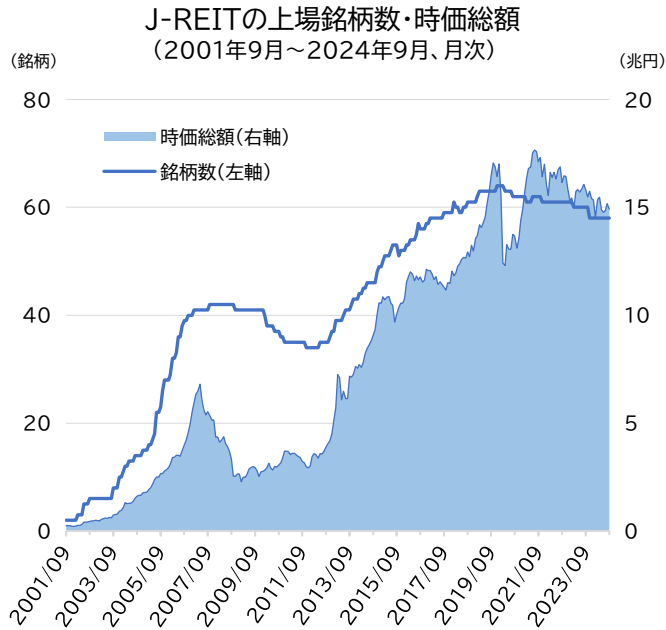


出所:ARES J-REIT Databook

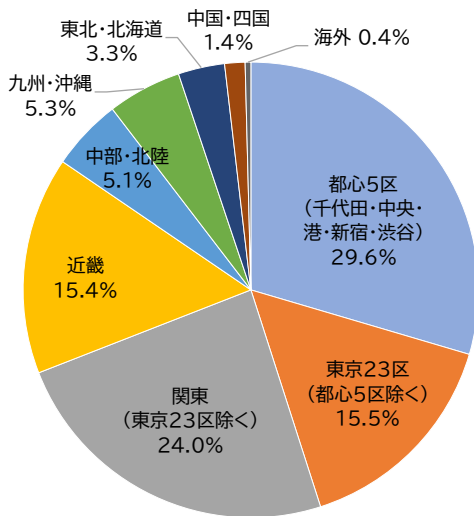
<市場規模>

	2024年9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	14兆9,208億円	-2,531億円	-8,903億円
資産規模(運用資産額)	23兆4,281億円	294億円	8,915億円
保有物件数	4,859物件	21物件	195物件

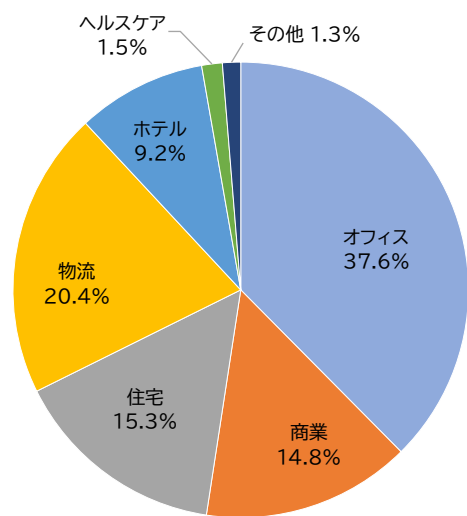
出所:ARES J-REIT Databook 注:資産規模は保有物件の取得価格合計



**J-REIT保有物件の所在地別比率**  
(2024年9月末時点。合計23.4兆円)



**J-REIT保有物件の用途別比率**  
(2024年9月末時点。合計23.4兆円)



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5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10月23日(水) 18:30～20:30

場所：東京・茅場町

「野村不動産マスターファンド投資法人」「ラサールロジポート投資法人」  
「日本ロジスティクスファンド投資法人」の3社を馬淵氏が徹底分析!!

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

## 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)
<a href="#">日本ロジスティクスファンド投資法人</a> 証券コード: 8967 配信期間: 2025年1月6日まで		<a href="#">平和不動産リート投資法人</a> 証券コード: 8966 配信期間: 2025年3月11日まで	
<a href="#">日本プライムリアルティ投資法人</a> 証券コード: 8955 配信期間: 2025年3月17日まで			

## Jリート普及のための動画広告を展開中!! 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。

### 3. J-REIT銘柄一覧(全58銘柄)

(上場順。2024年9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㈱	131,800	11,209
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㈱	571,000	8,124
8953	日本都市ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	96,600	6,741
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㈱	153,600	4,239
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	348,500	3,475
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問㈱	114,700	1,699
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㈱	155,100	1,516
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㈱	99,300	996
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㈱	138,100	4,279
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㈱	65,200	2,321
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㈱	62,100	4,748
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㈱	425,500	2,301
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㈱	129,500	1,547
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㈱	274,100	2,551
8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ	146,600	1,273
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱	151,200	6,167
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱	83,300	1,295
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㈱	302,500	2,893
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱	123,800	860
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㈱	192,800	544
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㈱	235,500	5,435
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㈱	71,500	3,644
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㈱	97,100	2,337
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㈱	121,900	1,611
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	638,000	3,212
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㈱	127,300	2,439
3249	産業ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	119,600	3,033
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㈱	336,500	4,822
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㈱	327,000	2,590
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	132,700	6,499
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㈱	324,000	2,528
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㈱	246,200	6,989
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	490,500	1,436
3290	One!リート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	248,100	666
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	131,300	2,788
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㈱	139,000	2,001
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	324,000	1,457
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㈱	137,300	516
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㈱	76,000	3,329
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㈱	117,900	423
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㈱	100,500	856
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㈱	142,900	6,669
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	129,200	423
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㈱	143,300	2,675
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	53,200	1,429
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㈱	117,300	330
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㈱	424,500	2,580
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アバ投資顧問㈱	71,500	168

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)	43,650	832
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)	369,000	1,857
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)	149,200	936
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	116,400	290
3492	タカラレーベン不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問(株)	88,200	797
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)	121,000	816
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	122,800	442
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	83,600	390
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)	115,800	842
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント(株)	113,500	315

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)

