

私募リート・クォーターリー No.38 (2025年3月末基準)

一般社団法人不動産証券化協会(ARES)では、私募リートの資産運用会社から提供を受けたデータ^(注1)をもとに私募リート市場の規模や投資家分布状況等の情報を取りまとめ、2016年より四半期毎に公表しています。

この度実施した第38回調査の結果は以下のとおりです。

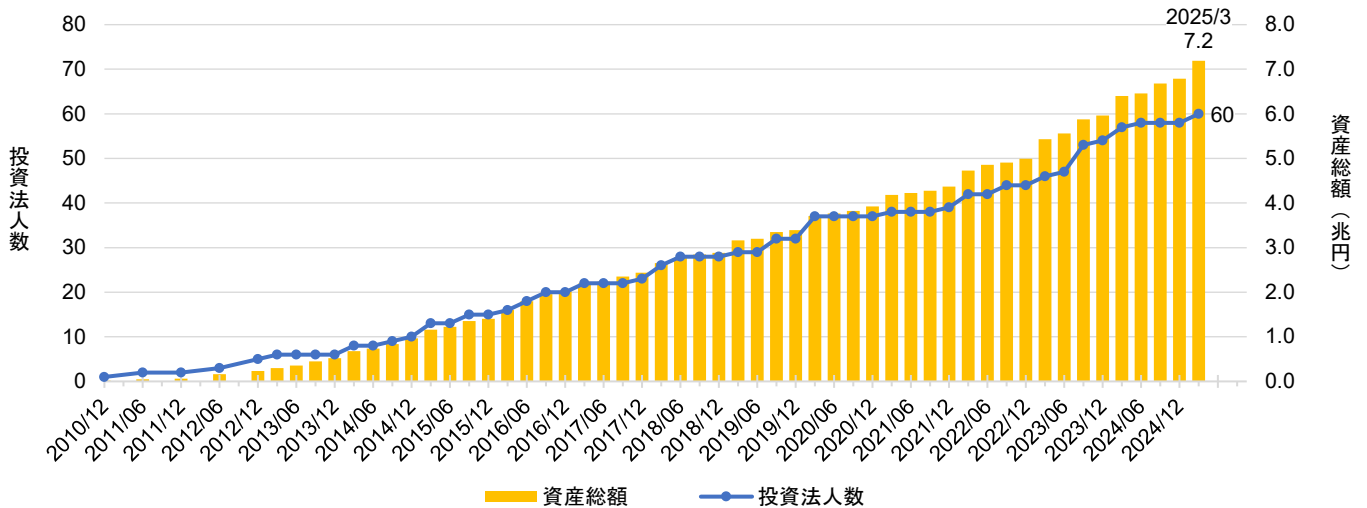
	2025年3月	3ヶ月前(24年12月)比	1年前(24年3月)比
投資法人数	60 投資法人	+ 2 投資法人	+ 3 投資法人
資産総額 ^(注2)	7兆1,897億円	+ 4,031億円 (+ 5.9%)	+ 7,921億円 (+ 12.4%)
物件数	1,981 物件	+ 113 物件	+ 257 物件
出資総額 ^(注3)	4兆1,034億円	+ 2,105億円 (+ 5.4%)	+ 4,543億円 (+ 12.4%)

(注1) 私募リートの定義および集計対象の投資法人については次頁をご覧ください。なお、調査基準時点の直前に運用を開始した投資法人などは含まれていない場合があります。また、新規の投資法人が集計対象に追加された場合など、集計値を過去に遡って修正することがあります。

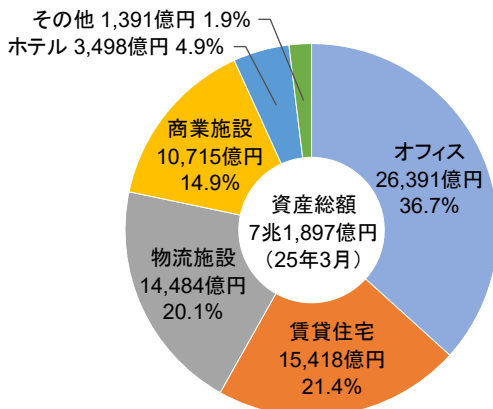
(注2) 資産総額は保有物件の取得価格の合計です。他法人の株式又は出資等(計222億円)は含みません。

(注3) 出資総額は投資口の払込金額の合計です。

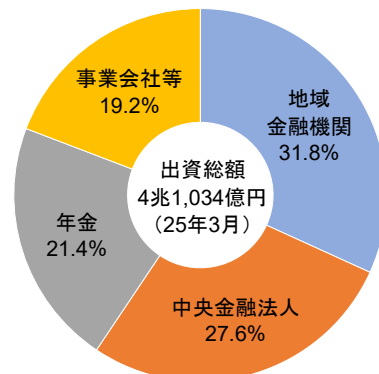
【私募リート】投資法人数と資産総額の推移



【私募リート】保有物件のアセットタイプ



【私募リート】投資家分布状況



(注1) 複合物件は主たる用途に基づいて分類しています。物件数(1,981物件)の内訳は、オフィス347、賃貸住宅856、商業施設399、物流施設218、ホテル93、その他68です。なお、海外資産はアセットタイプを問わず「その他」に分類しています。また、底地物件(5,323億円(7.4%))は底地上的建物の主たる用途に応じて分類しています。

(注2) 端数処理の関係上、分類別の各比率や数値の合計が100%にならない場合や総額と一致しない場合があります。

(注1) 各投資法人における投資家属性別の投資口保有比率を出資総額で加重平均して算出しています。中央金融法人は銀行(地銀を除く)・生保・損保・系統中央機関等を、地域金融機関は地銀・信金等を指します。

(注2) 端数処理の関係上、分類別の比率や数値の合計が100%にならない場合や総額と一致しない場合があります。

<定義> 本資料における「私募リート」は以下の条件をすべて満たす投資法人を指します。

- ・ 非上場である(証券取引所に上場していない)こと。
- ・ 投資信託協会規則で定める「不動産投信等」であること。
- ・ 投資信託協会規則で定める「オープン・エンド型の投資法人」であること。
- ・ 運用期間の定めが無いこと。

<集計対象> 本資料は以下の 60 投資法人について各資産運用会社からデータの提供を受けて作成しています。

運用開始時期	投資法人	資産運用会社
2010年11月	野村不動産プライベート投資法人	野村不動産投資顧問(株)
2011年3月	日本オープンエンド不動産投資法人	三菱地所投資顧問(株)
2012年3月	三井不動産プライベートリート投資法人	三井不動産投資顧問(株)
2012年9月	ジャパン・プライベート・リート投資法人	ゴールドマン・サックス証券(株)
2012年10月	DREAMプライベートリート投資法人	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)
2013年3月	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)
2014年3月	ブローディア・プライベート投資法人	東急不動産リート・マネジメント(株)
2014年3月	ケネディクス・プライベート投資法人	ケネディクス不動産投資顧問(株)
2014年9月	丸紅プライベートリート投資法人	丸紅アセットマネジメント(株)
2014年10月	東京海上プライベートリート投資法人	東京海上アセットマネジメント(株)
2015年1月	SCリアルティプライベート投資法人	住商リアルティ・マネジメント(株)
2015年2月	中央日土地プライベートリート投資法人	中央日土地アセットマネジメント(株)
2015年3月	SGAM投資法人	SGアセットマックス(株)
2015年8月	東京建物プライベートリート投資法人	東京建物不動産投資顧問(株)
2015年9月	センコー・プライベートリート投資法人	センコー・アセットマネジメント(株)
2016年2月	NTT都市開発プライベート投資法人	NTT都市開発投資顧問(株)
2016年6月	D&Fロジスティクス投資法人	大和ハウス不動産投資顧問(株)
2016年6月	京阪プライベート・リート投資法人	京阪アセットマネジメント(株)
2016年8月	DBJプライベートリート投資法人	DBJアセットマネジメント(株)
2016年8月	ニッセイプライベートリート投資法人	ニッセイリアルティマネジメント(株)
2017年1月	地主プライベートリート投資法人	地主アセットマネジメント(株)
2017年3月	Oneプライベート投資法人	みずほリートマネジメント(株)
2017年11月	ヒューリックプライベートリート投資法人	ヒューリック不動産投資顧問(株)
2018年2月	三井物産プライベート投資法人	三井物産リアルティ・マネジメント(株)
2018年3月	日神プライベートレジリート投資法人	日神不動産投資顧問(株)
2018年3月	ひろしま地方創生リート投資法人	ひろぎんリートマネジメント(株)
2018年6月	大和証券ホテル・プライベート投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)
2018年6月	鹿島プライベートリート投資法人	鹿島不動産投資顧問(株)
2019年3月	三菱HCキャピタルプライベートリート投資法人	三菱HCキャピタル不動産投資顧問(株)
2019年7月	関電プライベートリート投資法人	関電不動産投資顧問(株)
2019年9月	MUFGプライベートリート投資法人	三菱UFJ不動産投資顧問(株)
2019年9月	大和ハウスグローバルリート投資法人	大和ハウス不動産投資顧問(株)
2020年1月	ESRリート投資法人	ESRリートマネジメント(株)
2020年3月	大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)
2020年3月	DREAMホスピタリティリート投資法人	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)

運用開始時期	投資法人	資産運用会社
2020年3月	第一生命ライフパートナー投資法人	第一生命リアルティアセットマネジメント(株)
2020年3月	両備A.P.プライベート投資法人	A.P.アセットマネジメント(株)
2021年3月	SMBCプライベート投資法人	(株)SMBCリートマネジメント
2021年10月	安田不動産プライベートリート投資法人	安田不動産投資顧問(株)
2022年2月	長谷エレジデンシャルプライベート投資法人	(株)長谷工不動産投資顧問
2022年3月	JR九州プライベートリート投資法人	JR九州アセットマネジメント(株)
2022年3月	フージャースプライベートリート投資法人	(株)フージャースキャピタルマネジメント
2022年7月	アドバンス・プライベート投資法人	伊藤忠リート・マネジメント(株)
2022年9月	農中JAMLリート投資法人	農中JAML投資顧問(株)
2023年1月	清水建設プライベートリート投資法人	清水建設不動産投資顧問(株)
2023年3月	JR東日本プライベートリート投資法人	JR東日本不動産投資顧問(株)
2023年4月	FJプライベートリート投資法人	FJアセットマネジメント(株)
2023年7月	大成建設プライベート投資法人	大成不動産投資顧問(株)
2023年8月	日鉄興和不動産プライベート投資法人	興和不動産投資顧問(株)
2023年8月	SBIプライベートリート投資法人	SBIプライベートリートアドバイザーズ(株)
2023年9月	西松プライベートリート投資法人	西松アセットマネジメント(株)
2023年9月	大阪ガス都市開発プライベートリート投資法人	大阪ガス都市開発アセットマネジメント(株)
2023年9月	JR西日本プライベートリート投資法人	JR西日本不動産投資顧問(株)
2023年11月	南海プライベートリート投資法人	南海リートマネジメント(株)
2024年1月	第一生命総合リート投資法人	第一生命リアルティアセットマネジメント(株)
2024年2月	北海道リート投資法人	北海道アセットマネジメント(株)
2024年3月	東京ガス不動産プライベートリート投資法人	東京ガス不動産投資顧問(株)
2024年6月	CREインダストリアルアセット投資法人	ストラテジック・パートナーズ(株)
2025年3月	東京メトロプライベートリート投資法人	東京メトロアセットマネジメント(株)
2025年3月	りそなプライベートリート投資法人	(株)りそな不動産投資顧問

本資料は私募リート市場に関する情報提供を目的とするものであり、投資の勧誘を意図するものではありません。
投資に関する決定は投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

<本資料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 業務ディビジョン(リート・投資家担当)

〒105-0003 東京都港区西新橋1-8-1 REVZO虎ノ門2階

TEL: 03(3500)5601 FAX: 03(3500)5607