

Jリート・私募リート市場について

2022年3月8日

東京建物不動産販売株式会社
投資商品開発部

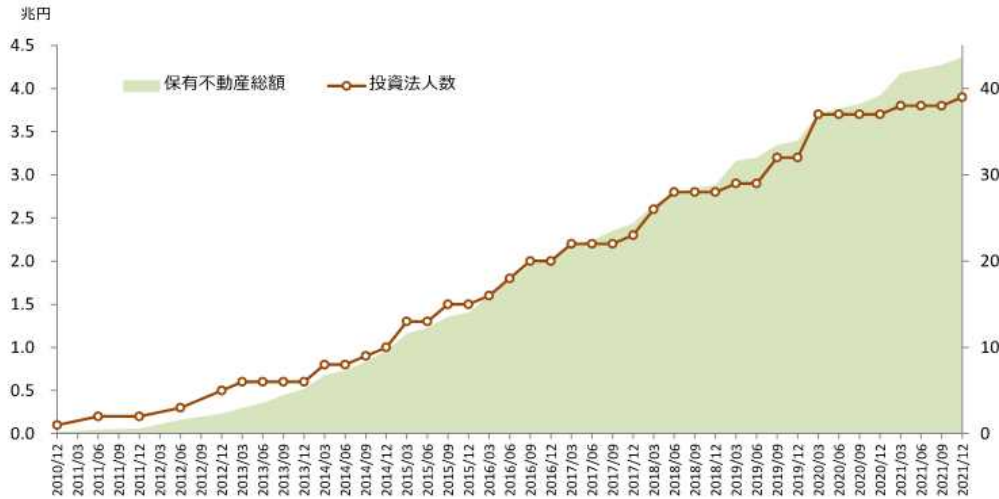
不動産投資市場のトピックス

2021年12月末の私募 REIT 保有不動産は約 4.4 兆円

2021年12月末の私募 REIT データ ※ () は 2021年9月末の数値

投資法人数	保有物件数	保有不動産額	エクイティ出資総額
39 銘柄 (38 銘柄)	1,150 物件 (1,119 物件)	4 兆 3,658 億円 (4 兆 2,740 億円)	2 兆 5,706 億円 (2 兆 5,131 億円)

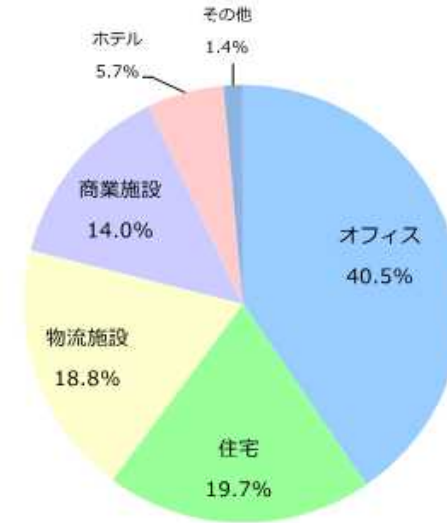
私募 REIT 保有不動産額と投資法人数の推移



※保有不動産額は取得価格ベース (出所) ARE私募リート・クォーターリー

私募 REIT 保有不動産種別 (2021年12月末)

物件総数 : 1,150物件
保有不動産総額 : 4兆3,658億円
※グラフは取得価格ベースの比率



私募 REIT 投資家分布状況 (2021年12月末)

出資総額 : 2兆5,706億円



(※) 投資家分布状況の算出方法 : $\sum [(各投資法人における投資口数による属性別比率) \times (各投資法人出資総額)] \div 全投資法人出資総額合計$

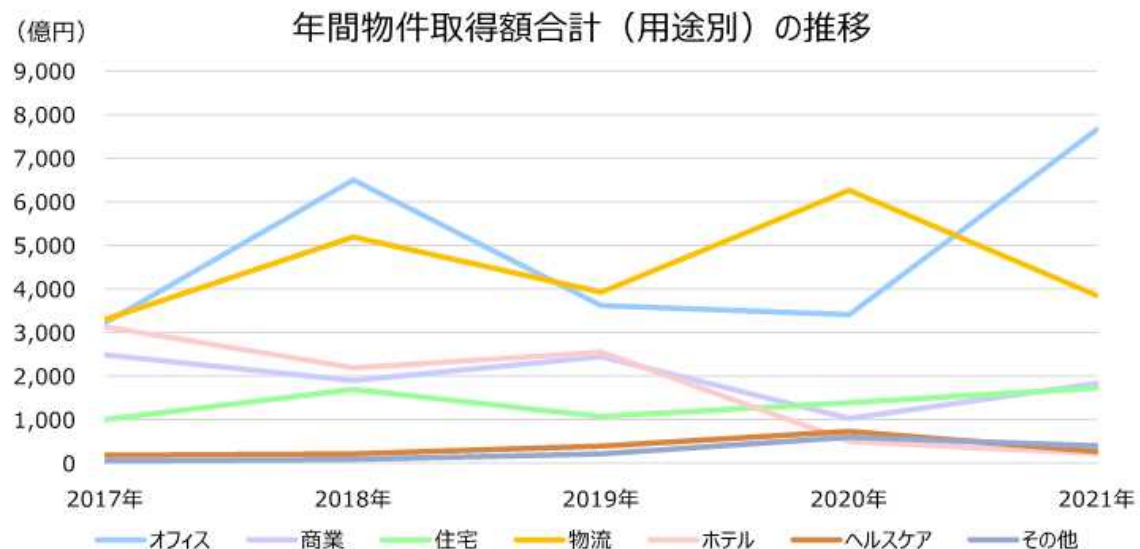
2021年12月末時点で対象 39 投資法人の物件総数は 1,150 物件であり、前回調査 (2021年9月末時点) に比べ、31 物件増加、保有不動産の総額 (取得価格ベース) は 918 億円増の 4 兆 3,658 億円、エクイティ出資総額は 575 億円増の 2 兆 5,706 億円であった。

2021年のJ-REITの物件取得額比較 —オフィスが7,665億円の取得でトップ—

2021年のJ-REITの用途別物件取得額を前年の実績と比較した。2021年の取得額合計は1兆5,968億円で、前年から約2,037億円増加(+14.62%)した。年間の取得額合計が最も大きかったのはオフィスで、約7,665億円で、次いだのは、物流施設で約3,854億円であった。

また、前年と比較して物流施設(-38.53%)、ホテル(-55.36%)、ヘルスケア施設(-62.60%)、その他分類(-33.63%)の取得額が減少した一方で、オフィス(+124.62%)、商業施設(+77.05%)や住宅(+24.47%)の取得額が増加した。

直近5年間の取得金額合計(用途別)の推移は下記グラフを参照。



(出所) 公開情報をもとにARES作成

J-REITと私募REITの保有不動産は5,579物件、約25.6兆円(2021年12月末)

保有不動産総額(取得価格ベース)

J-REIT	私募REIT	合計
21兆2,390億円	4兆3,658億円	25兆6,048億円

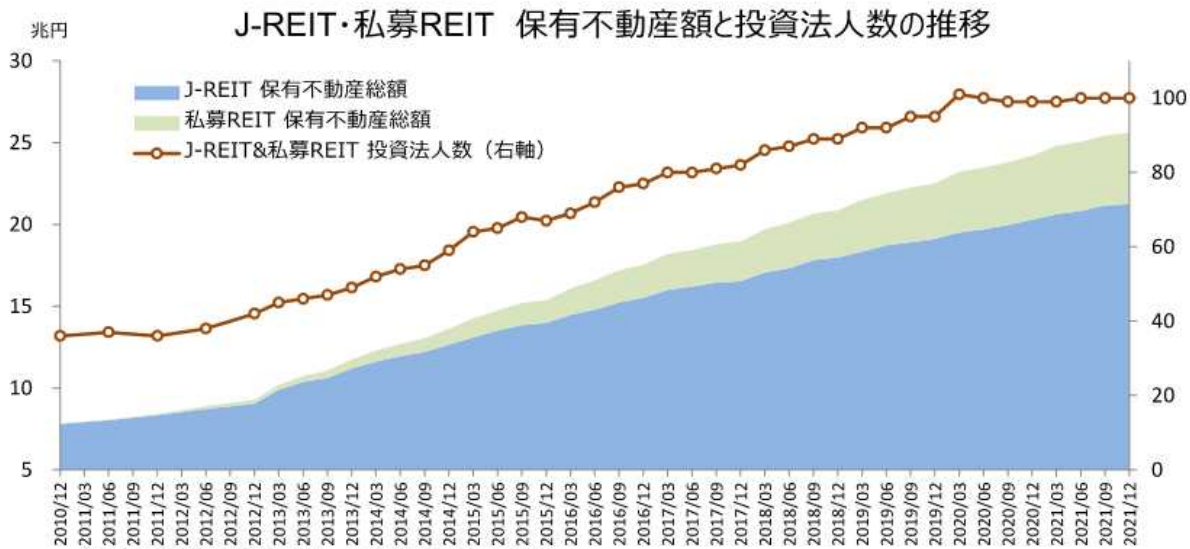
投資法人数

J-REIT	私募REIT	合計
61	39	100

物件総数

J-REIT	私募REIT	合計
4,429	1,150	5,579

※ J-REIT、私募REITともに2021年12月末の数値(以下同じ)



※保有不動産額は取得価格ベース(2021年12月末時点)

(出所) J-REIT: 公開情報を元にARES作成、私募REIT: ARES調べ(以下同じ)

REIT市場（J-REIT・私募REIT）の概況

参考：2021年11月末時点のJ-REITと私募REITの保有不動産額（評価額ベース・取得価格ベース）

保有不動産総額（評価額ベース）

J-REIT	私募REIT	合計
23兆9,141億円	4兆9,572億円	28兆8,713億円

（出所）投資信託協会「不動産投資法人に関する統計」

保有不動産総額（取得価格ベース）

J-REIT	私募REIT	合計
21兆1,384億円	4兆2,740億円	25兆4,124億円

（出所）ARES「ARES J-REIT Databook」、「私募リート・クォーター」

※ J-REITは2021年11月末、私募REITは2021年9月末の数値

※ J-REIT、私募REITの集計対象について、調査主体により異なる場合がある。詳細は上記出所のWEBサイトを参照。

保有不動産種別（取得価格ベース）

	J-REIT	私募REIT	合計
オフィス	8兆4,946億円	1兆7,673億円	10兆2,619億円
物流施設	4兆0,650兆円	8,212億円	4兆8,862億円
商業施設	3兆4,793億円	6,099億円	4兆0,892億円
住宅	2兆9,960億円	8,581億円	3兆8,541億円
ホテル	1兆6,386億円	2,471億円	1兆8,857億円
ヘルスケア施設	2,810億円	その他（注）	2,810億円
その他	2,845億円	623億円	3,468億円

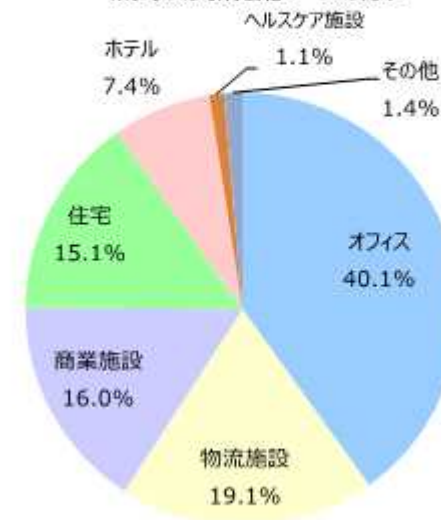
（注）私募REITのヘルスケア施設は「その他」に計上

J-REIT・私募REIT 保有不動産種別
（2021年12月末）

物件総数：5,579物件

保有不動産総額：25兆6,048億円

※グラフは取得価格ベースの比率



J-REIT 市場の概況

2021年12月末のJ-REITの投資口時価総額は約17.0兆円、保有不動産額は約21.2兆円

2021年12月末のJ-REITデータ

※ () は前月末の数値

上場銘柄数	時価総額	保有不動産額	東証REIT指数 (配当なし)	東証REIT指数 (配当込み)	予想分配金 利回り	NAV倍率
61銘柄 (61銘柄)	16兆9,957億円 (16兆4,158億円)	21兆2,390億円 (21兆1,384億円)	2,066.33 (2,002.58)	4,624.94 (4,470.13)	3.52% (3.61%)	1.14倍 (1.09倍)

2021年のJ-REITデータ (2021年1月~12月末)

※ () は前年1月~12月末の実績

新規上場		公募増資		物件取得		物件譲渡	
件数	募集・売出し総額	件数	募集・売出し総額	件数	取得額	件数	譲渡額
1件 (0件)	171億円 (0億円)	29件 (24件)	4,478億円 (6,002億円)	282件 (290件)	1兆5,968億円 (1兆3,932億円)	109件 (113件)	4,670億円 (2,833億円)

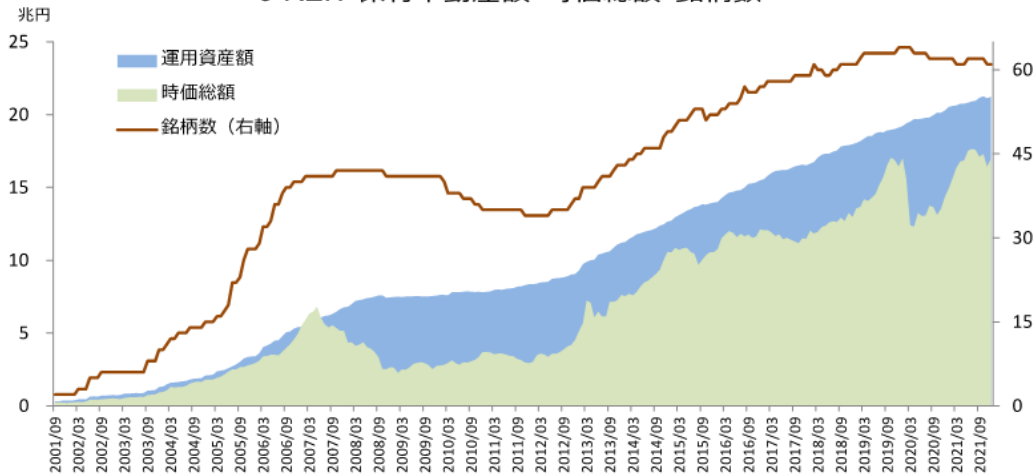
(注) 各項目の数値は「ARES J-REIT Databook」(<https://j-reit.jp/statistics/>) の定義・集計基準による。

東証REIT指数・東証株価指数 (TOPIX) の長期推移



(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月31日=1,000 (出所) QUICKデータを元にARES作成

J-REIT 保有不動産額・時価総額・銘柄数

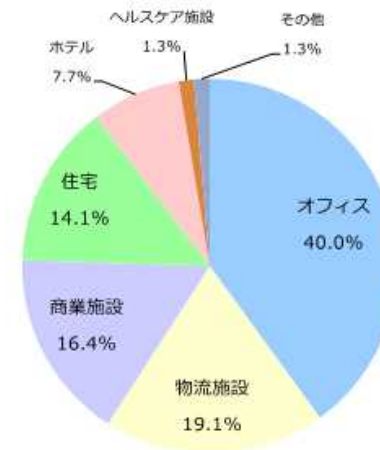


※保有不動産額は取得価格ベース (出所) 公開情報を元にARES作成

J-REIT 保有不動産種別 (2021年12月末)

物件総数: 4,429物件
保有不動産総額: 21兆2,390億円

※グラフは取得価格ベースの比率



【市場規模】

2021年12月末のJ-REITの投資口時価総額は16兆9,957億円、対前月5,799億円増(+3.53%)、対前年同月2兆5,977億円増(+18.04%)。

【投資口価格動向】

東証REIT指数(配当なし)は前月比+3.18%の2,066.33。

配当込み指数は前月比+3.46%の4,624.94。予想分配金利回りは前月から0.09ポイント下回る3.52%であった。

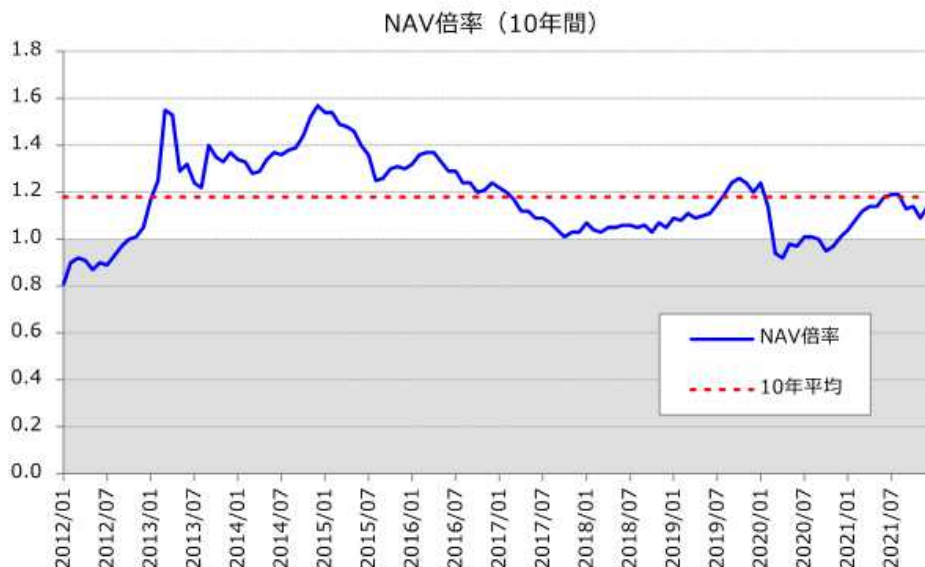
NAV倍率は前月から0.05ポイント上回る1.14倍。

【資金調達】

本年(2021年1月から12月末まで)の公募増資は29件、募集・売出し総額は4,478億円であった。前年同期間の実績と比べ、5件増加、1,524億円減少。

【物件売買】

本年(2021年1月から12月末まで)の物件取得は282件、1兆5,968億円であった。前年同期間の実績と比べ、8件減少、2,036億円増加。譲渡は109件、4,670億円で、前年同期間の実績と比べると、4件減少、1,837億円増加。



(出所) 不動産証券化協会

