

# ARESマンスリーレポート(2025年2月)

ARES Monthly Report - February 2025 -



## 1. トピックス

### 3DインベストメントがNTT都市開発リート投資法人にTOB ～純投資目的で最大15%まで買増し

シンガポールの投資ファンド、3Dインベストメント・パートナーズの関連会社(以下、「3D」)は1月28日、NTT都市開発リート投資法人(NUD)の投資口を対象とする公開買付け(TOB)を開始した。本TOBは、NUDの発行済投資口のうち115,279口(保有割合<sup>(※)</sup>7.80%)から189,128口(同12.80%)を対象としており、既に保有している32,420口(同2.20%)と合わせた保有割合が10%～15%となるよう買い付ける。買付期間は3月6日までとし、応募投資口数が買付予定数の下限の115,279口に満たない場合は、応募投資口の全部の買付けを行わない。買付価格は1口当たり131,890円で、本TOB公表日の前営業日終値(119,900円)に対して10%のプレミアムを加えた金額だ。NUDが開示している2024年10月期末の1口当たりNAV(146,016円)に対しては、公表日の前営業日終値は約82%(NAV倍率0.82倍)、本買付価格は90%(同0.90倍)に相当する。買付予定数の上限まで応募があった場合の買付代金は約249億円となる。

本TOBの目的について、3Dは純投資のための買い増しであるとし、仮に本TOBにより保有割合を15%まで高めたとしても、議決権の行使により本投資法人の経営を支配すること又は重要提案行為等若しくは役員の選任を通じて本投資法人の経営に影響を及ぼすことは予定していないと説明している。

※2024年12月31日現在の発行済投資口の総口数(1,482,035口)から、同日現在の自己投資口数(5,042口)を控除した投資口数(1,476,993口)に対する割合

### ジャパン・ホテル・リート投資法人が「ヒルトン福岡シーホーク」を643億円で取得

ジャパン・ホテル・リート投資法人(JHR)は1月24日、福岡市のシーサイドももち地区にある大型ホテル「ヒルトン福岡シーホーク」を643億5千万円でみずほリース子会社のエムエル・エステートから取得すると発表した。取得予定日は2月21日。本物件は1995年に竣工した地上35階建て・1052室のフルサービスホテルで、ドーム球場「みずほPayPayドーム福岡」や大型商業施設に隣接している。全客室が博多湾を望むオーシャンビューであるほか、最大3500人収容可能な大宴会場など30の会議室・宴会場を備えている。賃貸借契約は固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料形態が採用されている。2025年の年換算予想NOI利回りは5.7%、鑑定NOI利回りは6.0%で、鑑定評価額は717億円だ。

また、JHRは本取得発表時に、レバレッジマネジメント方針の変更についても公表した。従来は総資産LTV(総資産ベースの有利子負債比率)の上限を50%とする運営を行っていたが、今後は保有物件の含み損益を加味した時価LTV<sup>(※)</sup>の上限を40%としてマネジメントを行う。本取得後の時価LTVは36%程度(総資産LTVは48%程度)となる見込みだ。

※時価LTV=有利子負債総額/(総資産額+含み損益)

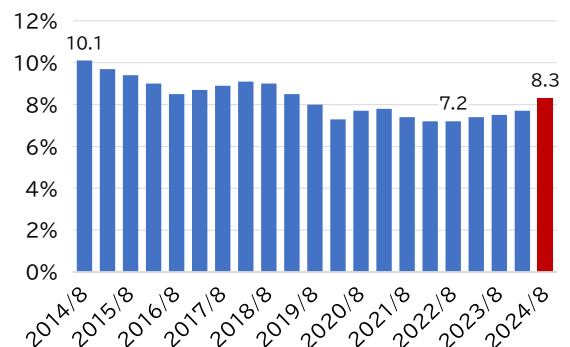
### Jリートの個人保有比率が上昇基調を継続 – 東証「REIT投資主情報調査(2024年8月)」

東京証券取引所は1月15日、「REIT投資主情報調査(2024年8月)」の結果を公表した。今回の調査は2024年8月31日を基準日とし、それ以前に到来した最終決算期の投資主名簿をもとに、Jリート58銘柄を集計した。

本調査によると、「個人・その他」(以下、「個人」)<sup>(※)</sup>のJリート保有金額は1兆2646億円、保有比率は8.3%であった。保有比率は前回の2024年2月調査と比べて0.6ポイント増加した。Jリートの個人保有比率は2022年に一時7.2%まで低下していたが、投資口価格の割安感が高まる中、2023年2月以降の調査では上昇傾向が続いている。

※「個人・その他」には「法人格を有しない国内の団体」を含む。

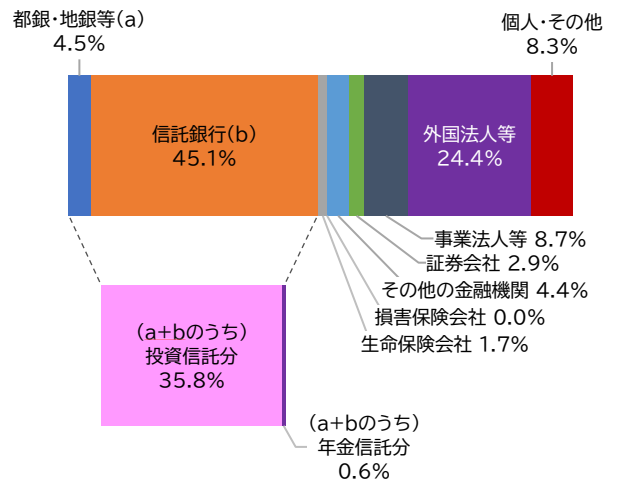
Jリートの個人保有比率の推移



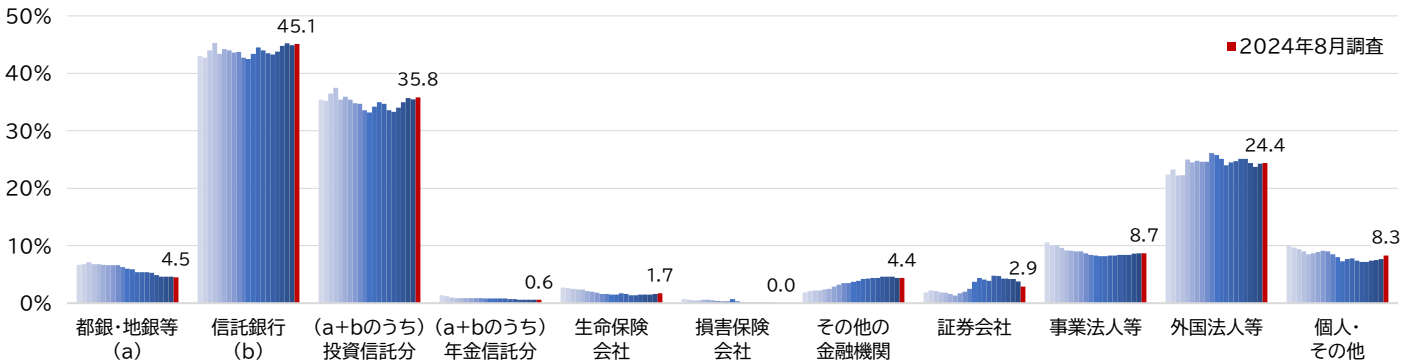
(注)保有金額ベース  
(出所)東京証券取引所他「REIT投資主情報調査」(以下同じ)

Jリートの投資部門別保有状況(2024年8月調査)

	保有金額 (百万円)	保有比率 (%)	保有比率 増減 (前回比)	【参考】 株式分布 状況調査 (23年度)
政府・地方公共団体	-	-	-	0.2
金融機関小計 a+b+c+d+e	8,454,275	55.7	0.2	28.9
a 都銀・地銀等	681,120	4.5	-0.1	2.1
b 信託銀行	6,845,475	45.1	0.2	22.1
(a+bのうち投資信託分)	5,437,433	35.8	0.3	10.4
(a+bのうち年金信託分)	89,439	0.6	0.0	0.8
c 生命保険会社	255,260	1.7	0.1	3.0
d 損害保険会社	7,341	0.0	0.0	0.9
e その他の金融機関	665,077	4.4	0.0	0.7
証券会社	447,413	2.9	-0.9	3.0
事業法人等	1,317,112	8.7	0.0	19.3
外国法人等	3,696,724	24.4	0.1	31.8
個人・その他	1,264,626	8.3	0.6	16.9
合計	15,180,152	100.0	-	100.0



投資部門別保有比率の推移  
(2014年8月調査から2024年8月調査まで、半年毎)



JリートのESGへの取組みを表彰する「ARES ESG AWARD」第2回の受賞者を決定

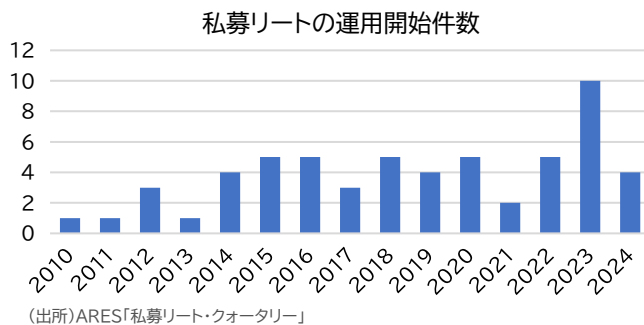
不動産証券化協会(ARES)は1月24日、「ARES ESG AWARD 2024」の受賞者を決定し、表彰式を開催した。今回が第2回となる本アワードは、JリートのサステナビリティやESGを推進するユニークな取組みを表彰し、広く業界内外に共有することを目的としている。2024年8月から9月にかけてJリートを対象に公募を行い、自薦・他薦による多数の応募の中から、外部有識者による厳正なる審査を経て、各部門の受賞者を次のとおり決定した。

グッドアクション賞(自薦)		ベストレコメンド賞(他薦)	
	ジャパンリアルエステイト投資法人 「既存オフィスビルのZEB化」 環境部門		大和ハウスリート投資法人 「自然資本に対する取組み」 環境部門
	アクティブア・プロパティーズ投資法人 「室外機芋緑化システムの導入」 環境部門		三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 「物流施設における太陽光パネル設置及び 電力託送スキームの実施」 環境部門
	ヒューリックリート投資法人 「従業員表彰制度によるESG活動支援」 社会部門		野村不動産マスターファンド投資法人 「新たなサステナビリティ方針の策定」 社会部門
	ヘルスケア&メディカル投資法人 「ESG研修体制の充実」 ガバナンス部門		オリックス不動産投資法人 「ステークホルダーミーティングの開催と 情報開示」 ガバナンス部門

※ 受賞取組みの内容および審査結果の詳細は本アワード特設サイト(<https://www.ares.or.jp/esgaward/history/2024/awardcompany/>)参照。

## 私募リートの増加ペースに一服感 2024年の新規組成は4銘柄 ～ARES私募リート・クォーターリー

不動産証券化協会(ARES)は1月31日、オープン・エンド型非上場リート(以下、「私募リート」)に関する四半期調査「私募リート・クォーターリー」の2024年12月末基準版を公表した(※1)。これによると、同時点における私募リートの銘柄数は前回調査と同じ58投資法人であった。年間では、2024年に運用を開始した私募リートは4銘柄で、過去最高を記録した2023年(10銘柄)より6銘柄少なかった。



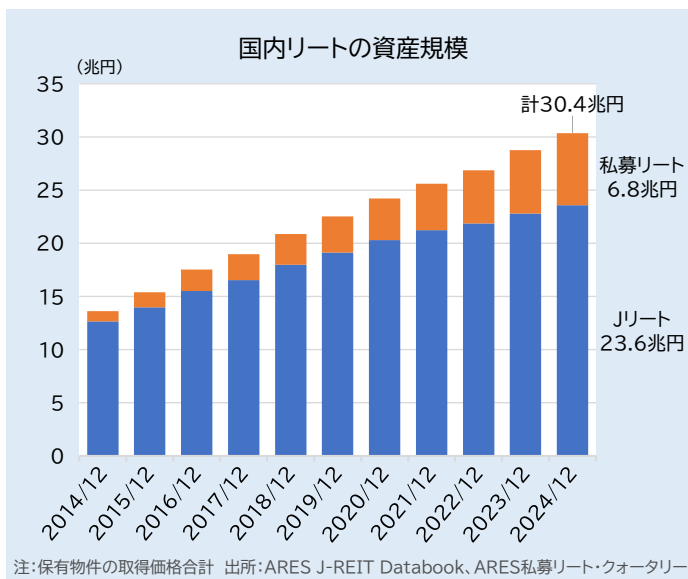
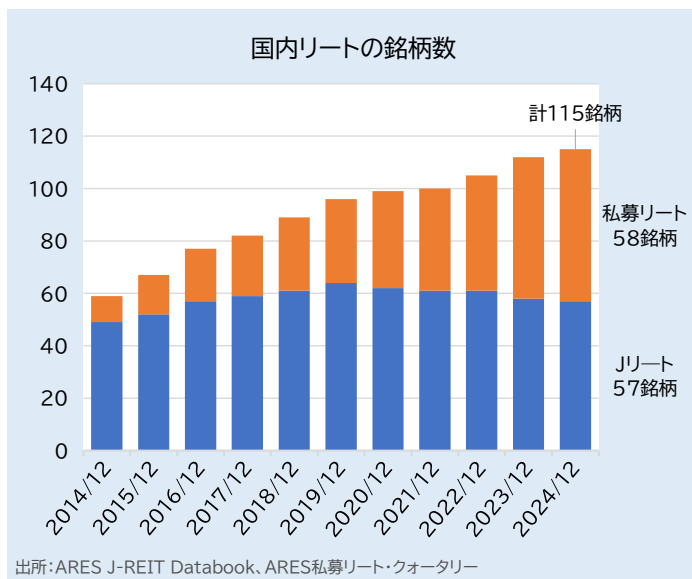
私募リートの組成ペースは一時と比べると減速したものの、今後も新規組成が見込まれている。りそな銀行子会社のりそな不動産投資顧問は1月8日、りそなグループ初の私募リート「りそなプライベートリート投資法人」を設立し、2025年3月より運用を開始する予定であると発表した(※2)。また、東京地下鉄子会社の東京メトロアセットマネジメントも2024年12月に「東京メトロプライベートリート投資法人」を設立し、年度内の運用開始を予定している(※3)。

(※1) <https://www.ares.or.jp/action/private/>

(※2) 2025年1月8日「りそなプライベートリート投資法人」の設立について(りそな不動産投資顧問)

(※3) 2025年2月6日「2025年3月期第3四半期 決算説明資料」27頁(東京地下鉄)

## 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は計115銘柄、資産規模30.4兆円

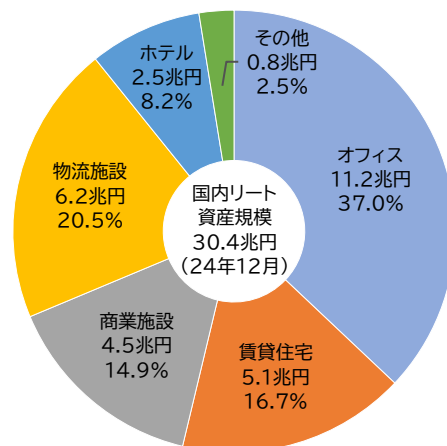


### 国内リートの用途別資産規模(2024年12月末)

(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	87,412	37.1%	25,046	36.9%	112,458	37.0%
賃貸住宅	36,300	15.4%	14,399	21.2%	50,699	16.7%
商業施設	35,181	14.9%	10,205	15.0%	45,386	14.9%
物流施設	48,466	20.6%	13,846	20.4%	62,312	20.5%
ホテル	21,910	9.3%	3,111	4.6%	25,021	8.2%
その他	6,462	2.7%	1,258	1.9%	7,720	2.5%
合計	235,731	100.0%	67,866	100.0%	303,597	100.0%

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



## 2. Jリート市場の概況

### <マーケット指標>

	2025年1月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,704.84	3.14%	1.34%	-1.03%	-5.22%
東証REIT指数(配当込み)	4,353.85	3.52%	2.64%	1.47%	-0.56%
平均予想分配金利回り(%)	5.06	-0.09pt	0.04pt	0.34pt	0.63pt
平均NAV倍率(倍)	0.82	0.02pt	0.00pt	-0.03pt	-0.06pt

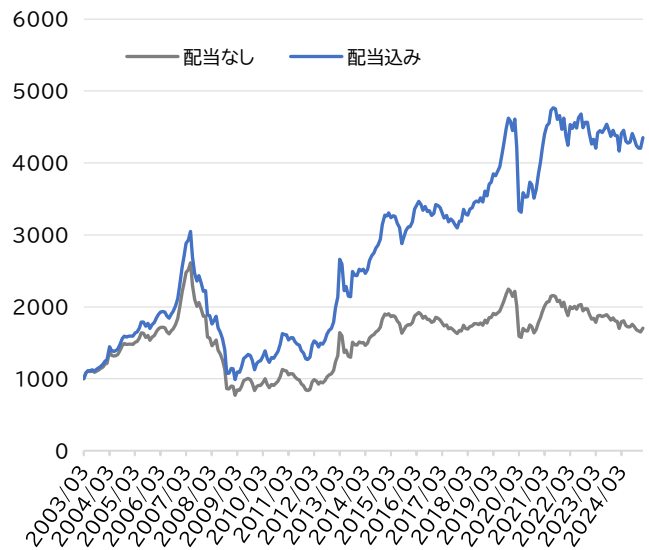
出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移  
(2022年2月~2025年1月、日次)



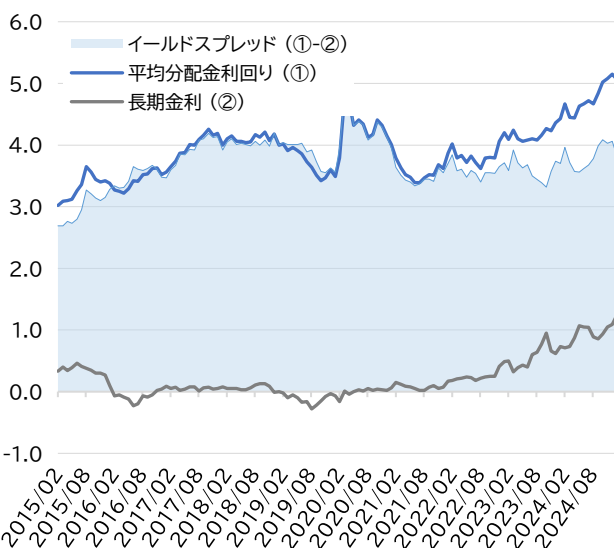
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移  
(2003年3月~2025年1月、月次)



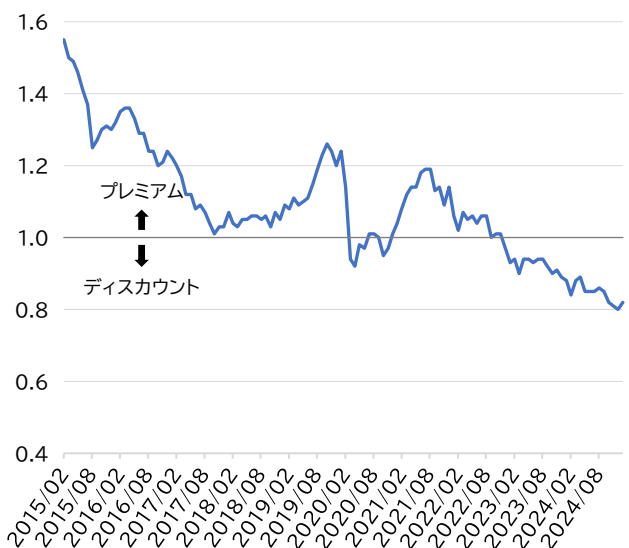
出所:QUICK

Jリートの平均予想分配金利回り  
(過去10年、2015年2月~2025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リートの平均NAV倍率  
(過去10年、2015年2月~2025年1月、月次)

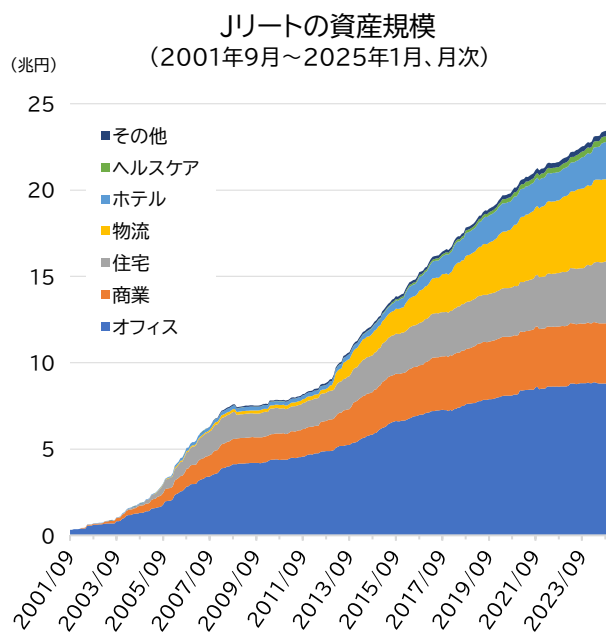
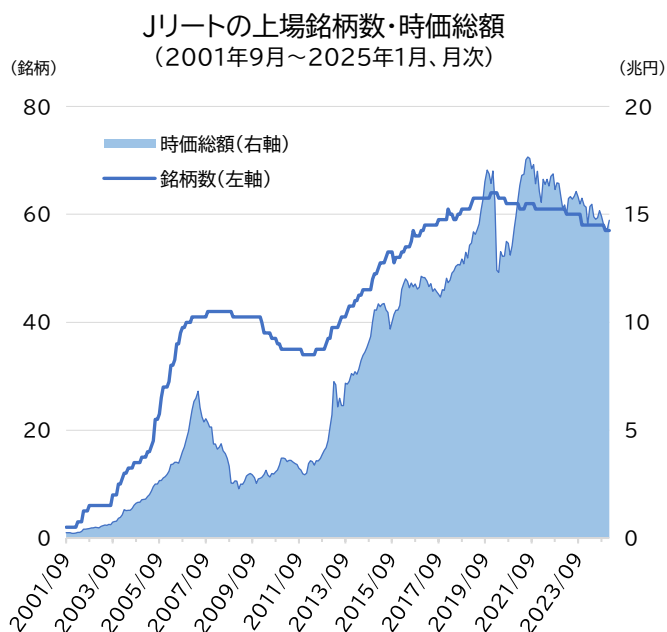


出所:ARES J-REIT Databook

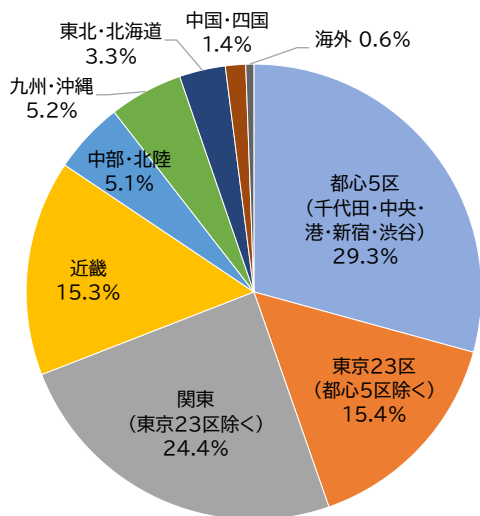
<市場規模>

	2025年1月末	前月比増減	前年同月比増減
上場銘柄数	57銘柄	—	-1銘柄
時価総額	14兆7,266億円	4,345億円	-6,109億円
資産規模(運用資産額)	23兆5,707億円	-24億円	8,342億円
保有物件数	4,862物件	-10物件	167物件

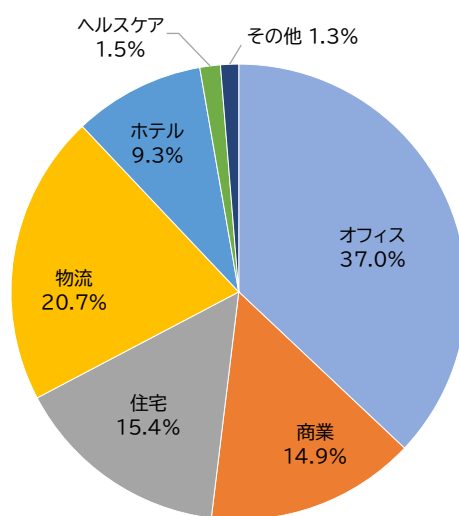
出所:ARES J-REIT Databook



J-リート保有物件の所在地別比率  
(2025年1月末時点。合計23.6兆円)



J-リート保有物件の用途別比率  
(2025年1月末時点。合計23.6兆円)



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

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

過去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5回	2024年10月23日	野村不動産マスターファンド投資法人(証券コード:3462) ラサールロジポート投資法人(証券コード:3466) 日本ロジスティクスファンド投資法人(証券コード:8967)	2025年5月6日まで

## 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="#">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	
<a href="#">日本リート投資法人</a> 証券コード: 3296 配信期間: 2025年4月18日まで		<a href="#">福岡リート投資法人</a> 証券コード: 8968 配信期間: 2025年6月25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2024年7月からYouTubeおよびLINEで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リートT銘柄一覧(全57銘柄)

(上場順。2025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㈱	123,500	10,503
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㈱	109,400	7,783
8953	日本都市ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	94,500	6,797
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㈱	172,400	4,758
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	342,000	3,410
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問㈱	132,200	1,959
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㈱	162,500	1,588
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㈱	105,300	1,056
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㈱	150,400	4,606
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㈱	63,300	2,253
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㈱	67,800	5,184
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㈱	81,000	2,191
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㈱	128,200	1,531
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㈱	89,900	2,483
8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ	147,100	1,282
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱	155,100	6,327
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱	82,900	1,289
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㈱	294,500	2,787
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱	128,100	890
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㈱	175,600	496
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㈱	244,300	5,607
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㈱	72,000	3,669
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㈱	89,400	2,151
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㈱	125,500	1,658
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	584,000	2,940
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㈱	125,600	2,406
3249	産業ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	116,000	2,942
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㈱	142,900	4,095
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㈱	338,000	2,677
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	127,200	6,229
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㈱	271,600	2,119
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㈱	236,900	6,725
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	207,200	1,213
3290	One!リート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	242,000	649
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	125,400	2,636
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㈱	141,800	2,041
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	81,500	1,441
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㈱	128,600	484
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㈱	79,400	3,478
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㈱	106,000	381
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㈱	93,300	795
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㈱	149,500	6,946
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	129,000	422
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㈱	143,400	2,676
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	51,700	1,389
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㈱	109,700	308
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㈱	102,100	3,287
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アバ投資顧問㈱	66,400	206

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)	41,500	791
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)	356,000	1,792
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)	150,500	939
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	116,300	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)	88,600	806
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	111,700	402
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	82,700	386
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)	110,600	804
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント(株)	103,300	287

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)

