

# ARESマンスリーレポート(2025年3月)

ARES Monthly Report - March 2025 -



## 1. トピックス

### 投資口分割による小口化が進展 Jリート全銘柄が50万円未満で投資可能に ~多くは20万円未満

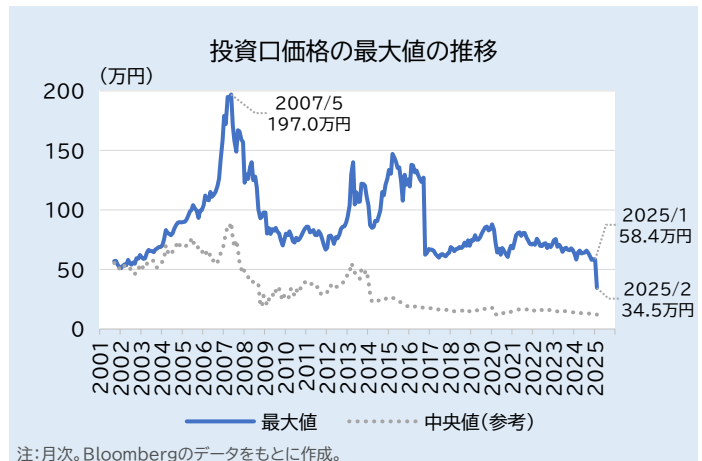
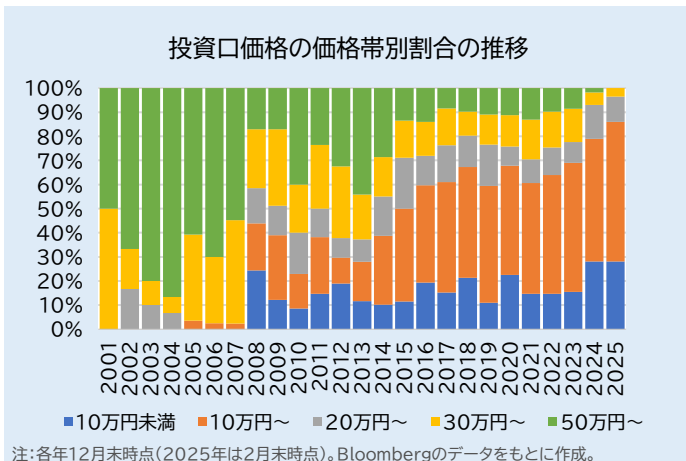
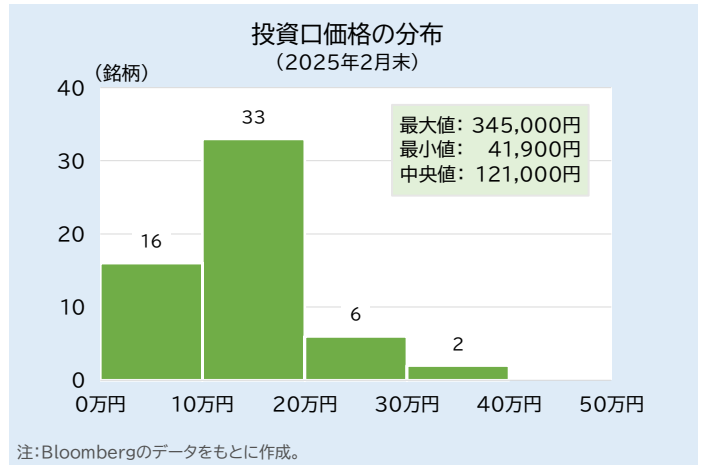
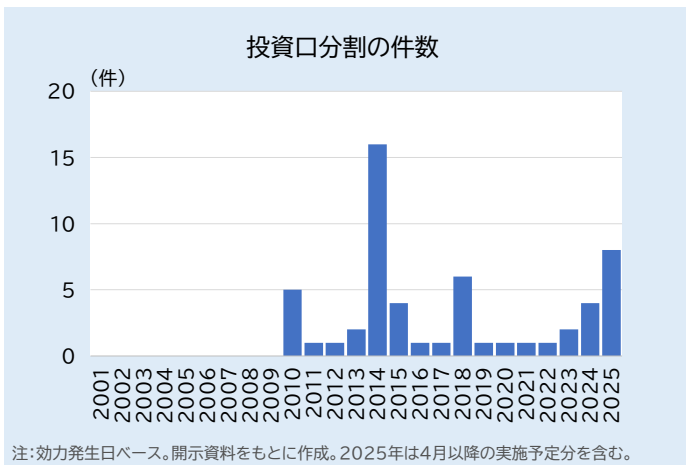
2025年に入り3月1日までに7銘柄のJリートが投資口分割を実施するなど、投資口の小さ口化が一段と進んでいる。2月末時点の投資口価格の最大値は34万5千円で、Jリート全銘柄が初めて50万円未満となった。東京証券取引所では、個人投資家が投資しやすい環境を整備する観点から、上場企業の望ましい投資単位を50万円未満としている。

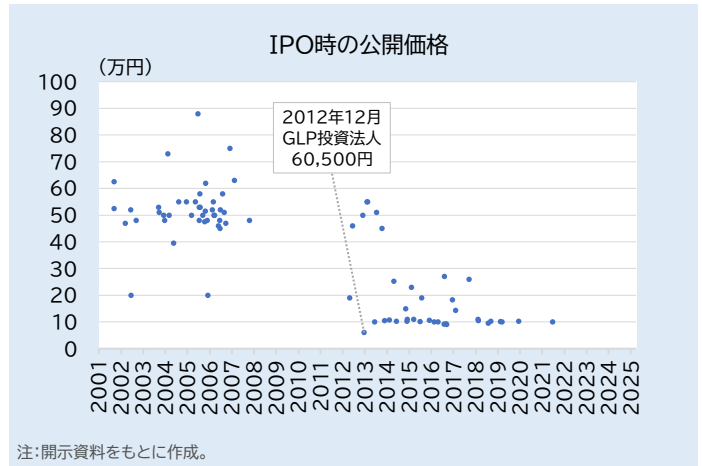
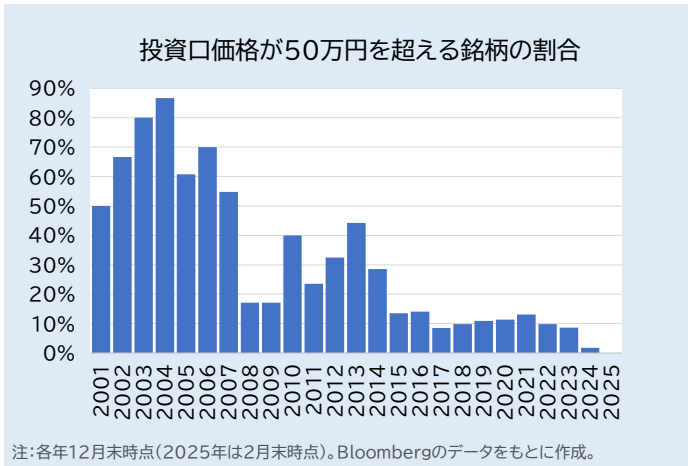
実際には、多くのJリートは20万円未満で購入できる。同時点で、全57銘柄の86%に当たる49銘柄の投資口価格は20万円未満で、うち16銘柄(28%)は10万円未満だ。投資口価格の中央値は12万1千円で、半数がこの金額以下だった。

過去の投資口価格を振り返ると、Jリート市場の草創期に当たる2000年代前半、IPO時の公開価格は50万円前後に設定されることが多く、その後の値上がりで2007年のピーク時には投資口価格の最大値は約200万円、中央値でも約90万円に達した。2010年代に入ると、合併時に端数投資主(注)が生じないようにする目的で、また2014年に開始したNISAの投資枠で購入しやすくするために、投資口の分割が行われるようになった。さらに、2012年に公開価格を約6万円に設定して上場したGLP投資法人を皮切りに、初めから10万円前後に小口化された投資口価格で上場するリートが増加した。ここ10年では、Jリートの半数以上が20万円未満で投資できるようになっていたが、50万円を超える高価格帯の銘柄も1割程度残っていた。新NISAが始まった2024年以降、これらの銘柄が投資口を分割し、遂に全銘柄50万円未満となった。

Jリート市場全体の個人投資家による直接保有比率は、近年増加傾向にあるものの、東証の2024年8月調査で8.3%と、国内株式市場(16.9%)の半分程度である。最低投資金額の引き下げにより、個人投資家のJリート投資拡大が期待される。

(注)合併比率に応じて消滅投資法人の投資主に存続投資法人の投資口を割当交付する際、交付される投資口数が1口未満の端数となる投資主。





## 3Dインベストメントが阪急阪神リートにもTOB、最大15%まで買い増し ~NTT都市Rに続き2件目

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信託(以下、「3D」)は2月13日、阪急阪神リート投資法人の投資口を対象とする公開買付け(TOB)を開始した。

3DはNTT都市開発リート投資法人に対しても、1月28日からTOBを実施中だ。3DはいずれのTOBについても、対象者の投資口価格が割安であるとの評価に基づき、純投資目的の買い増しを行うものであるとしている。また、TOBが成立した場合の所有割合が、既所有分と合わせて10%~15%となる投資口数の買い付けを目指す点も共通する。

3DによるJリートへのTOB

対象者	NTT都市開発リート投資法人	阪急阪神リート投資法人
買付期間	1月28日から3月21日まで	2月13日から3月28日まで
買付価格	1口当たり131,890円 ※ 公表前日終値比 : +10.0% ※ 1口当たりNAV比: ▲9.7%	1口当たり143,770円 ※ 公表前日終値比 : +10.0% ※ 1口当たりNAV比: ▲20.3%
買付予定数 (所有割合)	下限:115,279口(7.80%) 上限:189,128口(12.80%)	下限:60,208口(8.66%) 上限:94,968口(13.66%)
買付代金	約152億円~約249億円	約87億円~約137億円
既所有口数 (所有割合)	32,420口(2.20%)	9,312口(1.34%)
TOB成立時の 所有割合	10.0%~15.0%	10.0%~15.0%

注:所有割合は公開買付届出書の記載による。3月14日時点の開示資料をもとに作成。

## 丸紅と第一生命HDが国内不動産事業を統合 ~アセットマネジメント事業のAUMは1兆7千億円に

丸紅と第一生命ホールディングスは2月28日、両社の国内不動産事業を統合することで合意した。7月1日付で、出資比率50:50の中間持株会社(JV会社)の傘下に、シナジーが見込まれる両社の国内不動産事業を集約する。総合商社が保有する幅広いネットワークや知見と、生命保険会社が保有する資産運用・金融仲介機能を通じて培った実績やノウハウを融合させ、スケールメリットを生かした持続的な成長を目指す。

統合の対象となる事業領域はアセットマネジメント(AM)事業、不動産開発・所有賃貸事業およびプロパティマネジメント(PM)事業の3つで、このうちAM事業では「丸紅リートアドバイザーズ」、「丸紅アセットマネジメント」および「第一生命リアルティアセットマネジメント」の3社がJV会社の傘下に入る。3社の運用資産額(AUM)を合算すると1兆7041億円(2024年12月末時点)と、不動産AM業界有数の規模になる。

<事業統合後のストラクチャー図>



注:丸紅の国内不動産開発事業は丸紅都市開発に移管。2025年2月28日付プレスリリース「丸紅と第一生命ホールディングスによる国内不動産事業の統合に関する事業統合契約および株主間契約の締結に関するお知らせ」(丸紅、第一生命HD)等の公表資料をもとに作成。

## 2. Jリート市場の概況

### <マーケット指標>

	2025年2月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,700.49	-0.26%	2.31%	-3.27%	0.10%
東証REIT指数(配当込み)	4,379.01	0.58%	4.16%	-0.73%	5.09%
平均予想分配金利回り(%)	5.02	-0.04pt	-0.06pt	0.35pt	0.35pt
平均NAV倍率(倍)	0.82	—	0.01pt	-0.04pt	-0.02pt

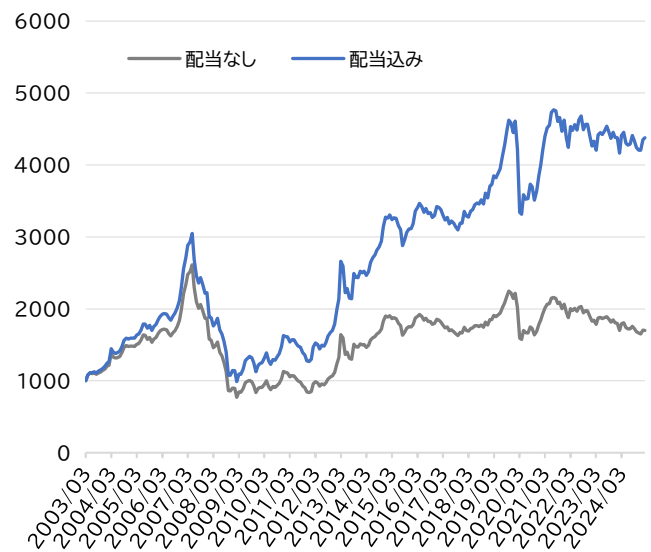
出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

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



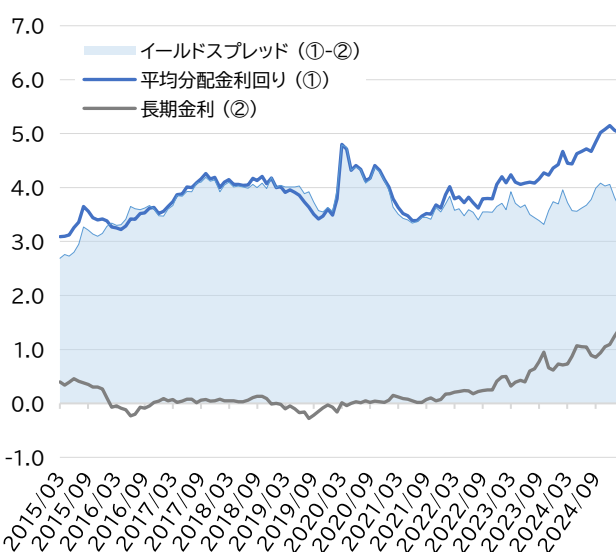
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移  
(2003年3月～2025年2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3月～2025年2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3月～2025年2月、月次)

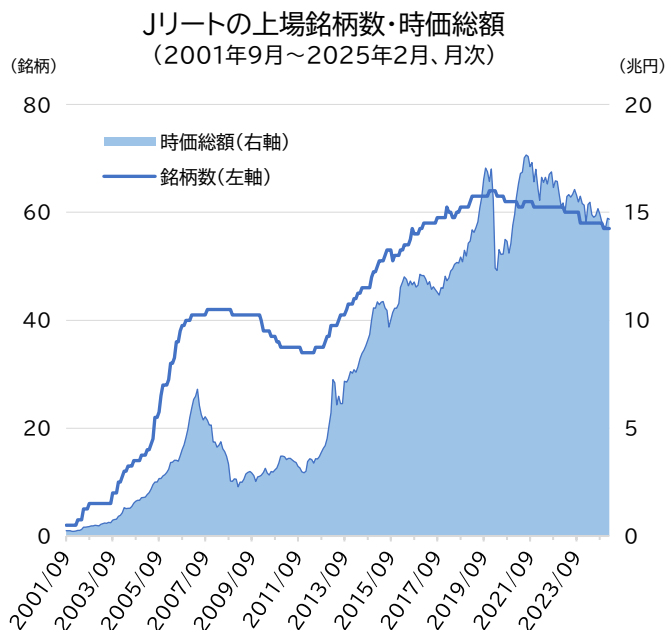


出所:ARES J-REIT Databook

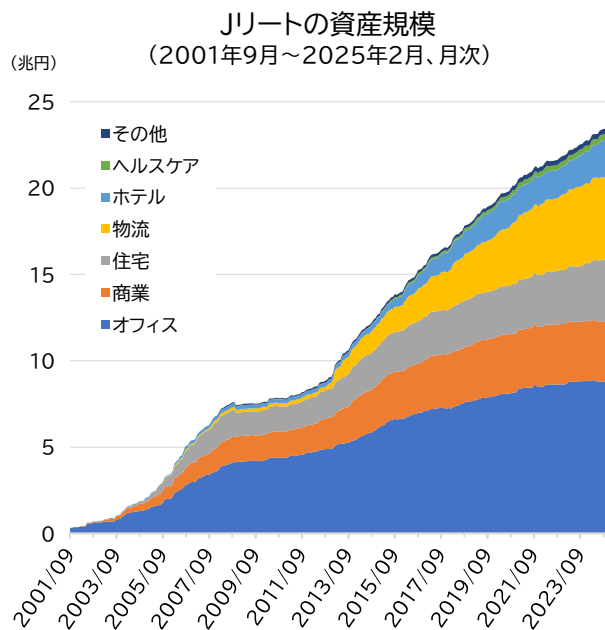
<市場規模>

	2025年2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	14兆6,808億円	-458億円	1,443億円
資産規模(運用資産額)	23兆6,872億円	1,166億円	8,691億円
保有物件数	4,881物件	19物件	161物件

出所:ARES J-REIT Databook

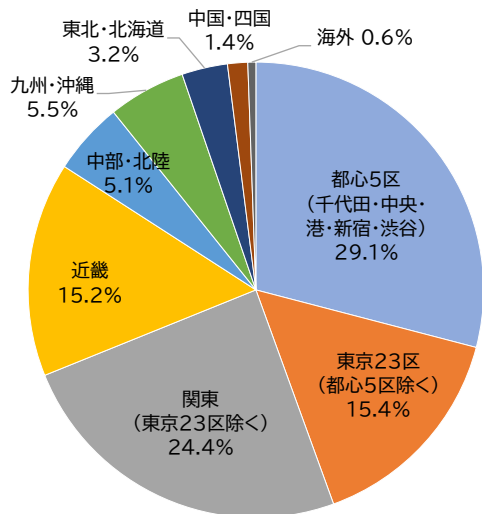


出所:ARES J-REIT Databook



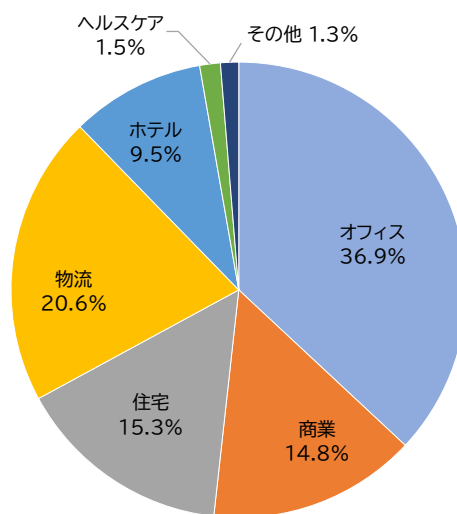
出所:ARES J-REIT Databook 注:保有物件の取得価格合計

J-リート保有物件の所在地別比率  
(2025年2月末時点。合計23.7兆円)



出所:J-REIT開示資料よりARES作成 注:取得価格ベース

J-リート保有物件の用途別比率  
(2025年2月末時点。合計23.7兆円)



出所:ARES J-REIT Databook 注:取得価格ベース

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

ARES 一般社団法人 不動産証券化協会



画像をクリックして  
動画にアクセス!



## YouTubeで動画公開中!

馬淵磨理子さんと一緒に、  
「新NISAでJリート投資」  
「Jリート銘柄の選び方」など  
Jリートを活用した資産形成  
について学ぼう!

## 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)
<b>日本リート投資法人</b> 証券コード: 3296 配信期間: 2025年4月18日まで		<b>福岡リート投資法人</b> 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リート銘柄一覧(全57銘柄)

(上場順。2025年2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㈱	124,400	10,580
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㈱	108,000	7,683
8953	日本都市ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	92,400	6,646
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㈱	170,300	4,700
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	345,000	3,440
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問㈱	132,600	1,965
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㈱	168,000	1,642
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㈱	106,600	1,069
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㈱	148,400	4,544
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㈱	61,200	2,178
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㈱	64,000	4,893
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㈱	79,300	2,145
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㈱	126,400	1,510
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㈱	89,200	2,463
8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ	144,000	1,255
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱	160,100	6,530
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱	82,200	1,278
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㈱	292,900	2,772
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱	143,600	998
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㈱	174,000	491
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㈱	247,600	5,683
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㈱	69,500	3,542
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㈱	88,800	2,137
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㈱	128,600	1,699
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	115,200	2,899
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㈱	131,100	2,512
3249	産業ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	118,900	3,015
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㈱	143,300	4,106
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㈱	341,000	2,701
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	128,100	6,145
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㈱	268,700	2,096
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㈱	247,800	7,034
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	202,900	1,188
3290	One!リート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	236,100	633
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	131,500	2,764
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㈱	149,500	2,152
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	83,000	1,467
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㈱	130,100	489
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㈱	77,900	3,413
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㈱	108,100	388
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㈱	91,900	783
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㈱	140,200	6,514
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	121,000	396
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㈱	147,300	2,667
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	52,200	1,402
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㈱	103,200	290
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㈱	103,100	3,319
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アバ投資顧問㈱	67,400	209

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)	41,900	799
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問(株)	115,100	1,738
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)	138,500	864
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	114,000	284
3492	タカラレーベン不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問(株)	85,300	776
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	115,100	415
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	83,800	391
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)	104,500	760
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント(株)	103,500	327

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)

