

ARESマンスリーレポート(2026年3月)

ARES Monthly Report -March 2026 -



1. トピックス

ジャパン・ホテル・リート投資法人、「ハイアット リージェンシー 東京」を1,260億円で取得

ジャパン・ホテル・リート投資法人(JHR)は3月13日、新宿区西新宿の大型フルサービスホテル「ハイアット リージェンシー 東京」を取得する。取得価格は1,260億円で、Jリート の全保有物件で3番目の規模、ホテル物件では最大となる。取得先は、JHRの資産運用会社ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズが投資顧問(助言)契約を締結している合同会社ミッドタウン東京。JHRは本物件の取得資金の一部に充当するため、オフリング総額約669億円の公募増資を実施した。

地上28階建て・客室数712室の本ホテルは、オールデイダイニング、クラブラウンジ、フィットネス施設のほか、18の宴会場・会議室など多様な付帯施設を備え、レジャー需要からビジネス需要まで幅広く対応する施設となっている。ハイアットグループは、平均滞在日数が長く旅行消費額の高い欧米系インバウンドの取り込みに強みを持ち、本ホテルの宿泊者に占めるインバウンド比率は約90%(2025年実績)に上る。

本ホテルは1980年9月に開業し築45年を経過するが、2025年7月には総額94億円の大規模改装を完了し、客室に加えてロビーやレストランも刷新された。さらにJHRは取得後に約15億円を投じ、追加改装を実施する予定である。賃料形態は、固定賃料とAGOP^(※)に連動する変動賃料を組み合わせたもので、JHRはホテル収益の成長に応じたアップサイドの取り込みが可能としている。

本物件の鑑定評価額は1,560億円で、鑑定NOI利回りは4.9%。JHRは2026年12月期予想ベースの想定NOI利回りを5.0%と試算している。

本取得後のJHRのポートフォリオは52物件、取得価格合計6,413億円(鑑定評価額合計8,596億円)となる。

(※) AGOP(Adjusted GOP=調整後GOP)は、GOP(Gross Operating Profit=売上高営業利益。ホテルの売上高から人件費や一般管理費などホテル運営に係る費用を控除した残額)から一定の支払手数料等を控除した残額を指す。

<取得価格が1,000億円を超えるJリート保有物件>

	投資法人	物件名称	所在地	用途	取得価格(億円)
1	日本ビルファンド	新宿三井ビルディング	東京都新宿区	オフィス	1,700
2	日本ビルファンド	飯田橋グラン・ブルーム	東京都千代田区	オフィス	1,389
3	ジャパン・ホテル・リート	ハイアット リージェンシー 東京	東京都新宿区	ホテル	1,260
4	森ヒルズリート	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区	オフィス	1,154
5	ジャパンリアルエステイト	汐留ビルディング	東京都港区	オフィス	1,069

注:「ハイアット リージェンシー 東京」は2026年3月13日取得予定。 出所:各社開示資料よりARES作成

フロンティア不動産投資法人、「三井不動産商業ファンド投資法人」に商号変更へ

フロンティア不動産投資法人(FRI)は、3月26日開催予定の投資主総会において規約の一部変更を付議し、承認された場合、7月1日付で商号を「三井不動産商業ファンド投資法人」に変更する。商号変更により、スポンサーが三井不動産であること、および商業施設投資に特化したリートであることを明確にし、投資法人名の浸透とブランドイメージの向上を図る。

三井不動産は2008年3月、日本たばこ産業(JT)に代わってFRIのスポンサーとなったが、これまで投資法人の商号は変更されていなかった。なお、2025年9月には、同じく三井不動産をスポンサーとする日本アコモデーションファンド投資法人が、「三井不動産アコモデーションファンド投資法人」へ商号を変更している。

サンケイリアルエステート投資法人に対するTOB、買付期間を3月23日まで延長

トーセイおよびGICグループは、サンケイリアルエステート投資法人の非公開化に向けて実施している公開買付け(TOB)について、応募状況等を踏まえ、買付期間を延長した。

当初は2月19日までの30営業日としていたが、同日付で10営業日延長し3月6日までに変更。さらに3月6日には再度の延長を発表し、買付期間を3月23日まで(計50営業日)とした。

買付価格(1口当たり125,000円)に変更はない。一方、初回の買付期間延長により決済日が2026年2月期分配金の基準日以降となったため、TOBに応募した投資主は買付価格相当額に加え同分配金を受領できることとなった。このため、実質的には当該分配金相当額(予想2,773円)分、買付条件が増額された形となる。

ARES、第25回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」結果を公表

— 不動産投資を行う年金の割合が上昇

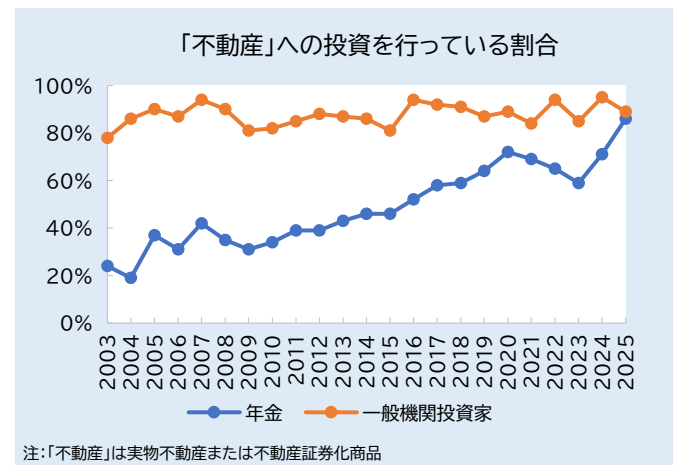
不動産証券化協会(ARES)は2月18日、第25回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」の集計結果を公表した^(※)。

本調査は、年金基金および生保・損保・信託銀行・銀行等の機関投資家(以下「一般機関投資家」)を対象に、資産運用における不動産(不動産証券化商品を含む)への投資の実態および課題を把握することを目的として、2001年度より毎年実施している。本年度は、年金63件、一般機関投資家56件、計119件の回答を得た。

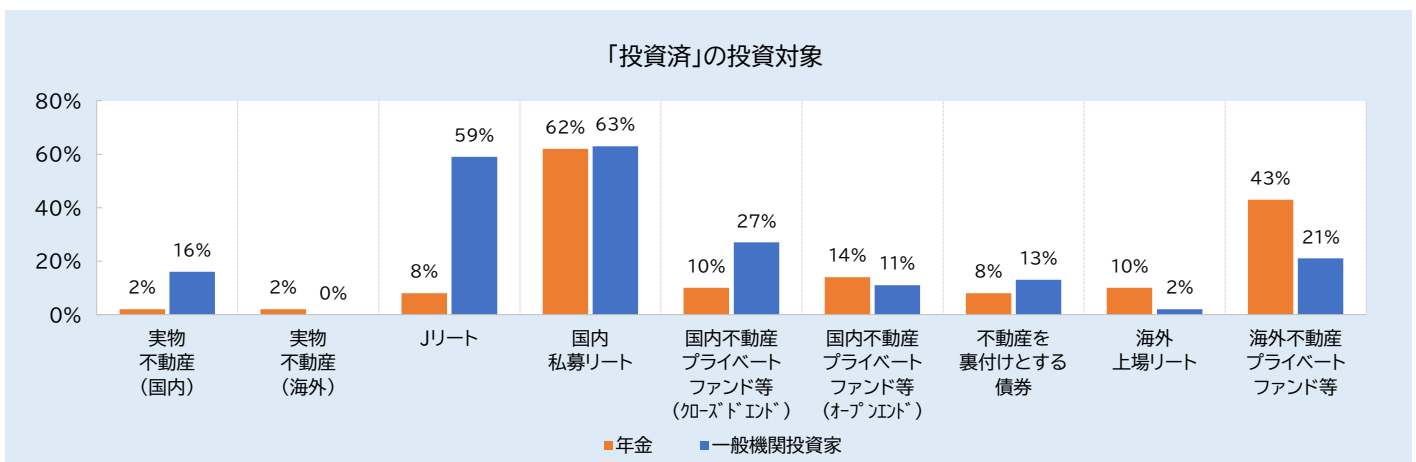
不動産へ投資していると回答した投資家の割合(基金数・機関数ベース)は、年金で86%(前年度71%)、一般機関投資家で89%(同95%)となり、いずれも8割を超えた。特に年金における上昇が顕著であった。

「投資済の投資対象」については、年金・一般機関投資家ともに「国内私募リート」が最も多く、それぞれ62%、63%が投資していると回答した。一般機関投資家では「上場リート」も59%と高い比率を占めた。

また、「不動産投資に必要なことや期待すること」については、年金・一般機関投資家ともに「不動産投資の期待リターンの上昇」との回答が最多で、それぞれ67%、73%であった。



(※) 機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査
<https://www.ares.or.jp/action/research/>



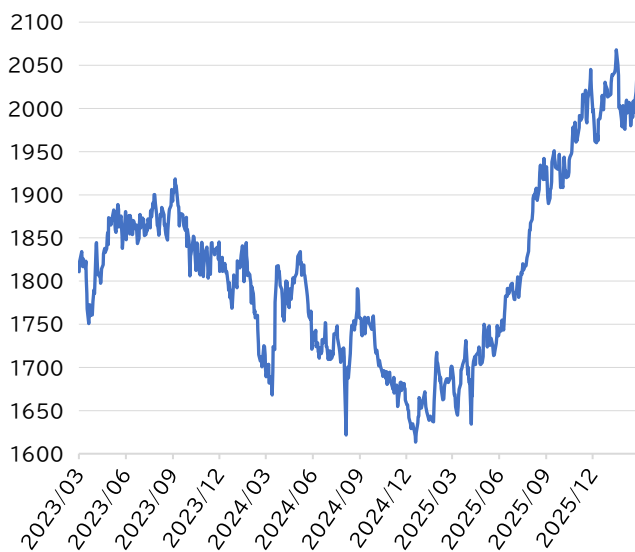
2. Jリート市場の概況

<マーケット指標>

	2026年2月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,999.33	1.06%	-1.21%	4.25%	17.57%
東証REIT指数(配当込み)	5,400.52	1.79%	0.43%	6.75%	23.33%
平均予想分配金利回り(%)	4.52	-0.08pt	0.06pt	-0.12pt	-0.50pt
平均NAV倍率(倍)	0.94	0.01pt	-0.01pt	0.03pt	0.12pt

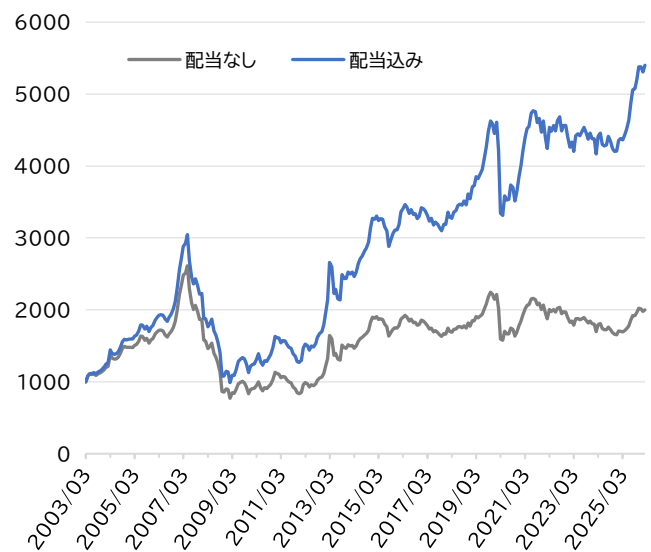
出所:QUICK、ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移
(2023年3月~2026年2月、日次)



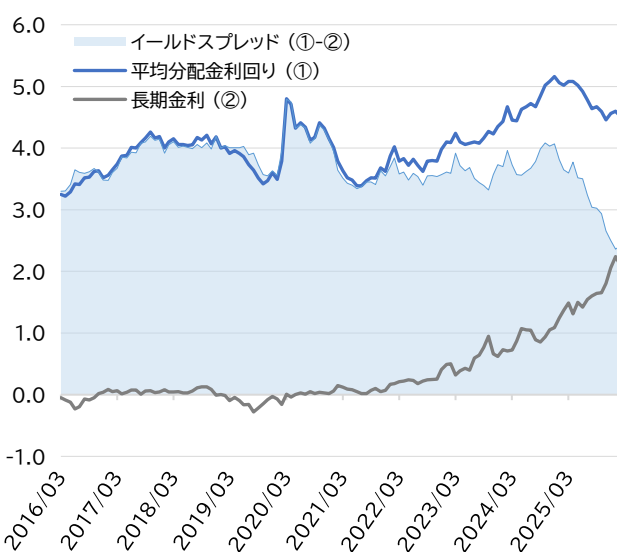
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移
(2003年3月~2026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、2016年3月~2026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、2016年3月~2026年2月、月次)

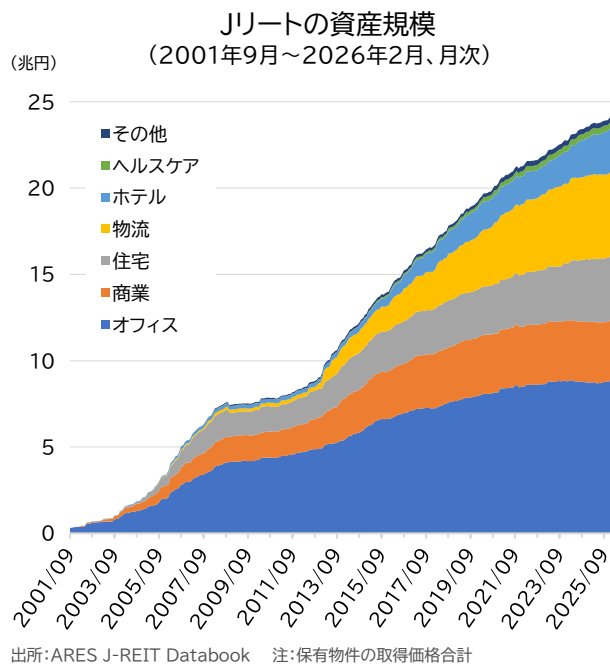
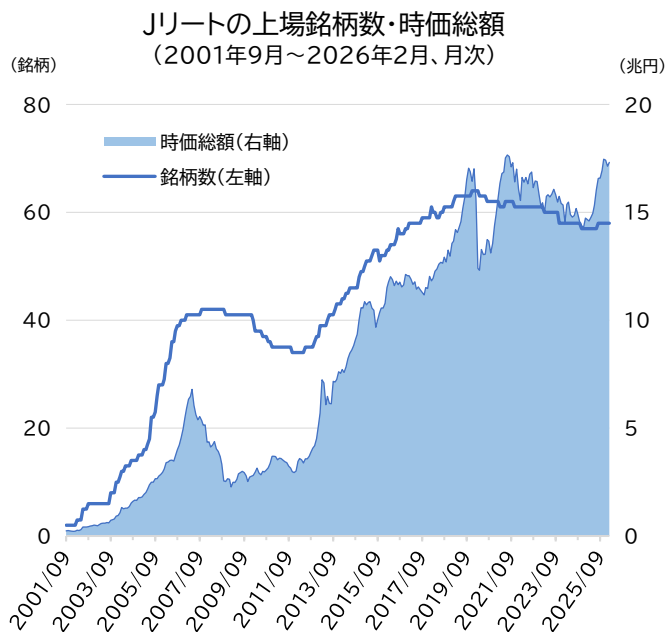


出所:ARES J-REIT Databook

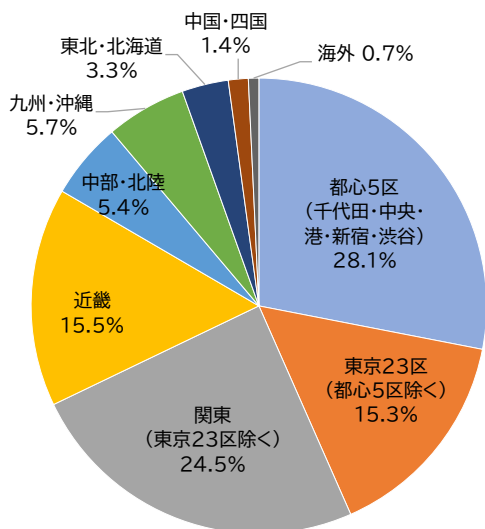
<市場規模>

	2026年2月末	前月比増減	前年同月比増減
上場銘柄数	58銘柄	—	1銘柄
時価総額	17兆3,118億円	1,766億円	26,311億円
資産規模(運用資産額)	24兆1,693億円	675億円	4,821億円
保有物件数	4,921物件	16物件	40物件

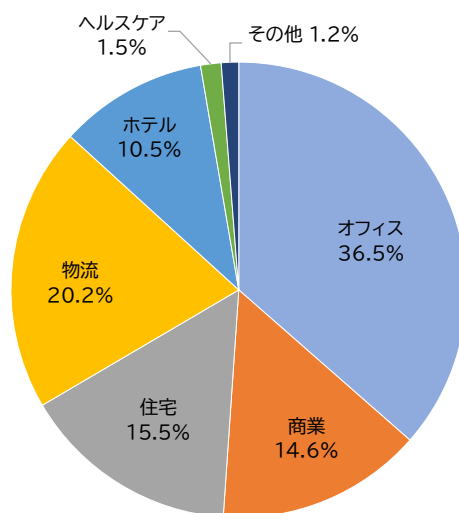
出所:ARES J-REIT Databook



Jリート保有物件の所在地別比率
(2026年2月末時点。合計24.2兆円)



Jリート保有物件の用途別比率
(2026年2月末時点。合計24.2兆円)



【馬淵磨理子のJリートクラブ】一緒に学ぶJリートと資産形成

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!

<https://youtu.be/WHpESrbPrLQ>

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。

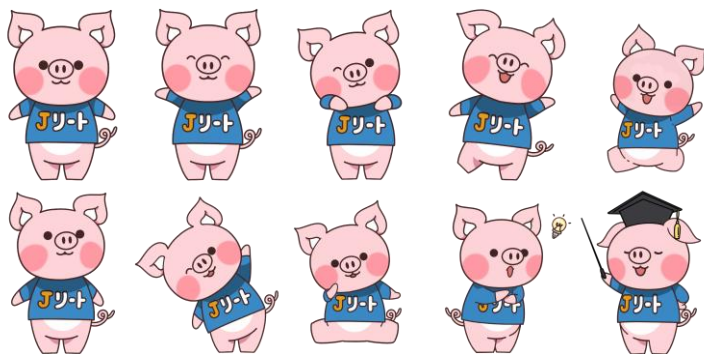
【日本証券新聞社特設ページ】 <https://www.nsjournal.jp/jreitonlineirseminar/>

< 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)
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: 2026年4月30日まで		福岡リート投資法人 証券コード: 8966 配信期間: 2026年6月26日まで	
ヘルスケア&メディカル投資法人 証券コード: 3455 配信期間: 2026年7月15日まで		平和不動産リート投資法人 証券コード: 8966 配信期間: 2026年9月9日まで	

Jリート普及活動マスコットキャラクター「リートン」を自由にご利用いただけます!

このたび、「リートン」の商標登録が完了し、あわせて利用ガイドラインを策定しました。
ガイドラインの内容に沿ってご利用いただく限り、どなたでも自由にご活用いただけます。



Jリート普及活動マスコットキャラクター 「リートン」

2024年に新しい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「Jリート」を、より多くの方に知っ
ていただきたいという思いから、親しみやすいキャ
ラクター「リートン」が誕生しました。

「リートン」の利用ガイドラインおよび画像データは、下記URLからダウンロードいただけます。

<https://j-reit.jp/nisa.html>

3. Jリート銘柄一覧(全58銘柄)

(上場順。2026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㈱	145,300	12,808
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㈱	130,100	9,255
8953	日本都市ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	121,700	8,753
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㈱	104,100	5,746
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	106,600	4,315
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問㈱	144,900	2,127
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㈱	210,500	2,023
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㈱	140,300	1,364
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㈱	185,400	5,932
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㈱	77,700	2,766
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㈱	66,300	5,069
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㈱	89,500	2,420
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㈱	156,500	1,958
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㈱	103,800	2,850
8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ	186,000	1,616
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱	170,000	6,866
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱	98,900	1,521
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㈱	365,000	3,411
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱	158,700	1,103
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㈱	211,100	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㈱	133,000	6,037
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㈱	84,800	4,322
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㈱	115,900	2,765
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㈱	152,600	1,969
3226	三井不動産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	137,900	3,471
3234	森ビ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㈱	147,000	2,772
3249	産業ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	152,000	3,843
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㈱	172,000	4,905
3279	アクティブ・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㈱	149,400	3,550
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	140,000	6,716
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㈱	112,300	2,618
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㈱	91,600	7,684
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	271,100	1,588
3290	Oneリート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	90,000	724
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	136,700	2,874
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㈱	172,000	2,476
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	93,300	1,649
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㈱	148,900	560

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)
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㈱	94,100	4,050
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㈱	129,300	464
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㈱	115,100	981
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㈱	166,900	7,754
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	122,300	400
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㈱	154,000	2,674
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	60,800	1,633
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㈱	107,800	303
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㈱	117,700	3,789
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アパ投資顧問㈱	75,200	325
3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ㈱	50,600	965
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問㈱	130,000	1,930
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㈱	164,300	1,007
3488	セントラル・リート投資法人	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント㈱	114,200	285
3492	MIRARTH不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問㈱	89,300	813
2971	エスコンジャパンリート投資法人	㈱エスコンアセットマネジメント	124,300	448
2972	サンケイリアルエステート投資法人	㈱サンケイビル・アセットマネジメント	126,400	590
2979	SOSiLA物流リート投資法人	住商リアルティ・マネジメント㈱	129,500	942
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント㈱	112,700	434
401A	霞ヶ関ホテルリート投資法人	霞ヶ関リートアドバイザーズ㈱	105,200	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。投資に関する最終的な判断は、投資家ご自身の責任において行ってください。なお、本レポートに記載された情報は作成時点のものであり、その正確性・完全性を保証するものではありません。また、内容は予告なく修正・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)

