2025 年 7 月 31 日
一般社団法人不動産証券化協会

私募リート・クォータリー No.39（2025年6月末基準）

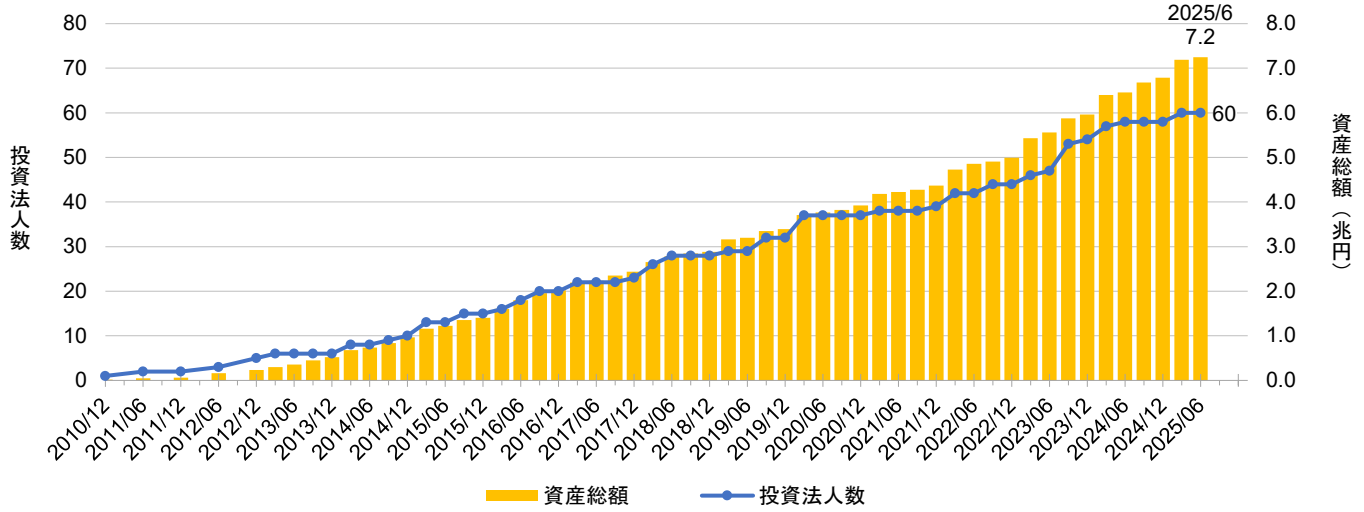
一般社団法人不動産証券化協会（ARES）では、私募リートの資産運用会社から提供を受けたデータ(注1)をもとに私募リート市場の規模や投資家分布状況等の情報を取りまとめ、2016年より四半期毎に公表しています。

この度実施した第39回調査の結果は以下のとおりです。

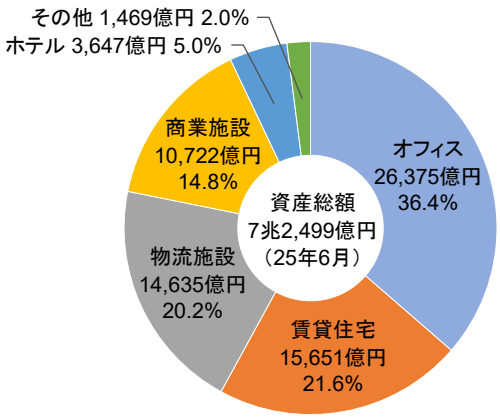
	2025 年 6 月	3 ヶ月前（25 年 3 月）比	1 年前（24 年 6 月）比
投資法人数	60 投資法人	増減なし	+ 2 投資法人
資産総額 (注2)	7 兆 2,499 億円	+ 602 億円 （+ 0.8%）	+ 7,954 億円 （+ 12.3%）
物件数	2,001 物件	+ 20 物件	+ 235 物件
出資総額 (注3)	4 兆 1,175 億円	+ 141 億円 （+ 0.3%）	+ 4,467 億円 （+ 12.2%）

（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

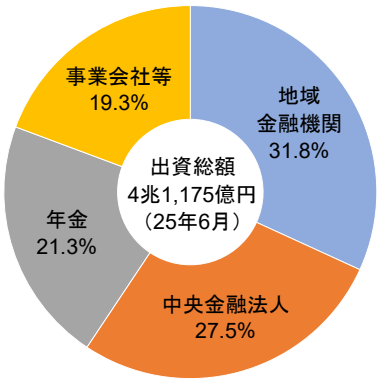


【私募リート】保有物件のアセットタイプ



（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（2,001物件）の内訳は、オフィス350、賃貸住宅865、商業施設399、物流施設220、ホテル96、その他71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（5,437億円（7.5%））は底地上の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。

【私募リート】投資家分布状況



（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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
2015 年 3 月	SGAM投資法人	SGアセットマックス㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
2020 年 1 月	ESRリート投資法人	ESRリートマネジメント㈱
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㈱
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㈱

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㈱
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㈱
2021 年 3 月	SMBCプライベート投資法人	㈱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㈱
2022 年 2 月	長谷エレジデンシャルプライベート投資法人	㈱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㈱
2022 年 3 月	フージャースプライベートリート投資法人	㈱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㈱
2022 年 9 月	農中JAMLリート投資法人	農中JAML投資顧問㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
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㈱
2025 年 3 月	りそなプライベートリート投資法人	㈱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