

ARESマンスリーレポート(2026年5月)

ARES Monthly Report - May 2026 -



1. トピックス

Jリートの利益超過分配(出資の払戻し)、限度額を緩和へ

— データセンターのリートへの組入れを見据え、資産運用業協会が規則改正案を公表

資産運用業協会は4月9日、クローズド・エンド型の投資法人に係る税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しの限度額を定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」第43条等の改正について、意見募集を開始した。

現行規定では、Jリートなどクローズド・エンド型の投資法人における出資等減少分配に該当する出資の払戻しについて、当期に計上された減価償却費の「100分の60」に相当する金額が上限とされている。今回の改正案では、この「100分の60」を削除し、減価償却費相当額の100%まで利益超過分配(出資の払戻し)を可能とする。

背景には、データセンターを巡る制度整備の進展がある。2025年6月に金融庁が「投資法人に関するQ&A」を改訂し、一定の設置態様にあるデータセンター関連設備について、投資法人の主たる投資対象である不動産に該当することが明確化された。一方で、データセンターは資産全体に占める償却資産の割合が高く、減価償却期間の短い設備も多いため、減価償却負担が大きくなる傾向にある。このため、現行規定の下では分配水準が相対的に低くなりやすいとの指摘があった。

こうした特性を踏まえ、資産運用業協会は、データセンター関連設備を組み入れるリートのように、償却資産割合の高いアセットタイプのリートにおいて柔軟な分配設計を可能とするため、規則の見直しを行う。

意見募集期間は5月14日まで。同協会は2026年6月の規則改正を目指す。

※ 2026年4月9日「[「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」等の一部改正に関する意見募集について](#)」(資産運用業協会)

サンケイリアルエステート投資法人、減損計上で26年2月期は無配に — TOBは5月18日まで延長

サンケイリアルエステート投資法人(2972/SRE)は4月28日、2026年2月期の決算を発表した。当期は、福岡グリーンビルディングに係る減損損失4,933百万円を計上した結果、当期純損失4,009百万円となり、分配は行わない。当初は1口当たり2,773円の分配を予想していた。

また、2026年8月期以降の分配を可能とするため、当期未処理損失と同額の4,009百万円を出資総額等から控除して処理する無償減資を実施した。

減損損失を計上した福岡グリーンビルディング(旧日立九州ビル)は、福岡市早良区のシーサイドももち地区に所在する1996年竣工のオフィスビルである。SREは2021年9月、サンケイビルが出資するSPCから100億円で取得した。日立製作所に一棟貸し(賃貸面積26,513㎡)されていたが、2025年9月にテナント退去が公表されている。

SREは当初、本物件の原状回復およびマルチテナント化に向けたリニューアル工事を2026年8月期中に完了する計画であったが、建築コストの上昇や人手・資材不足の影響により工事発注が遅延。少なくとも2027年2月期中にはリテナントの完了または本物件の売却が完了することはない見通しだという。

こうした状況を踏まえ、本物件について回収可能価額を著しく低下させる変化が生じる見込みと判断し、2026年2月期において帳簿価額を回収可能価額まで減額、その減少額4,933百万円を減損損失として計上した。なお、SREは、運用方針の検討結果に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなすとして、計上区分を営業費用とした。

一方、SREに対しては、トーセイおよびGICグループが非公開化を目的とする公開買付け(TOB)を実施している。公開

買付期間は当初、1月7日から2月19日までの30営業日であったが、その後、応募状況等を踏まえた延長および訂正届出書の提出に伴う法定延長を繰り返し、4月末時点では5月18日まで(計86営業日)となっている。4月28日提出の訂正届出書では、今後は法に基づき求められる場合を除き、これ以上の延長は行わない方針が示された。

公開買付価格は1口当たり125,000円で据え置かれており、引上げは行わないとされている。これに対し、SREの1口当たりNAV(純資産価値)は、2025年8月期末の108,412円から、2026年2月期末には114,099円に上昇した。この結果、公開買付価格のNAV倍率は1.15倍(25年8月期末基準)から1.10倍(26年2月期末基準)へ低下している。

また、買付予定数の下限247,563口(所有割合:53.00%)にも変更はない。なお、本TOB開始後、旧村上ファンド系のアクティビストとして知られる野村絢氏らがSRE投資口の取得を進めており、4月23日時点で25.31%(共同保有分含む)を保有していることが明らかとなっている。

※ サンケイリアルエステート投資法人の決算については、2026年4月28日「[2026年2月期 決算短信\(REIT\)](#)」、「[無償減資に関するお知らせ](#)」、「[2026年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ](#)」および4月30日「[2026年2月期\(第14期\)決算説明資料](#)」を参照。

住友商事、SCリアルティプライベート投資法人の投資主から200億円を上限に投資口買受けへ

一 住商リアルティ・マネジメント行政処分後の払戻し請求増加に対応

住友商事は4月28日、連結子会社である住商リアルティ・マネジメント(SRM)が運用する私募リート「SCリアルティプライベート投資法人(SCRP)」の投資口について、換金を希望する投資主から、基準価額に基づき算出した一律の売買代金により、200億円を上限として買い受けることを決定したと発表した。

昨年12月にSRMに対して行政処分が行われたことを受けて、SCRPでは投資口の払戻しに関する仮請求が通常水準を大きく上回る規模で寄せられているという。今後本請求が行われた場合、SCRPは規約に基づき、一営業期間あたりの上限口数の範囲内で払戻しに応じることとなるが、払戻金額の規模次第では、長期にわたる資金手当てが必要となる可能性がある。この場合、資産売却を通じた対応により、ポートフォリオの質の維持や安定的な運用に影響が及ぶおそれがあるとしている。

住友商事は、行政処分の背景やSCRPの足元の状況および今後の見通しが同社グループに与える影響を総合的に勘案し、投資市場の原則を踏まえつつ対応を検討してきた。その結果、上記の事態を未然に防ぎ、SCRPを価値ある投資先として維持することが投資主の信頼回復につながり、ひいては同社の企業価値の維持・向上にも資するとの判断に至ったという。こうした観点から、投資口の流動性確保に資する例外的措置として、本件買受けの実施を決定したとしている。

なお、日本格付研究所(JCR)の格付リリースによると、SCRPの昨年12月末時点のポートフォリオは39物件で構成され、取得価格合計は2,043億円となっている。

※ 2026年4月28日「[SCリアルティプライベート投資法人の投資口買受けについて](#)」(住友商事)

※ 2026年3月27日「[【SCリアルティプライベート投資法人】据置:AA-/安定的](#)」(日本格付研究所)

GLPグループのオープン・エンド型私募ファンド、資産規模1兆円超

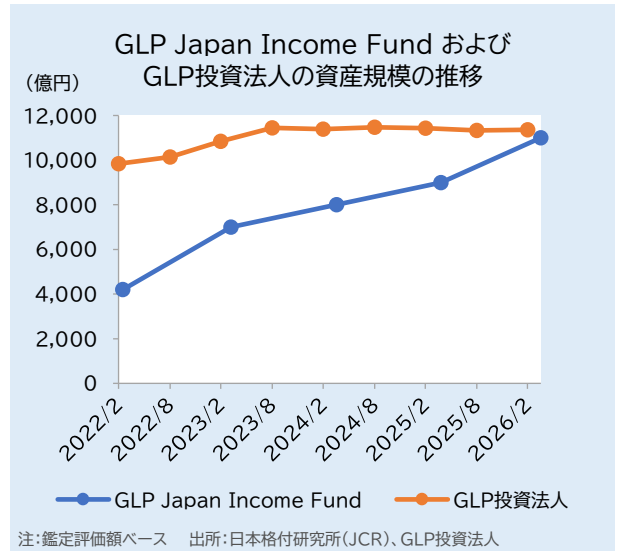
GLPグループが2020年8月に設立し運用を開始した物流施設特化型のオープン・エンド型私募ファンド「GLP Japan Income Fund(JIF)」の資産規模が1兆円を超えた。本ファンドにおいて投資物件の保有および資金調達を担う資産保有ビークルである「Gravity AH合同会社」について、日本格付研究所(JCR)が4月16日に公表した格付リリースにより明らかとなった。

同リリースによれば、同合同会社は日本GLPがアセットマネージャーを務め、ゴーイングコンサーンを前提とした運営が行われている。主に関東圏および関西圏に所在する先進的物流施設を投資対象としており、ポートフォリオは日本GLPが運営する開発ファンドからの取得を主体とする39物件で構成されている。資産規模は鑑定評価ベースで1兆1,000億円超に達した。1年前の2025年4月時点の格付リリースでは、同規模は9,000億円超とされていた。

GLPグループが運用する上場JリートであるGLP投資法人(3281)の資産規模は、鑑定評価ベースで1兆1,366億円(85物件、2026年2月期末)であり、JIFはこれに匹敵する規模に成長している。

また、JIFの1物件当たりの平均鑑定評価額は282億円以上とみられ、GLP投資法人の約134億円と比較して規模の大きさが際立つ。各種公開情報によれば、JIFには日本GLPが開発・運営する超大型複合物流施設プロジェクト「ALFALINK」シリーズ等が組み入れられている。

- ※ 2026年4月16日「[\[Gravity AH 合同会社\]据置:AA/安定的](#)」(JCR)
- ※ オープン・エンド型不動産私募ファンドのストラクチャーについては、糸川貴視・半谷駿介(長島・大野・常松法律事務所)「[オープンエンド型不動産私募ファンドにおける法的論点の概要](#)」(ARES不動産証券化ジャーナルVol.70、2022年12月)を参照。

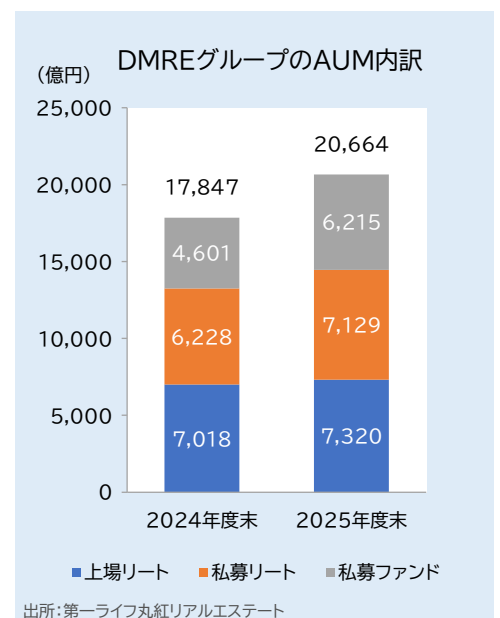


第一ライフ丸紅リアルエステートグループ、AUM2兆円に到達

第一ライフ丸紅リアルエステート(DMRE)は4月15日、同社傘下の第一生命リアルティアセットマネジメント、丸紅リートアドバイザーズおよび丸紅アセットマネジメントの運用受託資産残高(AUM)が、2025年度末時点で合計2兆664億円となり、2兆円に到達したと発表した。3社合計のAUMは前年度末(1兆7,847億円)から2,817億円(15.8%)増加した。

DMREは2025年7月、第一生命ホールディングス(現第一ライフグループ)と丸紅の国内不動産事業を集約する形で、両社出資比率50:50の合弁持株会社として発足した。DMREおよび上記の不動産アセットマネジメント子会社3社は、いずれも2026年2月から3月にかけて東京都港区の虎ノ門アルセアタワーへ移転し、事務所を集約している。

DMREグループでは今後、上場・私募リート事業の持続的な成長に加え、第一生命保険を主要投資家とする私募ファンド(DMREファンド)の展開等により、2030年度末までにAUMを業界トップ水準の3兆円へ拡大することを目指す。



DMREグループの不動産アセットマネジメント会社

会社名	設立	AUM (25年度末)	事業内容
第一生命リアルティアセットマネジメント	2019年7月	6,461億円	第一生命ライフパートナー投資法人(私募リート)、第一生命総合リート投資法人(私募リート)、私募ファンドの運用。
丸紅リートアドバイザーズ	2001年12月	7,320億円	ユナイテッド・アーバン投資法人(上場リート)の運用。
丸紅アセットマネジメント	2007年11月	6,882億円	丸紅プライベートリート投資法人(私募リート)、私募ファンドの運用。

出所: 第一ライフ丸紅リアルエステート

- ※ 2026年4月15日「[第一ライフ丸紅リアルエステートグループの運用受託資産残高\(AUM\)2兆円到達のお知らせ](#)」(DMREほか)

2026年3月末の私募リートの資産規模は8兆円に迫る

ー Jリートを含む国内リート全体では32.4兆円に拡大

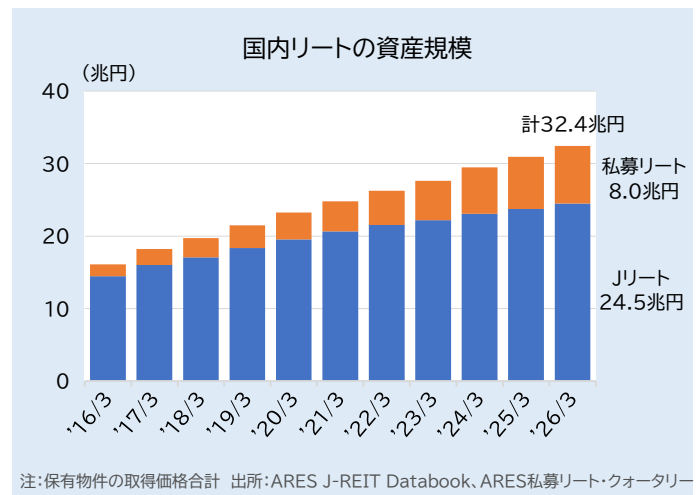
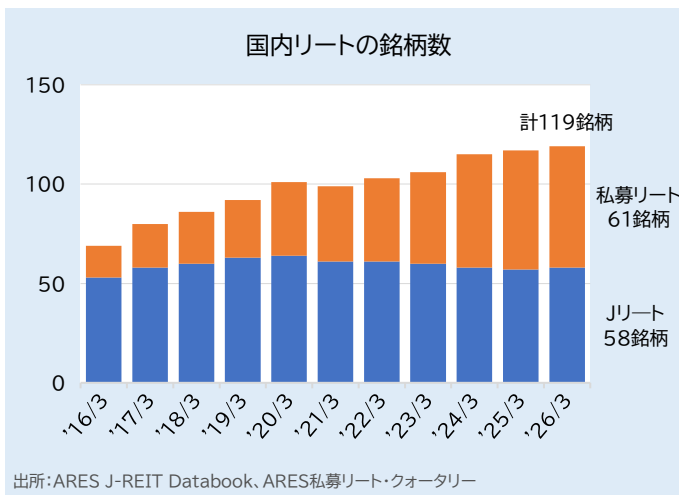
不動産証券化協会(ARES)は4月30日、非上場オープン・エンド型私募リートに関する四半期調査「私募リート・クォーターリー」(2026年3月末時点)の結果を公表した。

前回調査(2025年12月末)以降、2026年2月に九電都市開発投資顧問が九電プライベートリート投資法人の運用を開始した一方、3月にはダイヤモンド・リアルティ・マネジメントが運用する私募リート2銘柄(DREAMプライベートリート投資法人およびDREAMホスピタリティリート投資法人)が合併した。この結果、私募リートの銘柄数は前回調査から横ばいの61銘柄となった。前年同月比でも1銘柄の増加にとどまり、増加ペースには落ち着きがみられる。

一方、私募リートの資産規模は7兆9,722億円と8兆円に迫り、前四半期比で3,413億円(4.5%)増、前年同月比では7,825億円(10.9%)増と、高い成長率を維持している。

また、上場Jリートを含む国内リート市場全体では、銘柄数は119銘柄、資産規模は32.4兆円となった。前年同月比では、銘柄数が2銘柄、資産規模が1.5兆円(4.8%)それぞれ増加した。

※ 私募リート・クォーターリー：<https://www.ares.or.jp/action/private/>

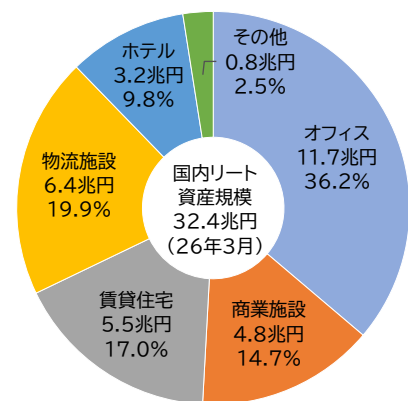


国内リートの用途別資産規模(2026年3月末)

(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	89,546	36.6%	27,891	35.0%	117,437	36.2%
商業施設	35,352	14.4%	12,242	15.4%	47,594	14.7%
賃貸住宅	37,636	15.4%	17,546	22.0%	55,182	17.0%
物流施設	48,688	19.9%	15,768	19.8%	64,456	19.9%
ホテル	27,107	11.1%	4,632	5.8%	31,739	9.8%
その他	6,400	2.6%	1,643	2.1%	8,043	2.5%
合計	244,730	100.0%	79,722	100.0%	324,452	100.0%

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



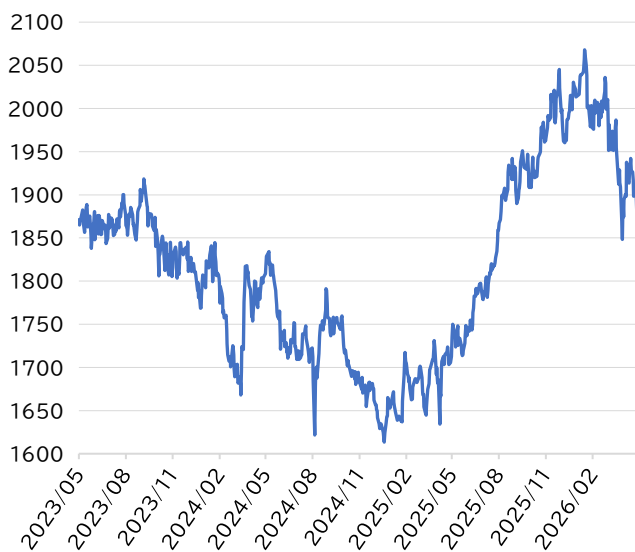
2. Jリート市場の概況

<マーケット指標>

	2026年4月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,880.28	1.72%	-4.96%	-4.19%	9.80%
東証REIT指数(配当込み)	5,103.88	2.04%	-3.81%	-1.84%	15.15%
平均予想分配金利回り(%)	4.78	-0.12pt	0.18pt	0.19pt	-0.30pt
平均NAV倍率(倍)	0.87	0.00pt	-0.06pt	-0.06pt	0.05pt

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5月~2026年4月、日次)



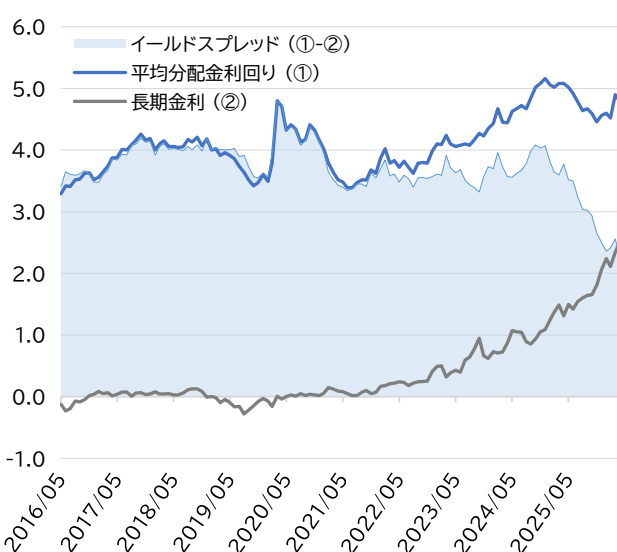
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移
(2003年3月~2026年4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5月~2026年4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5月~2026年4月、月次)

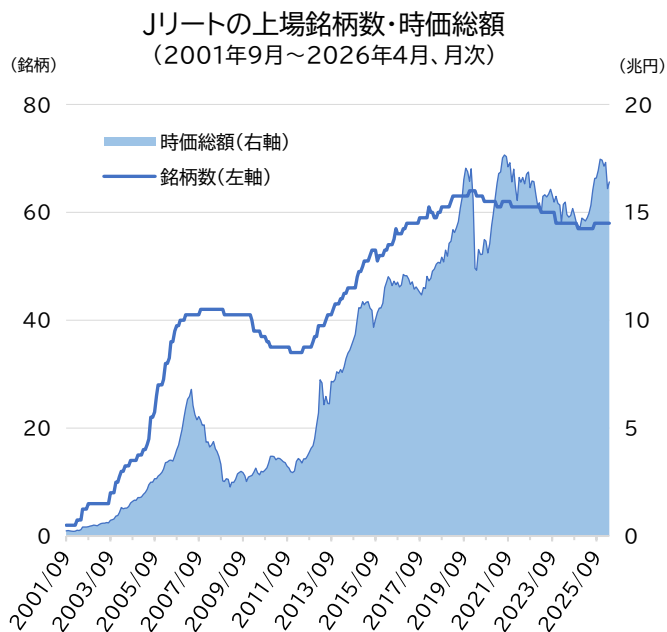


出所:ARES J-REIT Databook

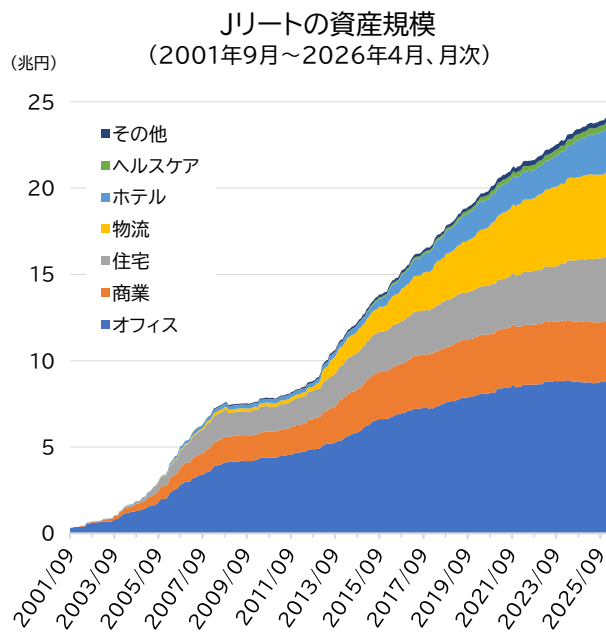
<市場規模>

	2026年4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	16兆4,027億円	3,108億円	16,348億円
資産規模(運用資産額)	24兆4,922億円	193億円	7,079億円
保有物件数	4,944物件	5物件	68物件

出所:ARES J-REIT Databook

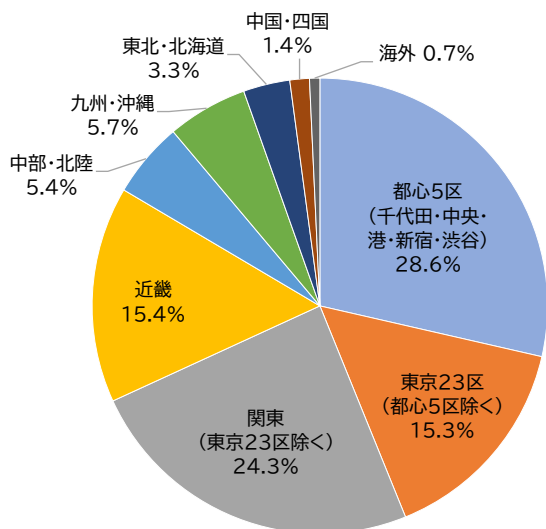


出所:ARES J-REIT Databook



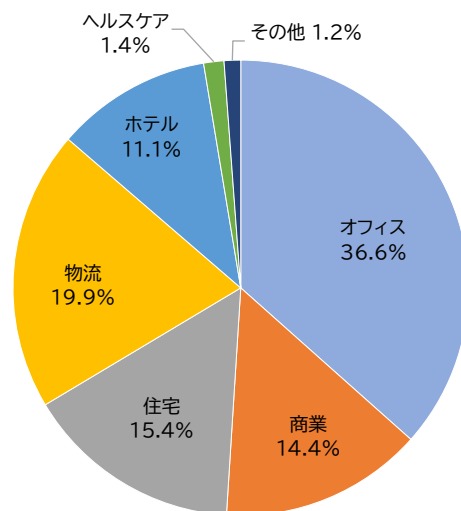
出所:ARES J-REIT Databook 注:保有物件の取得価格合計

Jリート保有物件の所在地別比率
(2026年4月末時点。合計24.5兆円)



出所:Jリート開示資料より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
(2026年4月末時点。合計24.5兆円)



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

第8回
お申し込み
受付中!!

先着200名

事前申込制

参加費無料

日時：2026年6月15日(月) 18:30～20:30

場所：東京・茅場町

- 福岡リート投資法人(8968)
- 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(3471)
- ヘルスケア&メディカル投資法人(3455)

3社を馬淵氏が徹底分析!!

お申し込みは
こちら!!



<日本証券新聞社特設ページ>

<https://www.nsjournal.jp/jreitclub/>

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)
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		KDX不動産投資法人 証券コード: 8972 配信期間: 2026年9月30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: 2026年10月14日まで			

3. Jリート銘柄一覧(全58銘柄)

(上場順。2026年4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㈱	131,100	11,556
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㈱	119,600	8,711
8953	日本都市ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	115,800	8,329
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㈱	99,200	5,475
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	99,100	4,011
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問㈱	137,200	2,014
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㈱	192,600	1,851
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㈱	122,100	1,336
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㈱	176,600	5,651
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㈱	75,700	2,694
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㈱	61,400	4,694
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㈱	85,600	2,315
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㈱	146,900	1,838
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㈱	95,100	2,611
8968	福岡リート投資法人	㈱福岡リアルティ	180,400	1,567
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問㈱	163,000	6,583
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問㈱	90,600	1,384
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㈱	333,500	3,117
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信㈱	148,800	1,034
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㈱	194,200	529
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㈱	125,600	5,702
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㈱	78,200	4,616
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㈱	107,300	2,560
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㈱	143,100	1,846
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	130,700	3,290
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㈱	133,700	2,521
3249	産業ファンド投資法人	㈱KJRマネジメント	145,900	3,689
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㈱	161,400	4,603
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㈱	140,400	3,336
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	135,500	6,500
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㈱	109,500	2,553
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㈱	89,400	7,499
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	252,500	1,479
3290	Oneリート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	78,100	760
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	125,500	2,638
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㈱	162,700	2,342
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	89,500	1,638
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㈱	137,100	516

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㈱	85,000	3,658
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㈱	115,400	414
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㈱	104,000	886
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㈱	161,400	7,499
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	112,100	367
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㈱	152,400	2,646
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	56,200	1,510
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㈱	110,000	309
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㈱	112,000	3,606
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アパ投資顧問㈱	70,800	306
3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ㈱	45,950	876
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問㈱	121,400	1,802
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㈱	154,500	947
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㈱	108,900	286
3492	MIRARTH不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問㈱	87,800	889
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	121,900	439
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	124,600	582
2979	SOSiLA物流リート投資法人	住商リアルティ・マネジメント㈱	122,900	894
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント㈱	106,600	411
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㈱	99,400	285

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)

