

J-REIT GUIDE BOOK

東京証券取引所



東証公式 Jリートガイドブック

2
2024



東証公式Jリートガイドブック

はじめに	1	市場規模の推移
	2	投資口価格(東証REIT指数)・売買代金の推移
1. Jリートの概要	1	Jリート市場の発足
	コラム	海外リート(USリート、Aリート)からの影響
	2	銘柄数の拡大・市場規模の推移
	3	Jリート市場の利回りの推移
	4	東証REIT指数
2. Jリートの仕組み(制度)	1	Jリートとは
	2	Jリートの導管性
	3	上場規程と東証の役割
3. Jリートの投資対象	1	Jリート投資と実物不動産投資の違い
	2	投資対象資産の用途によるJリートの区分
	3	用途別物件の投資特性
	コラム	海外不動産の取得事例
	4	Jリート投資のリスク
4. インフラファンド	1	東証インフラファンド市場
	2	インフラファンドとは
	3	インフラ資産の特徴
	4	インフラファンドに関する上場制度
5. Jリート投資口の取引・保有状況	1	投資部門別売買状況の推移等
	2	日本銀行の買入れ実績
	3	Jリートの投資判断の尺度
6. Jリートにおける近時のトピックス	1	Jリート同士の合併
	2	良好な資金調達環境
	3	自己投資口の取得
	4	ESG等への取組み
	5	資産運用会社としての第三者評価等
	6	JリートETF・東証REIT指数先物
7. 透明性の高いJリートの適時開示	1	市場の透明性確保
	2	Jリートによる英文情報の発信
	3	JリートによるESG情報の発信
8. 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧	1	各銘柄データ紹介

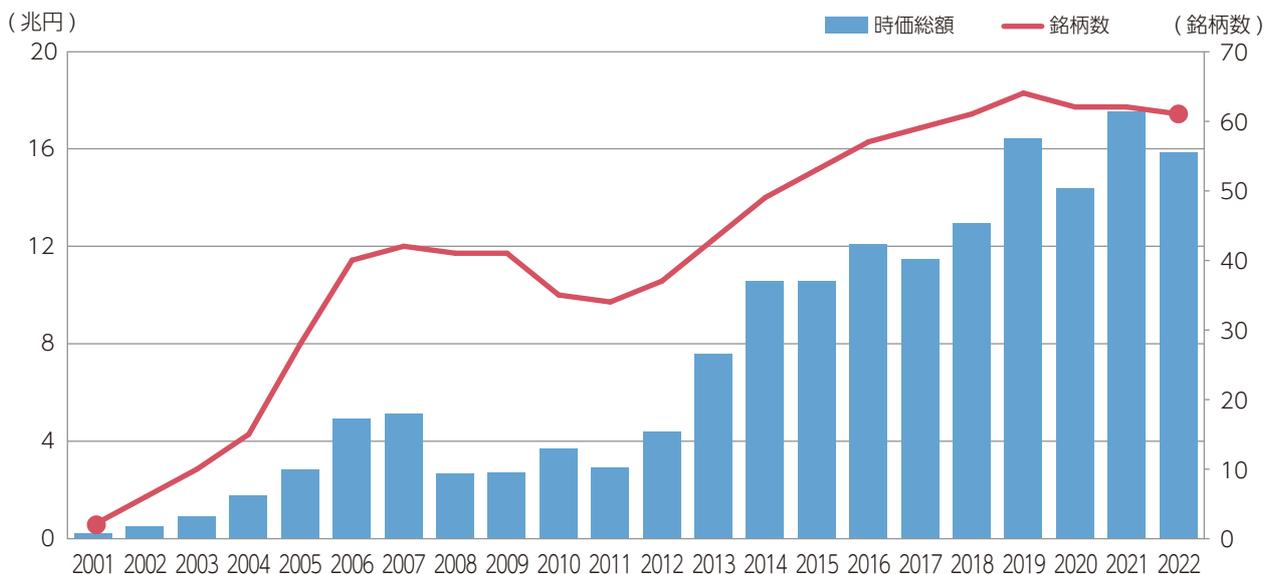
はじめに

1 市場規模の推移

東京証券取引所(以下、「東証」という)のJリート市場に最初の2銘柄が上場した2001年9月当初、市場全体の時価総額は約2,600億円でした。その後、上場銘柄数の増加や各銘柄の規模の拡大に伴い順調に時価総額が増加し、2007年5月には、時価総額約6.7兆円(上場銘柄数41銘柄)を記録したものの、米国のサブプライム問題に端を発した世界的金融危機の影響を受け、2009年2月には約2.1兆円まで下落しました。

その後、2010年の欧州債務問題や2011年の東日本大震災、2020年のコロナショックを乗り越え、2022年12月末現在では61銘柄で時価総額約15.8兆円の市場規模となっています。

【Jリーートの月末時価総額・銘柄数の推移】



※2021年は6月末時点
出所：東証

2 投資口価格(東証REIT指数)・売買代金の推移

Jリート市場は、最初の2銘柄が上場した翌日に米国同時多発テロが発生し、また、株式市場全体も軟調に推移するなど、厳しい船出となりました。しかしながら、徐々にJリートへの認知、興味が広がり、相対的に高い利回りや分配金実績などが評価されたことに加え、配当減税、東証REIT指数の算出開始、MSCI JAPANという日本株指数への採用、ファンド・オブ・ファンズ(投資信託への組入れ)の解禁などもあり、2007年5月に東証REIT指数は算出開始来の最高値となる2,612.98ポイントをつけました。しかし、前述のとおり米国のサブプライム問題に端を発した世界的金融危機の影響を受け、2008年10月には算出開始

来の最低値である704.46ポイントとなりました。その後、1,000ポイントを前後する水準で推移していましたが、2013年以降、世界的な金融緩和政策や日本銀行による追加金融緩和といった後押しもあり、長期金利の低位安定、国内不動産市況および景気回復への期待などを背景に、底堅く推移し、2020年2月20日には2,250.65ポイントとなったものの、コロナショックにより急速に下落し、3月19日には1,145.53ポイントをつけました。その後は徐々に落ち着きを取り戻し、コロナショック以前の水準に戻りつつあります。2022年12月末時点では1,894.06ポイントとなっています。

一方、Jリート市場における売買代金は、市場開設以降着実に増加し、2007年2月には1日平均売買代金が約500億円に達しました。その後、世界的金融危機の影響により売買代金や出来高が低迷する時期が続きましたが、2013年以降は東証REIT指数の上昇とともに売買代金は増加し2013年3月から5月には1日平均売買代金が500億円を上回っています。また、2013年後半から2014年前半にかけては約300億円の時期が続いていましたが、2014年10月末の日本銀行の追加金融緩和以降、売買代金は増加傾向にあります。

2016年2月にはマイナス金利政策導入等を受け、1日平均売買代金は700億円を超えました。コロナショックにより東証REIT指数が急落した2020年3月には、1日平均売買代金が1,400億円を上回り、過去最高となりました。足元ではおおむね500億円程度の水準で売買が行われています。

【Jリートの1日平均売買代金および東証REIT指数の推移】



※東証REIT指数は、基準時を2003年3月31日(終値)に置き、その日の時価総額を1000として算出。
出所：東証

Jリート

1-1 Jリート市場の発足

もともと1960年にアメリカで誕生したリートは、その後の制度改正を経て1990年代にその市場が急拡大し、今では有力な金融商品となっています。また、アメリカに次いで1969年にオランダで、1971年にオーストラリアでリートに関する制度が導入されるなど世界的にリート組成に向けた制度整備が相次ぎました。

日本では、2000年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下、「投信法」という)が改正され、従来は主に有価証券となっていた投資信託の運用対象に新たに不動産等が加わったことにより、日本版リート(Jリート)が解禁されました。これを受けて東証では上場審査基準、廃止基準などの上場制度が整備され、2001年3月にJリートの上場市場が創設されました。そして、2001年9月に最初の2銘柄が東証Jリート市場に上場することでJリートはその歩みを始めました。

column

海外リート(USリート、Aリート)からの影響

リートは、1960年にアメリカで個人投資家も大型不動産投資の恩恵を受けることを可能とする仕組みとして誕生しました。Jリートは、アメリカのリート(USリート)を参考に日本の金融市場の国際化改革の一環としてその枠組みが作られました。

Jリートも海外のリートも、税務上の導管性を有することと賃貸不動産からの収益を得るという点は共通しています。ただ、リート自体が資産運用業務を行う内部運用型と外部の運用会社に資産運用業務を委託する外部運用型の両方の形態が認められているUSリートと異なり、Jリートは外部運用型に限定されています。また、Jリートでは、比較的安定している不動産の賃貸活動による収益が大半を占めますが、USリートをはじめとする海外のリートでは、リート自体で開発を行うことが認められている場合があります。

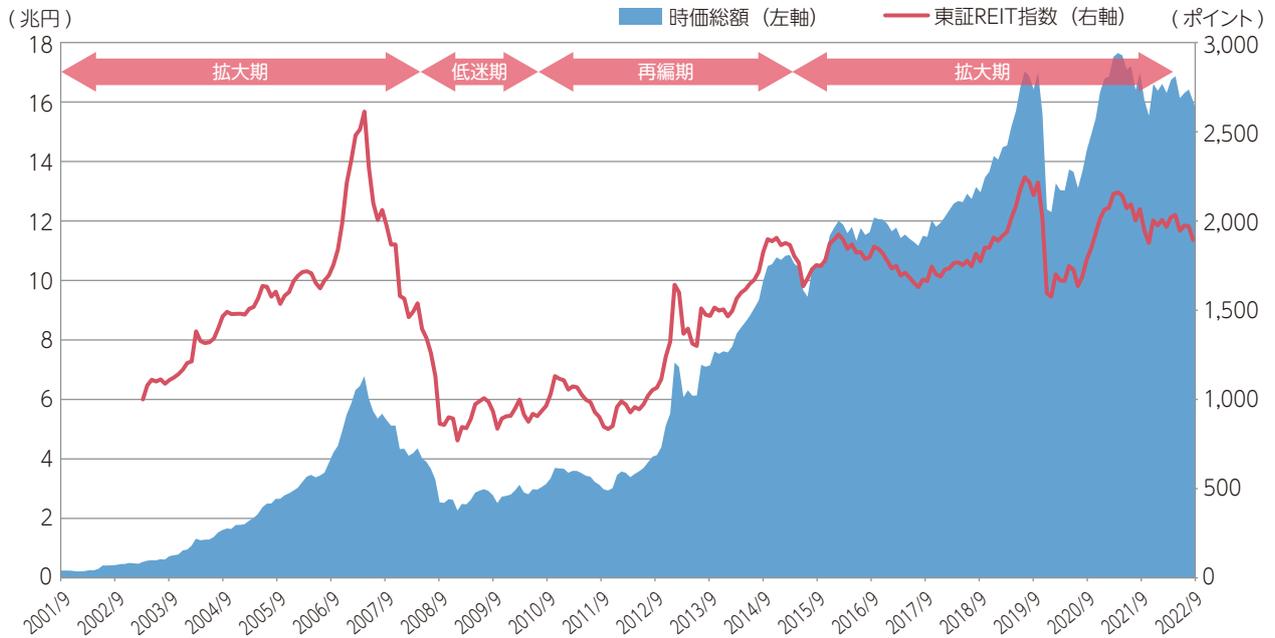
オーストラリアのリート(Aリート)では、外部運用型のほかに実質的に内部運用型と同様の効果があるステイブルド証券があり、ステイブルド証券を採用した場合には開発業務も行うことができます。

また、2013年6月には投資法人制度の見直し等が行われ、JリートにおいてもUSリートと同様に自己投資口の取得等が認められるようになりました。

	Jリート	USリート	Aリート
市場創設年	2001	1960	1971
運用形態	外部運用	内部運用および外部運用	外部運用
開発業務	不可	可	原則不可

1-2 銘柄数の拡大・市場規模の推移

【フェーズごとの時価総額・東証REIT指数の推移】



出所：東証

拡大期

2001年9月に2銘柄・時価総額約2,600億円で開催したJリート市場は、2007年5月には時価総額約6.7兆円(上場銘柄数41銘柄)まで成長し、東証REIT指数も2,612.98ポイントを記録しました。

【Jリート市場に関する主要な出来事等】

2002年	12月	全国銀行協会通達にて銀行においてJリートの配当収入が業務純益に計上可能に
2003年	4月	東証REIT指数を公表
	5月	税制改革で大口を除く個人投資家に関して配当課税10%に減税
	7月	MSCI-JAPAN指数構成銘柄にJリートが初めて採用
	7月	投資信託協会ルールの改正により、Jリートのファンド・オブ・ファンズの組成が解禁

低迷期

2008年アメリカのサブプライム問題に端を発した世界的金融危機の影響を受け、デットでの資金調達環境の悪化と相まって2008年10月にJリート初の経営破綻事例が発生し、東証REIT指数も算出開始来の最低値である704.46ポイントとなりました。

【Jリート市場に関する主要な出来事等】

2008年	10月	1銘柄がJリート初の破綻となる民事再生を申請
		東証REIT指数は最低値となる704.46ポイントを記録

再編期

2009年1月には合併にかかる制度整備が進み、2010年2月にはJリート初の合併が成立しました。その後も合併が相次ぎ2010年内に合計7件の合併が成立するなど再編が進み、2011年11月末には上場銘柄数は34銘柄まで減少しました。景気後退局面に入るものの、日銀による買入れが市場を支えることとなります。

【Jリート市場に関する主要な出来事等】

2009年	1月	負ののれん、合併交付金にかかる法改正等合併にかかる制度整備が進む
	9月	Jリートへの資金調達を目的とする「不動産市場安定化ファンド」を設置
2010年	2月	Jリート初の合併が成立
	10月	日本銀行が「包括的な金融緩和政策」を導入。Jリート投資口も対象とする資産買入等の基金を設置
2011年	3月	日本銀行が資産買入等の基金に関してJリート投資口の買入枠拡大と買入期間延長を発表
2012年	12月	合併時を除いた初の投資口分割を発表

拡大期

2012年12月に政府がデフレからの早期脱却および経済再生に向けた一連の経済政策を展開し、日本銀行との協調を公表すると、さまざまな経済指標が好転し、景気拡大局面へと入りました。当初はオフィス、住宅、商業施設が投資対象の中心でしたが、その後物流施設、ホテルや産業用不動産など投資対象が多様化し、2014年には初めてヘルスケア施設を投資対象とするJリートが、2016年には温泉・温浴関連施設をポートフォリオに組み込むJリートが登場するなど、投資対象の多様化がさらに進みました。

【Jリート市場に関する主要な出来事等】

2013年	4月	日本銀行が「量的・質的金融緩和」を導入。資産買入等の基金を廃止し、Jリート投資口の継続的な買入を発表
2014年	10月	日本銀行が「量的・質的金融緩和」の拡大を決定

2020年3月には、コロナショックにより東証REIT指数が1,145.53ポイントまで急落しましたが、日本銀行のリート買入上限額の引き上げ等により、徐々に落ち着きを取り戻しました。足元では、おおよそコロナショック以前の水準での値動きとなっていますが、長期化していた世界的な金融緩和政策が徐々に変更される傾向にあり、今後も動向を注視する必要があります。

【Jリート市場に関する主要な出来事等】

2020年	3月	日本銀行が「量的・質的金融緩和」の拡大を決定
		国土交通省が賃料の支払い猶予等の柔軟な措置の実施の検討を要請
2020年	5月	金融庁がリートの運用業者に対してテナントへの配慮を促す要請を发出
2021年	3月	日本銀行が「量的・質的金融緩和」は継続しつつ、Jリート投資口の買入について、上限（年1,800億円）は継続する一方で、原則年900億円の目安は削除

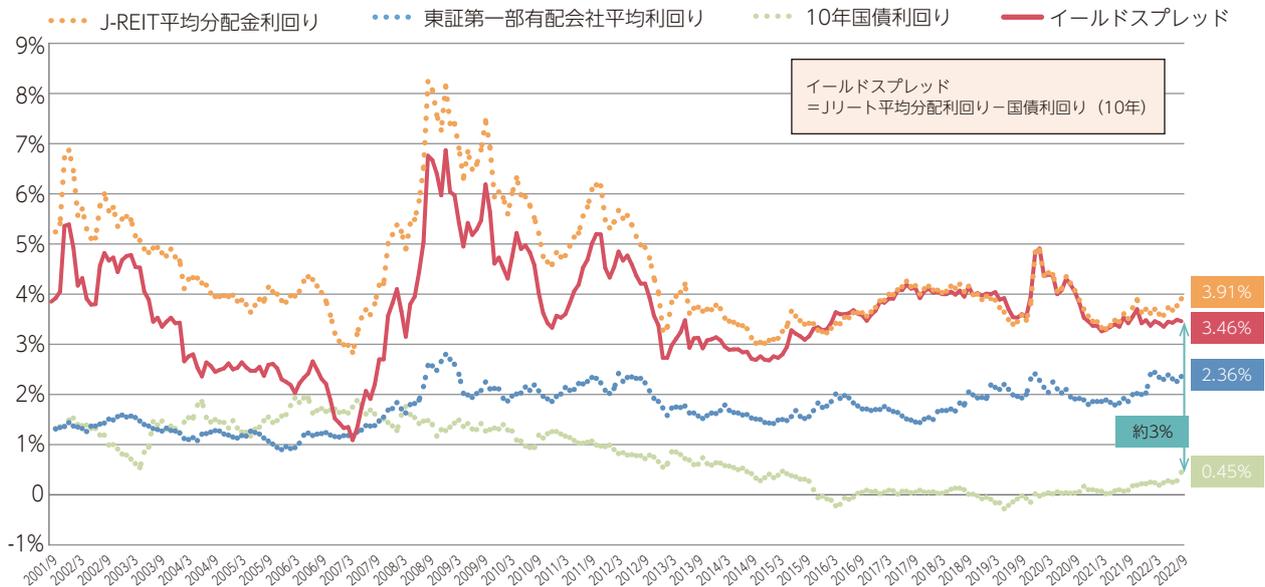
1-3 Jリート市場の利回りの推移

Jリートの年間分配金利回りは、Jリート市場の開設当初は5%を超える水準でしたが、その後投資口価格が上昇するにつれ、2007年半ばには3%を切る水準まで低下しました。同時期の日本国債10年の年利回りは2%弱でしたので、国債利回りより約1%程度高く、また東証一部有配会社平均利回りより1.7%程度高い状況でした。

世界的金融危機の際には、投資口価格が大幅に下落したことに伴いJリートの年間分配金利回りは8%を超える水準となるなど、大きく変動することもありましたが、2013年以降は3%台～4%台前半程度の水準で比較的安定的に推移しています。国債利回りとの差(イールドスプレッド)についても、市場開設来Jリートが確実に分配金を支払ってきたことから投資家の目線が定まりつつあり、安定的に推移しているものと考えられます。

また、Jリートにおいては配当可能利益の90%以上を投資主に分配することや筆頭投資主の投資口保有比率が50%以下であることなどの導管性の要件を満たすことで、分配金を損金算入して法人税の課税を回避することができます。これにより、Jリートの投資家は、不動産投資から得られる収益を法人税が実質的に課税されることなく得ることができるため、Jリートの分配金利回りは株式配当利回りよりも高い水準で維持されています。

【平均予想分配金利回り、東証一部有配会社平均利回り、10年国債利回り、スプレッドの推移
(2001年9月～2022年12月 (月次))】



出所：東証

1-4 東証REIT指数

東証REIT指数は、株式市場における指標であるTOPIXと同じく東証に上場しているすべてのJリートを対象とする浮動投資口ベースの時価総額加重平均型の指数で、Jリート市場全体の投資口価格の動きを把握することができます。

$$\text{東証REIT指数} = (\text{当日の時価総額} \div \text{基準日 (2003年3月31日)の時価総額}) \times 1,000$$

東証REIT指数はJリート市場全体の投資口価格の動きを表す役割に加えて、資産運用のベンチマークとしての機能もあわせ持っています。東証REIT指数は、東証のウェブサイトでリアルタイムの数値が公表されています。また、東証では東証REIT指数に加え、各Jリートが保有する不動産の用途に着目して構成銘柄を選定し、当該用途区別に、東証REITオフィス指数、東証REIT住宅指数、東証REIT商業・物流等指数、東証REIT物流フォーカス指数といった指数値を算出し公表しています。

東証REITオフィス指数、東証REIT住宅指数、東証REIT商業・物流等指数は、2010年2月26日を基準日として、東証REIT物流フォーカス指数は、2020年7月3日を基準日として、東証REIT指数と同様の方法で算出されます。

なお、東証REIT指数やTOPIXについては、投資家に支払われた分配金または配当金の金額を含む指数（配当込み指数）も公表されています。この配当込み指数で比較すると、東証REIT指数がTOPIXを大きくアウトパフォームしており、長期にわたって比較的安定して高い分配金が支払われるというJリートの魅力を理解することができます。

【配当込東証REIT指数、配当込TOPIXの相対指数推移（2003年3月末～2022年12月末（月次））】



※2011年6月末時点を1,000として算出。

出所：東証

Jリートの仕組み(制度)

2-1 Jリートとは

Jリートとは、投資法人がエクイティ・ファイナンス(新投資口の発行)とデット・ファイナンス(借入や投資法人債の発行など)により調達した資金を原資に不動産を取得し、保有不動産の賃貸や売却によって得られる収益を投資家に分配する仕組みの金融商品(投資信託)です。投資家はJリートに投資することで間接的に不動産投資を行うことになります。

このような商品組成が可能となったのは、従来は「主として株式などの有価証券」への運用を目的とすると定義されていた投資信託が、2000年11月30日に施行された投信法の改正により、不動産等も運用対象とすることが認められたためです。

投資信託には大きく分けて「会社型投資信託(投資法人型)」と「契約型投資信託」の2種類がありますが、現在、Jリート市場に上場している銘柄はすべて会社型であり、契約型は存在していないため、本書では会社型を説明します。

会社型投資信託(投資法人型)の仕組みについて簡単に説明します。まず、不動産への投資・運用などを目的とした特別な法人(「投資法人」)が投資家向けに「投資口」を発行し、投資家がそれを購入します。そして、その払込み資金等をもとに不動産を取得し、取得した不動産が生み出す利益を、投資口を購入した投資家(「投資主」)に分配します。会社に類似した投資法人が不動産を保有・運用しますが、投資法人はあくまで「器」であり、実際の運用、管理等は外部の事業者(資産運用会社など)に委託されます。

関係者の役割

会社型投資信託(投資法人型)のJリートの仕組みおよび関係者の役割は以下のとおりです。

1. 投資法人(不動産を保有・運用することを目的とした特別な法人)

投資法人は、投信法に基づき、投資家からの資金をもとに不動産を保有・運用することを目的とした社団で、通常の株式会社と同様に投資主総会(株主総会に相当)や役員会が設置されています。しかし、実際には、不動産を保有・運用するための「器」であり、投資法人自身は不動産の保管や運用業務を直接行わず、資産保管会社、資産運用会社などへ委託することが義務づけられています。

2. 投資主

投資家は、投資法人が発行する投資口を取得することにより、その投資主になります。株式会社が発行する株式を取得するのと同じ仕組みです。各決算期末に投資口を保有している投資主に分配金が支払われますが、これも配当金が支払われる株式と同じ仕組みです。

3. 東証

株式と同様に、東証が開設するJリート市場で投資口を売買することができます。指値注文や成行注文が可能であるなど、投資口の売買ルールも株式とほぼ同様の仕組みです。

4. 資産運用会社（Jリークのファンドマネジャー）

投資法人が実際の業務を行うことは投信法で禁止されているため、不動産の運用は金融商品取引業者である資産運用会社に委託する必要があります。そのため、資産運用会社はJリートにおいて最も重要な役割を果たします。

通常、資産運用会社は設立企画人として投資法人の設立から関与し、設立後には投資法人から不動産運用業務の委託を受けます。資産運用会社は、投資法人の規約において定められる資産運用の対象および方針を踏まえて運用ガイドラインを策定し、詳細な投資方針などを定めます。不動産の運用のほか、資金調達などの業務も担います。

5. スポンサー

スポンサーとは資産運用会社の株主、投資法人の投資主その他の関係者であって、運用資産の取得その他の資産の運用などに主導的な立場で関与する者をいいます。

6. 資産保管会社／一般事務受託者

投資法人は、不動産の保管業務(実際は権利証の保管)を資産保管会社(信託銀行など)に委託し、分別管理しています。また、株式の名義書換などと同様、投資口の名義書換事務や発行事務などを一般事務受託者(信託銀行や証券会社など)に委託しています。

7. 不動産運営管理会社（プロパティマネジメント会社）

不動産運営管理会社は、主に建物の管理と賃貸の管理を行います。建物の管理とは、建物を長期間使用できるように保守や価値向上などを行うことであり、賃貸の管理とは、テナントに対する月々の賃料請求や賃貸借契約の更改交渉などを行うことをいいます。

【会社型投資信託（投資法人型）】

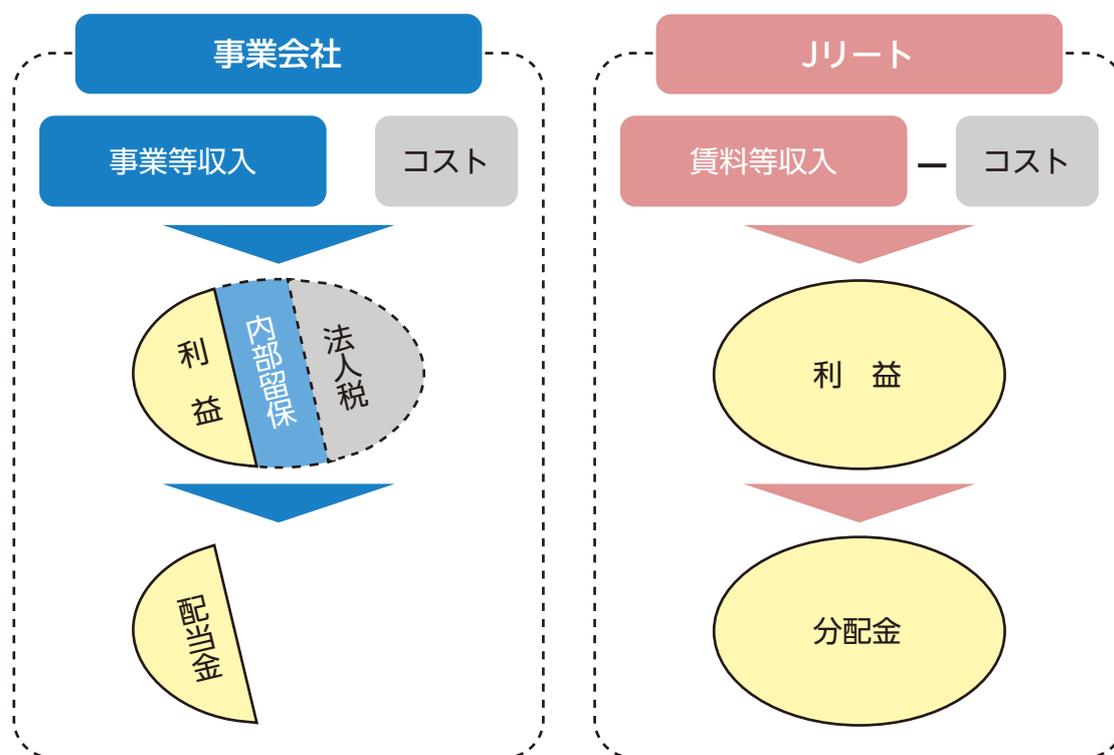


2-2 Jリートの導管性

Jリートへの投資において重要な役割を果たすのが「導管性」という仕組みです。導管性とは、Jリートへの投資を不動産投資に近づけるために設けられた租税特別措置法上の制度です。一定の要件(「導管性要件」と呼ばれます)を満たしたJリートは利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められるため、法人課税を実質的に回避し、配当課税等との二重課税を排除することができます。これは、事業会社が税引き後での配当となることと比較して、相対的に高い利回りを実現する背景にもなっています。

主な導管性要件には、配当可能利益の90%超を投資主に分配すること、資産運用業務を資産運用会社に委託すること、決算期末において同族会社に該当しないこと、などが挙げられます。

【導管性のイメージ (事業会社との比較)】



※概念図であり、Jリートの図は利益の100%を分配する場合を想定したものです。

2-3 上場規程と東証の役割

Jリートの上場には、投資法人や資産運用会社等に関する事項が東証の「有価証券上場規程」に定める形式要件および上場審査基準に適合している必要があります。

形式要件としては、運用資産等の総額に占める不動産等の額の比率に係る要件、運用資産等の総額に占める不動産等、不動産関連資産および流動資産等の合計額の比率に係る要件、資産総額に係る要件、「投資

2 Jリートの仕組み(制度)

信託協会]の会員であることの要件等が定められています。また、上場審査基準としては、投資法人や資産運用会社について、開示の適正性、資産運用等の健全性、金銭の分配の継続性、公益または投資者保護の4つの観点から基準が定められています。

東証から自主規制業務の委託を受けた日本取引所自主規制法人では、Jリートの上場申請を受けて、形式要件を全て満たすことを確認のうえ、上場審査を行います。審査の結果上場適格と判断された場合には、東証が新規上場を承認し、金融庁長官への届出を行います。

具体的な形式要件および上場審査基準の概要は次のとおりです(形式要件および上場審査基準の具体的な内容は、有価証券上場規程をご確認ください)。

【形式要件の概要】

分類	項目	要件の概要
運用会社等の属性	資産運用会社の適格性	資産運用会社が、社団法人投資信託協会の会員であること
	投資主名簿等管理人	投資主名簿等管理人が東証の承認する機関であること
運用資産等の内容	運用資産等の総額に占める不動産等の額の比率	70%以上
	運用資産等の総額に占める不動産等、不動産関連資産および流動資産等の合計額の比率	95%以上
財務内容	純資産総額	10億円以上
	資産総額	50億円以上
	監査意見	有価証券報告書等に「虚偽記載」を行っていないこと 監査報告書等に「無限定適正意見」または「除外事項を付した限定付適正意見」等が記載されていること
	営業期間	6か月以上
投資口の分布状況	上場投資口数	4,000口以上
	大口投資主	上場投資口口数の75%以下
	投資主数	1,000人以上

【上場審査基準の概要】

項目	基準の概要
開示の適正性	情報の開示を適正に行うことができる状況にあること
資産運用等の健全性	資産の運用等を健全に行うことができる状況にあること
金銭の分配の継続性	金銭の分配が上場後継続して行われる見込みのあること
公益または投資者保護	公益または投資者保護の観点から、その上場が適当でないと認められるものでないこと

Jリートへの投資対象

3-1 Jリート投資と実物不動産投資の違い

Jリート投資と実物不動産投資の違いとは

一般的に不動産という資産は株式や債券等の伝統的な金融商品と異なるリスク・リターン特性があるため、資産運用のオルタナティブ投資において重要な役割を果たす商品であるといえます。しかしながら、投資家(特に個人投資家)が実物不動産に投資するのは、資金手当の問題や取引の複雑さなどから困難を伴うのが実状です。仮に投資する場合でも特定の物件に限られ、分散効果が図られず投資リスクが高くなります。一方、Jリート投資の場合、実物不動産投資と比べ以下のような利点があることから、個人投資家でもJリートに投資することで間接的に不動産への投資・運用が可能となります。また、これらの利点は機関投資家にとっても大きな魅力といえるでしょう。

1. 少額による不動産投資が可能

実物不動産への投資は、一般的に数千万円から数億円という高額な投資となりますが、Jリート投資では当該Jリートが保有する不動産の総価値を小口化した投資口を購入するため、個人投資家にも比較的手の届きやすい金額で不動産投資が可能となります。1口数万円程度から投資できる銘柄もあり、現在では多くの銘柄が1口50万円を下回る価格で推移しています。

2. 対象不動産の分散によるリスク軽減

実物不動産では複数の不動産に分散して投資するには多額の資金が必要になりますが、Jリートの場合、各銘柄が複数の不動産の投資・運用を行っているため、小額でも投資リスクの軽減が可能です。また、Jリートでは不動産の投資・運用は資産運用会社に委託されており、専門家による分散投資・運用が行われていることも、投資家にとってメリットといえます。

3. 東証Jリート市場でいつでも売買が可能

実物不動産の取引では、まず売り手と買い手のマッチングが必要であり、その上で契約条件の交渉が行われるため、売買の成立までに一定の時間がかかりますが、Jリートの場合、株式のように取引市場でいつでも売買が可能です。そのため迅速かつ適時の投資が実現できるのみならず、換金性の点でも大きなメリットがあります。

3-2 投資対象資産の用途による Jリートの区分

Jリートは、投資対象資産を単一用途に限定しているもの(単一用途特化型Jリート)と、複数用途に分散しているもの(複数用途型Jリート)とに区分されます。

単一用途特化型Jリートとは、下図のように投資対象資産をオフィスビル、住居、商業施設、物流施設、ホテル、ヘルスケア等の各用途に特化したJリートです。一方、複数用途型Jリートは、2つの用途の不動産に投資する複合型Jリート(例：オフィスビルと商業施設に投資)と3つ以上の用途または用途を限定しない総合型Jリート(例：オフィスビル、住居、商業施設に投資)に分けられます。

【投資対象の用途別分類】

単一用途特化型		オフィス
		住居
		商業施設
		物流施設
		ホテル
		ヘルスケア
複数用途型	複合型	2つの用途の不動産に投資
	総合型	3つ以上の用途の不動産に投資、または用途の限定をしない

Jリート市場は、オフィスビルに特化したJリート2銘柄の上場からスタートしました。オフィスビルは、Jリート市場が開設される前から証券化の実績が十分にあったことや、賃料や空室率等の市場データも整備されていたことから、多くのJリートが投資対象としてポートフォリオに組み入れ、また投資家もそれを評価してきました。ただし、一般的にオフィスビルは他の用途タイプと比べ賃貸借契約の期間が短く(通常は2年)、また稼働状況や賃料収入が景気動向の影響を受けやすいという側面があります。

住居も、Jリートの主要な投資対象となっています。一般的に、投資適格とされるオフィスビルが主要都市圏に集中する傾向があるのに対し、住居は地方都市など様々な地域に存することが特徴です。また、他の用途タイプ資産と比べ賃料が安定的なことから、住居特化型のJリートは景気変動や不動産市況の影響を受けにくいディフェンシブ銘柄として認知されています。

商業施設特化型、ホテル特化型およびヘルスケア施設特化型のJリートは、オフィスや住居に比べ資産の管理運営に深いノウハウや高度の専門性が求められ、その巧拙次第で収益が変動するという特徴を有しています。また、一部の商業施設やホテル等で見られるように変動賃料制を採用している物件の場合、景気変動等の要因によりその保有者であるJリートの収益も変動します。また近年、eコマースの拡大などにより物流施設の需要が高まっています。テナントと長期固定の賃貸借契約を締結しているケースが多く、そのため物流施設特化型のJリートは収益が安定している傾向にあります。

3-3 用途別物件の投資特性

オフィスビル

物件の用途別で見ると、オフィスビルは不動産投資市場において取引規模が最大となっています。また、Jリート全体の運用資産の4割程度をオフィスビルが占めています。投資適格のオフィスビルは、主要都市圏の都市中心部やビジネス街に集中する傾向にあります。

また、テナントと2年間の賃貸借契約を締結するのが一般的であり、2年ごとの契約更新時にテナント入替や賃料改定が行われることが多く、そのため景気感応度が高いという特徴があります。景気回復・拡大期には賃料上昇が見込まれ高収益が期待できる半面、景気後退・停滞期には収益性の低下リスクが高まります。

オフィスビルは延床面積が1万平方メートルを超える大規模ビルとそれ以下の中小規模ビルに区分することができ、特性もそれぞれ異なります。大規模ビルは中小規模ビルと比較して最寄り駅への近接性が相対的に高く築年数も浅い傾向にあります。供給面でも、大規模ビルは新規供給が断続的に続いているのに対し、中小規模ビルは限定的な供給に留まっています。

住居

オフィスビルとは異なり、住居(賃貸マンション等)は総じて広範囲にわたり様々な地域に存することが特徴です。また、住居は一棟当たりの入居者数が多くテナントの属性も分散されているため、オフィスビルと比較してテナントの入退去に関わるリスクが相対的に低くなっています。賃貸借契約はオフィスと同様に2年が一般的ですが、テナントが分散されているため稼働率は安定しています。加えて、需給の大きな変動がないため賃料水準や収益も安定しており、投資家は比較的安定した分配金を期待できます。景気変動や不動産市況の影響が少ないことから、ディフェンシブな資産とされています。

商業施設

商業施設は、変動賃料を採用している場合は景気の影響を受けやすくなりますが、固定賃料制であれば相対的に安定した収益を期待できます。商業施設は大きく都市型商業施設と郊外型商業施設の二つに区分されます。

都市型商業施設とは、主要都市の駅に近接または繁華街に所在する、視認性の高い施設を指します。景気回復・拡大期には賃料の上昇が顕著に見られますが、景気後退・停滞期にはテナントの入替頻度も高くなり、また変動賃料を採用しているケースも多いことから、景気変動の影響が比較的大きくなっています。

郊外型商業施設とは、都市郊外に立地し、一般的には総合スーパーなどをアンカーとし小売専門店を集約した施設をいいます。都市型商業施設と比べ食品など生活に密着した商品が多く、比較的安定した収益が見込まれます。固定賃料による長期賃貸借契約を締結するケースが多く見られます。

物流施設

物流施設は、近年のeコマース市場やサード・パーティ・ロジスティクス(3PL)事業の拡大等を背景に新規供給が活発に行われ、また、施設の大型化や多機能化が進んでいます。高速道路のインターチェンジ

付近など郊外に位置することが多いため、都心の商業地と異なり、取得価格における土地価格の割合より建物価格の割合が大きく、減価償却費が比較的大きいという特徴があります。さらに、商業施設などと比べても、比較的簡素な設備であることも多く、資本的支出が少額に留まり、また資本的支出の金額を的確に見積りやすいといった特徴があります。物流施設に特化したJリートは、総合商社をスポンサーとする銘柄から、国外で物流施設開発やファンド運営の豊富な実績を持つ外資系企業をスポンサーとする銘柄まで、幅広く上場しており、開発から管理、運営に至るスポンサーのサポート体制が厚いことも特徴です。

ホテル

Jリートが保有する物件は、ビジネスホテルからラグジュアリーホテル、旅館まで多岐に渡っております。また、ホテルから受け取る賃料は、固定賃料と、ホテルの売上高またはGOP (Gross Operating Profit：ホテルの営業利益) に連動する変動賃料があり、銘柄によって賃料形態が異なっていることも特徴です。

ヘルスケア施設

高齢化社会のさらなる進展を控え、社会インフラである医療施設や介護施設等のヘルスケア施設の拡充が国民生活にとって急務となっています。高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は2014年時点で2.1%でしたが、政府は高齢社会対策の目標としてこの数値を2025年までに4%まで引き上げることなどを掲げており、今後ヘルスケア施設の整備が進むと思われます。ヘルスケア施設に特化したJリートは、オペレーター（施設運営業者）と賃料固定型の長期賃貸借契約を締結することで安定したキャッシュフローの実現を図っています。また、その資産はオペレーター自身が所有していた物件をセール&リースバックしているものが大半となっています。

一方、ヘルスケア施設はオペレーターの事業継続が困難になり施設利用者に不測の事態が生じることを回避する必要があります。そのため、保有施設の全オペレーターとの間で、他のオペレーターとの賃貸借契約が何らかの原因により終了する場合に備え、当該施設の運営をバックアップできるよう予め合意している銘柄もあります。こうした運営のバックアップは他の用途には見ることができない特徴です。

column 海外不動産の取得事例

Jリートは、東証の有価証券上場規程によって投資対象を国内の不動産等に限定されていましたが、この有価証券上場規程が2008年に改正されて海外の不動産への投資も可能になりました。

それに加えて、2013年には投信法が改正されて、Jリートによる海外不動産を保有する法人の株式の過半取得が認められたことで、特別目的会社を通じて海外不動産の間接取得を行う環境が整いました。

2014年6月に、イオンリート投資法人がマレーシアのショッピング・センターの共有持分に係る信託受益権を取得し、Jリートとしては初めて海外不動産を取得しました。イオンリート投資法人はまた、2016年4月にはマレーシアの商業施設を現地の特別目的会社を通じて間接投資し、Jリートとしては2例目の海外不動産投資を行いました。また、2018年7月にはインヴィンシブル投資法人がケイマン諸島のホテル2件を取得しています。

3-4 Jリート投資のリスク

Jリートは、不動産を運用対象とする商品で、かつ、市場で取引されるので、不動産を取り巻く環境、不動産市況や金利動向、マクロ経済の変化、災害の発生や制度変更など、様々な要因で分配金や価格が影響を受けます。

主なリスクを挙げると以下のとおりです(以下の点を含め、Jリートのリスクについては、目論見書や有価証券報告書において詳しく記載されています)。投資を行う際には、こうしたリスクについて十分に理解のうえ、判断することが必要です。

1. 投資口価格の変動リスク

Jリートは元本が保証された商品ではありません。投資口価格は市場における需給、証券市場の状況、金利動向など、様々な要因によって変動します。また、Jリートの保有不動産の評価額は不動産市況や社会情勢の他、自然災害などの偶発的事象により影響を受け、投資口価格に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、Jリートは借入れや投資法人債により資金調達を行うためレバレッジ効果が働き、保有不動産の評価額の変動以上に投資口価格が変動することもあります。

2. 分配金の変動リスク

Jリートの分配金についても、その有無や分配金額について保証されているものではありません。分配金は賃貸収入を主な原資とするため、保有不動産の稼働状況やテナントとの契約条件などにより変動します。例えば、テナントの退去や賃料未払いなどにより想定された賃料が得られなくなるリスクや、賃料水準の低下により稼働率は維持されるものの、賃貸収入が減少するリスクも存在します。また、自然災害などの想定外の損失の発生により分配可能利益が一時的に変動する可能性もあります。

3. 上場廃止リスク

Jリートが倒産するなどの事由が発生した場合には上場廃止となり、流通市場における売買ができなくなります。上場廃止が決定されると、その流動性を失うため、投資口価格は大きく下落すると考えられます。

また、投資法人が清算される場合、投資主はすべての債権者に対する弁済後の残余財産から投資金額を回収することになるため、投資金額の全部または一部について回収することができない可能性があります。

4. 制度変更リスク

Jリートに関連する法律・規制は多岐にわたっており、それらの変更がJリートの投資口価格や分配金額に影響を及ぼす可能性があります。建築規制や土地利用などの不動産に係る法制度が変更されることで、Jリートの保有不動産が改正後の法制度への適合を余儀なくされ、追加費用が発生するリスクなどがあり、Jリートの価値に影響を受ける可能性があります。

インフラファンド

4-1 東証インフラファンド市場

東証インフラファンド市場は、2015年4月30日に東証に創設されました。その背景として、公的インフラ施設の整備や運営面で民間の資金やノウハウの一層の活用が求められていること、経済動向などの影響を受けにくい安定的資産であるインフラ資産に対する投資ニーズが高まっていること、また諸外国では多様なインフラ資産を投資対象とする上場市場が整備されつつあることなどが挙げられます。

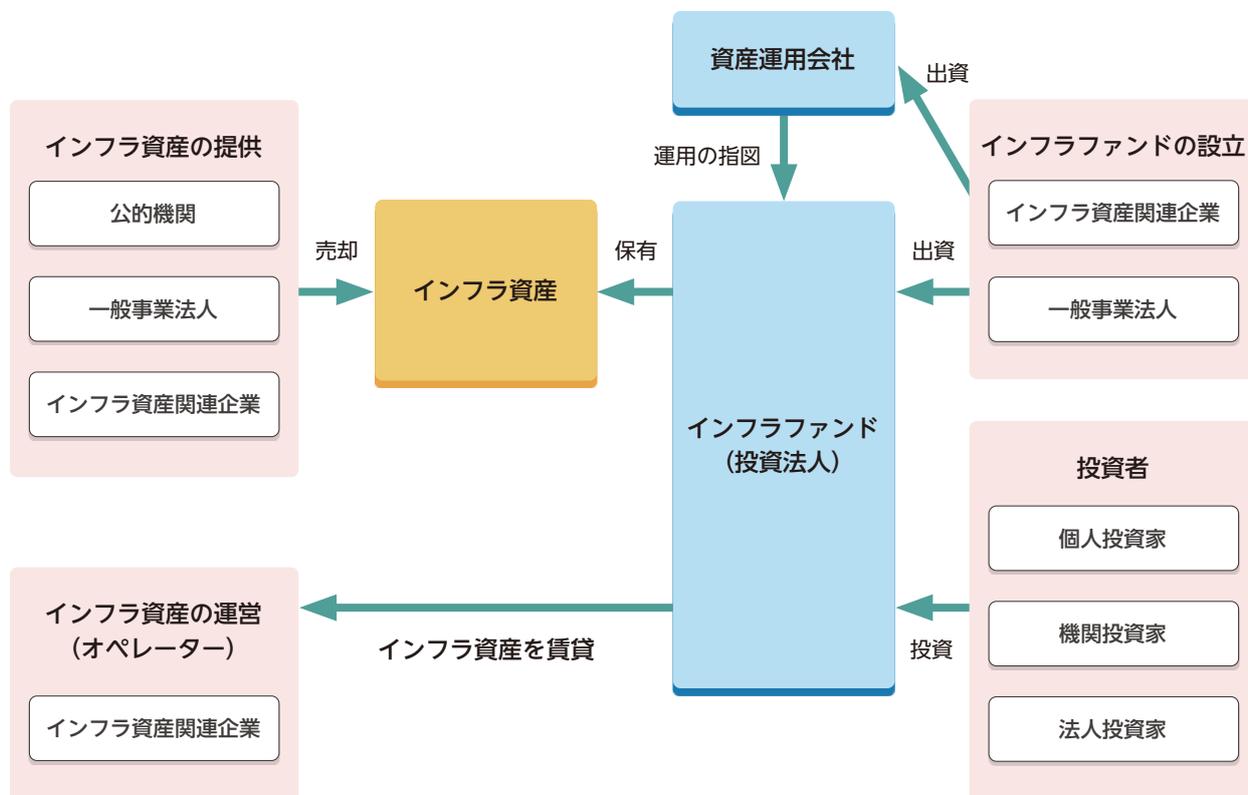
インフラファンド市場は、現在5銘柄が上場しており、時価総額は1,400億円程度の市場規模になっています。

東証では、市場の拡大に伴いインフラファンド市場全体の投資口価格動向を把握したいとのニーズが高まったことを受けて、2020年4月27日から、東証インフラファンド指数(基準日2020年3月27日、基準値1000)の算出および公表を開始しました。インフラファンドを主な投資先とする投資信託も組成されており、将来的には、インフラファンド市場の更なる活性化に伴い、ETFの組成等にも指数が活用されることが期待されています。

4-2 インフラファンドとは

インフラファンドはJリートと類似した仕組みをもつ金融商品で、投資家から集めた資金などによりインフラ資産(再生可能エネルギー発電設備や公共施設等運営権等)を取得し、その運用によって生じる収益を投資家に分配します。Jリート市場がオフィスや住宅等の不動産を投資対象とする投資法人が上場する市場であるのと同様に、インフラファンド市場ではインフラ資産を投資対象とする投資法人が上場対象となります。

【インフラファンドスキームの例】



インフラ資産は経済動向等の影響を受けにくい安定的なアセットクラスとされ、資産運用ポートフォリオの多様化・分散化の観点からも、インフラ投資への投資家の関心が高まりつつあります。

【投資対象インフラ資産の例】

再生可能エネルギー発電設備	太陽光
	風力
	地熱
	バイオマス
	中小水力 など
公共施設等運営権	各種インフラ資産にかかる運営権
運輸関係	道路
	空港
	港湾施設
	鉄道
	エネルギー船

エネルギー関係	電気工作物（発電所）
	石油ガスパイプライン
その他	上下水道
	無線設備 など

インフラファンドの税務上の導管性

Jリートと同様、インフラファンドは税務上の導管性が認められているため、二重課税を排除することができます。ただし、導管性の期間が最初の運用資産の賃貸開始時点から20年間に限定されている点に注意が必要です。

4-3 インフラ資産の特徴

インフラ資産は景気変動が収益性に与える影響が小さく、長期安定的な収益を見込むことができると一般に言われています。

インフラファンドが保有する物件は、政府による再生可能エネルギーの固定価格買取制度の恩恵を受けておりますが、この制度は再生可能エネルギーの普及促進を目的に、太陽光、風力、水力、地熱またはバイオマスを用いて発電した電気を、その供給開始日から一定期間（例えば、事業用太陽光発電の場合は20年間にわたり、国が定める価格で電力会社が買い取ることを義務付けているものです。現時点では、インフラファンドが保有する物件は、この制度の認定を受けた太陽光発電設備及び風力発電設備となっておりますが、水力発電といった他の再生可能エネルギー設備を将来的に取り入れる方針を示すインフラファンドも存在するなど、今後は保有資産の広がりも期待されているところです。日本の総発電電力量に占める再生可能エネルギーの割合は2021年度時点で20.3%となっておりますが、政府はこの比率を2030年までに36%～38%まで拡大することを目指しています。そのため、今後も太陽光発電設備に留まらず、再生可能エネルギー設備の導入が進むものと見込まれます。

4-4 インフラファンドに関する上場制度

インフラファンド市場の制度はJリート市場の制度をベースとしています。ただし、インフラファンドの収益がインフラ資産のオペレーションの状況に大きく依存するとの特性を有しているため、上場要件としてインフラ資産の運営が適切かつ安定的に行われることを担保することが求められており、またインフラ資産の運営を担当する「オペレーター」に関する情報開示制度などが追加的に整備されています。

インフラ資産のオペレーターに関する情報開示

上場するインフラファンドは、投資対象とするインフラ資産を運営するオペレーターに係る情報の開示が求められます。また、投資対象とするインフラ資産を運営するオペレーターを選定する基準の策定・開示を求められます。

投資対象インフラ資産の収益安定性の確保

上場するインフラファンドは、安定した収益分配を実現するため、新規に建設するインフラ資産ではなく、原則として稼働後1年以上が経過し、安定的な収益創出が継続的に行われている資産に投資対象が限定されています。

【インフラファンド市場とJリート市場の制度比較】

	インフラファンド市場	Jリート市場
上場ファンドの概要 (ファンドの資産構成)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中核的資産（インフラ資産を保有するのと同等の資産）がファンド総資産の70%以上 ■ 中核的資産、周辺資産（インフラ資産のリターンを一定程度反映する資産）および現預金等をあわせて95%以上 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中核的資産（不動産を保有するのと同等の資産）がファンド総資産の70%以上 ■ 中核的資産、周辺資産（不動産のリターンを一定程度反映する資産）および現預金等をあわせて95%以上
上場基準の概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 財務基準（総資産50億円、純資産10億円） ■ 分布・流通性にかかる基準（投資主数1,000人など） ■ 継続的な分配見込みがあること（分配が行えない状況となった場合には上場廃止） 	
情報の開示 (適時開示事項)	<ul style="list-style-type: none"> ■ オペレーターの選定方針の策定 	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 発行者、資産運用会社、運用資産にかかる情報の開示 ■ オペレーターにかかる情報の開示 	

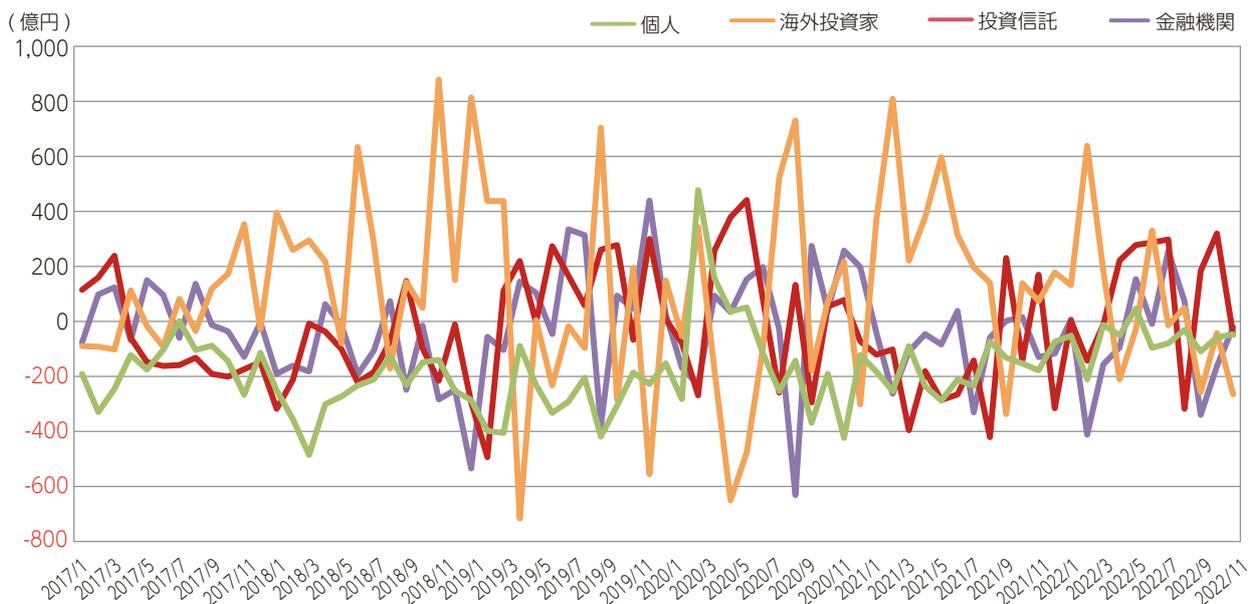
Jリート投資口の取引・保有状況

5-1 投資部門別売買状況の推移等

東証では、投資家属性別の投資規模を把握するため、投資部門別売買状況を集計し公表しています。証券会社などが自己勘定で行う「自己取引」と投資家の委託を受けて行う「委託取引」に大別しており、このうち委託取引は「個人投資家」、「海外投資家」といった属性に分けています。Jリートの総売買代金を投資部門別で見ると、足元では海外投資家が委託取引の70%程度を占め、Jリート市場を牽引していることが分かります。

また、2017年ごろからみられた投資信託の売り越し傾向についても、個人投資家の旺盛な投資ニーズを背景に、足元では一服しています。個人投資家も主要な参加者ですが、この統計には新投資口の発行や新規上場に伴う投資口の取得は含まれないこともあり、足元では総売買代金の約10%のシェアとなっています。

【Jリート主要投資部門別売買状況】



出所：東証

また、Jリートの投資口保有の実態を把握するため、全国の証券取引所では2014年8月以降、毎年2月末日および8月末日を基準日として、Jリートの投資主調査を年2回実施しており、その結果をウェブサイトで公表しています。

2022年8月末の投資主状況をみると、投資主数の延べ人数は、前回調査比で1万3,763人増の90万2,624人となりました。このうち「個人・その他」は86万1,489人で全体の95.4%と、人数ベースでは個人投資家が投資主の大部分を占めています。

投資口数については、前回調査比約96万口増の8,722万口となりました。前回調査と比べると、外国

法人や信託銀行の所有投資口数が増加しています。

一方、保有金額に基づく投資部門別保有比率(保有金額合計に占める各部門の保有金額の割合)をみると、信託銀行の43.8%を筆頭に、外国法人等が25.1%、個人・その他が7.2%、事業法人等が8.4%となっています。最大比率の信託銀行では投資信託がその多くを占めており、保有金額合計の34.0%が投資信託による保有となっています。投資信託の利用者には個人投資家も多く含まれていることを考えると、保有金額ベースでもJリート市場において個人投資家が一定の存在感を示していることが分かります。

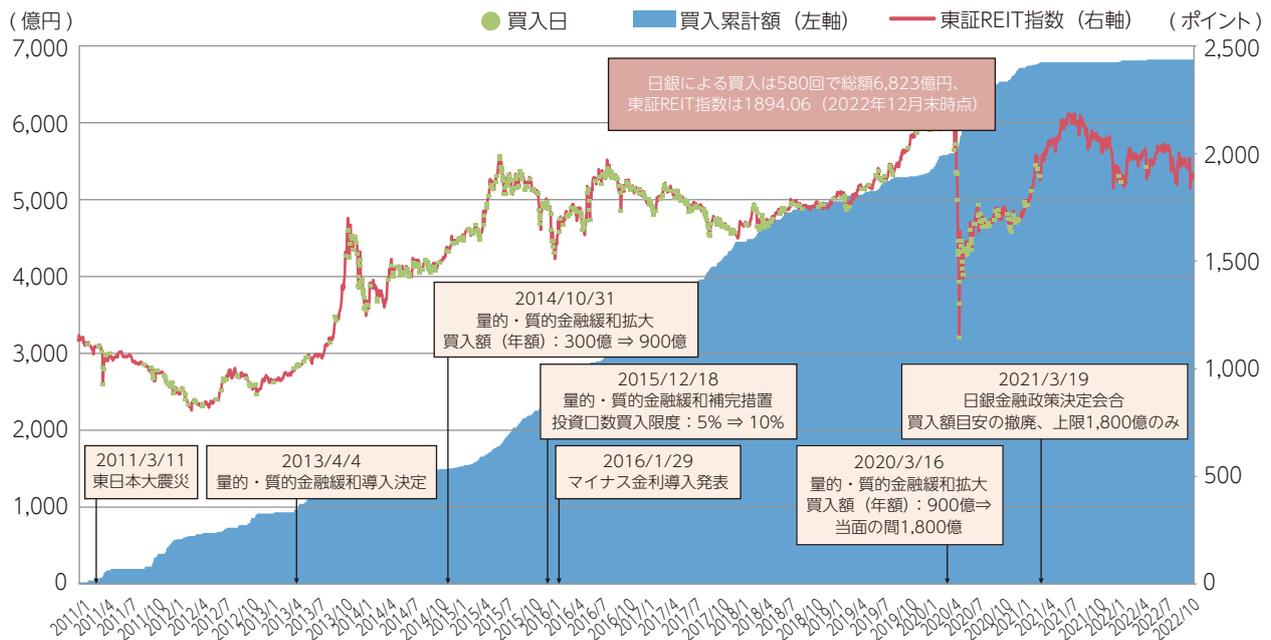
5-2 日本銀行の買入れ実績

日本銀行(以下、「日銀」という)は金融緩和策の一環として、2010年10月からJリート投資口の買入れを行っています。

当初、その買入限度額は500億円程度に設定されていましたが、2011年の東日本大震災や欧州債務問題の際には、集中的な買入れのため限度額が総額600億円に増額されたほか、2012年4月および10月にもそれぞれ100億円の増額が決定されました。

日銀は2013年4月に、量的・質的金融緩和政策の一環として、年間約300億円のペースでJリート投資口の買入れを行う方針を発表し、2014年10月には、追加金融緩和としてこの年間買入額を3倍の900億円に拡大する方針を発表しました。さらに、2020年3月には、当面の買入上限額を2倍の1,800億円に拡大しました。2021年3月には、年間買入額の900億円を撤廃して買入上限額の1,800億円のみを残し、投資口価格の急落時などに集中的に買う運用としました。

【日銀のJリート買入れ状況と東証REIT指数】



出所：東証

他方、2015年12月には買入等実施要領を一部変更し、銘柄ごとの買入限度額を、それまで上限としていた「各銘柄の発行残高の5%以内」から「10%以内」に引き上げ、現在では約20の銘柄について、発行残高の5%を超えて買入れを行っています。日銀が買入れ対象としているJリートは、格付けがAA相当以上その他信用力等に問題がないこと、年間取引高が200億円以上、取引成立日が年間200日以上という条件を満たすものとなっています。日銀によるJリート投資口の買入総額は、足元では6,800億円を超えています。

5-3 Jリエートの投資判断の尺度

通常の株式投資は企業に対する投資ですが、Jリート投資では投資法人という器(ビークル)を通じて不動産に間接的に投資することになります。その特殊性から、Jリート投資の分析・評価方法として様々な手法がありますが、簡便な尺度としては、例えば以下のようなものが挙げられます。

ここでは投資口価格の評価とJリエートの財務指標に分けて紹介しますが、Jリート各社による適時開示情報や不動産市況・金利状況なども踏まえて総合的に投資判断を行うことが不可欠です。

投資口価格の評価

1. NAV倍率 (投資口価格 ÷ 1口当たりNAV)

NAVとはNet Asset Valueの略で、不動産の時価に基づく純資産価値をいいます。Jリエートの投資口価格をその1口当たりNAVで除することで、当該Jリエートの純資産価値と比較した投資口価格の水準を捉えることができます。株式の場合はPBR(株価純資産倍率)という指標を用いて評価を行うことがありますが、NAV倍率はそれに類似した指標といえます。一般的に、NAV倍率が1倍より大きい場合、将来的にNAVが現在より上昇する可能性が高いと市場が判断しており、当該Jリエートの価値を実際より高く評価している(割高)ということになります。なお、純資産額には簿価純資産額と時価純資産額があり、Jリート各社が決算書類などで公表しているのは保有不動産を簿価で評価した簿価純資産額です。不動産は株式のように日々売買されるものではないため時価を評価することが難しいため、NAV倍率を算出するには、Jリート各社が開示する決算期末時点の不動産鑑定評価額を代用することができます。

2. FFO倍率 (投資口価格 ÷ 1口当たりFFO)

FFOとはFunds From Operationの略で、不動産の賃貸純収入をいいます。投資口価格を1口当たりFFOで除することで、Jリエートの収益力と比較した際の投資口価格の水準を捉えることができます。株式の場合のPER(株価収益率)に近い指標といえますが、JリートでPERを算出すると保有不動産を売却した場合の損益も含まれるため、不動産市況も踏まえた運用能力全般を評価するには適しているものの、安定的な分配能力を評価するにはFFO倍率が適しています。

FFOを求めるには、会計上の最終利益に減価償却費を加え、保有不動産の売却益を控除(売却損が発生した場合は加算)します。また、NAVとは異なり損益基準であるため、決算書類などから数値をとって比較する場合には、その期間が同じ長さとなっているかに留意する必要があります。

3. 分配金利回り (1口当たり分配金額 ÷ 投資口価格)

相対的に高い分配金利回りが期待できることがJリーートの大きな特徴であるため、分配金利回りは1つの投資判断の尺度となり得ます。分配金利回りは株式の場合の配当利回りと同種の指標です。過去の分配金や予想分配金をもとにどの程度の利回りを期待するか、他の銘柄や金利商品と比較しながら、投資判断を行うことが必要です。

もちろん安全性の高い国債などとJリートは商品性が異なりますので、単に利回りの比較だけではなく、前述のJリーートのリスクを十分に考慮に入れたうえで判断することが重要となります。

Jリーートの財務指標

1. LTV (有利子負債 ÷ 総資産額)

LTVとはLoan To Valueの略で、総資産に対する有利子負債(銀行借入れや投資法人債など)の比率をいいます。財務の健全性を判断する指標の1つで、LTVが高い場合は有利子負債への依存度が高く、金利変動の影響を受けやすいことを示します。有利子負債には投資主の利回りを高めるレバレッジ効果がある反面、LTVが高すぎる場合には債務不履行(デフォルト)リスクも大きくなるため、留意する必要があります。また、Jリート各社はそれぞれが目標とするLTV水準を運用方針の中で定めており、決算期末時点の数値が開示されています。

2. DSCR (NOI ÷ (支払利息+元本返済額))

DSCRとはDebt Service Coverage Ratioの略で、借入金の返済余力を見るための指標です。分子のNOIはNet Operating Incomeのことで、Jリーートの保有不動産が生み出すキャッシュフローを表します。

他方、分母は有利子負債の利息と元本返済額を指すため、保有不動産が生み出すキャッシュフローと比べることで、有利子負債による財務負担をカバーできるかを評価することになります。なお、DSCRが何倍を超えれば安全かという水準は存在しません。

3. 返済期限の分散状況

Jリートが運用を継続する上で、有利子負債の返済期限の到来時に資金の借換え(リファイナンス)がしばしば行われます。借換え時には金融機関により有利子負債の条件が見直されるため、支払利息の負担が増加するリスクや借換えができないリスクなどを負うこととなります。そうしたリファイナンスリスクはLTVやDSCRによる評価が難しいため、有利子負債の返済期限の分散状況を確認することが有効と考えられます。

そこでJリート各社は、有利子負債の返済期限を分散することでリファイナンスリスクの軽減を図っています。また短期借入金が多い場合には借換えの頻度が高くなりリスクが高まるため、多くのJリートはリファイナンスに際して固定金利による長期借入金での借換えや投資法人債の発行を進めています。

Jリートにおける近時のトピックス

6-1 Jリート同士の合併

米国で発生したサブプライム問題に端を発した金融危機の影響を受けて、2008年10月には東証REIT指数が最安値を付けるなど、Jリート市場が低迷し、2010年2月以降には救済型の合併が散見されました。

なお、この背景には、2009年1月に内閣府令・金融庁監督指針の改正により、合併交付金の取扱いが明確化されたことや、同年の税制改正により、負のれん発生益が配当可能利益から控除可能となったことが挙げられます。

近年においては、スケールメリットの享受や格付け機関からの信用格付けの向上、マーケットにおけるプレゼンスの向上、グローバルインデックス等の指数への組入れ等を目指した合併が増えている傾向が見られます。

なお、2021年4月には、米国の投資ファンドがオフィスリートに対して敵対的TOBを計画しました。当TOBは不成立となったものの、初の非公開化を目的とした敵対的TOBだったため、投資家や市場関係者の注目を集めました。

【Jリートの合併事例】

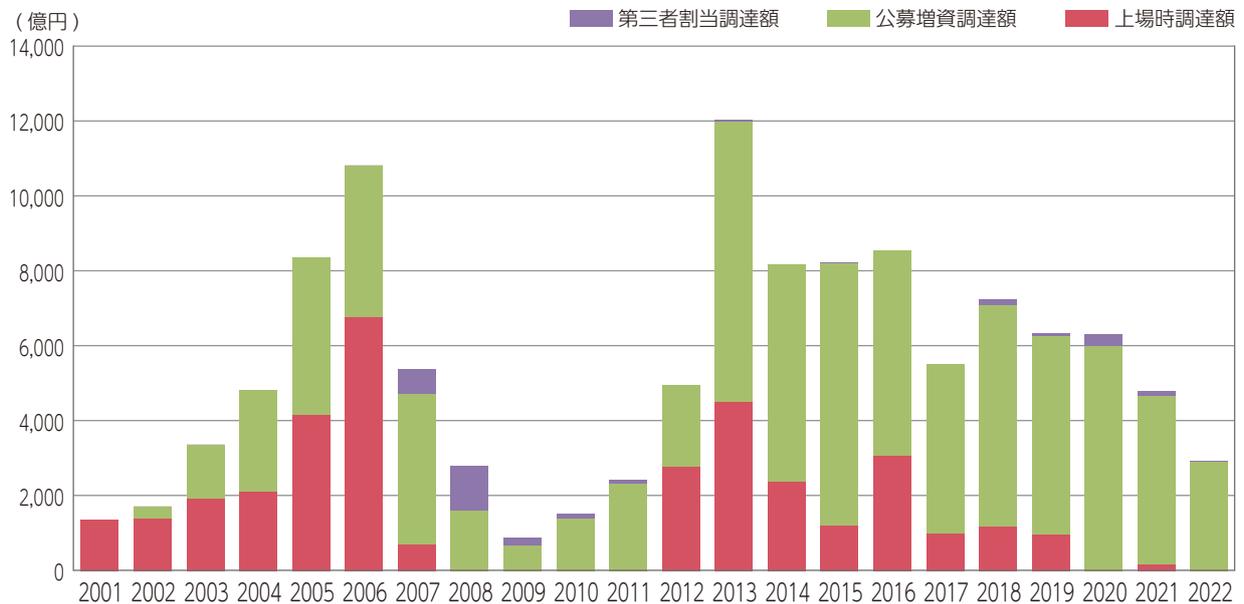
合併 タイプ	効力 発生日	存続投資法人		消滅投資法人	
		銘柄 コード	投資法人名称（商号変更前）	銘柄 コード	投資法人名称
吸収合併	2010/2/1	8963	インヴィンシブル投資法人 (東京グロースリート投資法人)	8980	エルシーピー投資法人
吸収合併	2010/3/1	8953	日本リテールファンド投資法人	8974	ラサール・ジャパン投資法人
新設合併	2010/3/1	3269	アドバンス・レジデンス投資法人	8978	アドバンス・レジデンス投資法人
				8962	日本レジデンシャル投資法人
吸収合併	2010/4/1	8984	ビ・ライフ投資法人	8965	ニューシティ・レジデンス投資法人
吸収合併	2010/7/1	8986	日本賃貸住宅投資法人	8969	プロスペクト・リート投資法人
吸収合併	2010/10/1	8966	平和不動産リート投資法人 (フレッシュエンド投資法人)	8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人
吸収合併	2010/12/1	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	3229	日本コマーシャル投資法人
吸収合併	2011/11/1	8975	いちご不動産投資法人 (FCレジデンシャル投資法人)	8983	いちご不動産投資法人
吸収合併	2012/4/1	8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人 (日本ホテルファンド投資法人)	8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人
新設合併	2015/10/1	3462	野村不動産マスターファンド投資法人	3285	野村不動産マスターファンド投資法人
				8959	野村不動産オフィスファンド投資法人
				3240	野村不動産レジデンシャル投資法人
吸収合併	2016/9/1	8984	大和ハウスリート投資法人 (大和ハウス・レジデンシャル投資法人)	3263	大和ハウスリート投資法人
吸収合併	2016/9/1	3462	野村不動産マスターファンド投資法人	8982	トップリート投資法人
吸収合併	2018/3/1	3278	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト 投資法人	3460	ジャパン・シニアリビング投資法人
吸収合併	2018/5/1	3309	積水ハウス・リート投資法人	8973	積水ハウス・レジデンシャル投資法人
吸収合併	2020/4/1	8986	大和証券リビング投資法人 (日本賃貸住宅投資法人)	3308	日本ヘルスケア投資法人
吸収合併	2020/8/1	3468	スターアジア不動産投資法人	3473	さくら総合リート投資法人
吸収合併	2021/3/1	8953	日本都市ファンド投資法人 (日本リテールファンド投資法人)	3227	MCUBS MidCity投資法人

6-2 良好な資金調達環境

Jリートは、安定した運用の継続を目指し、資産規模を拡大するために、金融機関からの融資に加え、公募により新投資口を発行して増資を行うことによって資金調達を行います。

なお、Jリートは、配当可能利益の90%超を投資主に分配する等の導管性要件により、内部留保が制限されるため、新たに多額の資金を要する物件を取得する際には公募増資等により外部から資金調達を行う必要があります。ここ数年、投資口価格が堅調に推移していることも相まって、Jリートによる公募増資は年間5,000億円前後の規模で行われていましたが、2022年は3,000億円程度の規模に留まりました。

【増資による資金調達額】



出所：東証

6-3 自己投資口の取得

世界的な金融危機の影響によりJリート市場も低迷した際、Jリーートの資金調達・資本政策手段が限定的であることのリスクが顕在化しました。これを受けて2013年に投信法の改正が行われ、資金調達・資本政策手段の多様化が進められました。その一環として、Jリートによる自己投資口の取得が解禁されました。

自己投資口の取得に係る目的・意義としては、主に以下の点が考えられます。

- Jリートが、その投資口価格水準につき割安であると考えられる場合に、市場に対する意思表示を行い、自ら投資口価格の水準を是正しながら(いわゆる「アナウンスメント効果」)、新たな資金調達・物件取得につなげることが可能となる。
- 自己資本利益率の向上および一口当たり分配金の増額等が可能となる。
- Jリートがグローバル化する資本市場において成長を続けるために、自己投資口取得をはじめとする多様な資金調達・資本政策手段を用いることができるようになることで、財務の安定性および柔軟性の面で競争力を強化することが可能となる。

Jリート市場の投資口価格水準が低迷した2017年春以降、インベスコ・オフィス・ジェイリートを中心に、2022年12月末までに14銘柄(21件)が自己投資口の取得の実施を公表しています。

【自己投資口の取得事例】

	取得総額	自己投資口の消却日	消却前発行済口数に対する割合
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(1回目)	約8億円	2017/8/10	0.94%
いちごホテルリート投資法人	約3億円	2017/12/11	1.01%
日本リテールファンド投資法人 [*] (1回目)	約100億円	2018/2/9	1.84%
グローバル・ワン不動産投資法人	約10億円	2018/3/16	1.10%
大和証券オフィス投資法人	約37億円	2018/5/31	1.22%
日本ロジスティクスファンド投資法人(1回目)	約24億円	2018/7/13	1.20%
日本ロジスティクスファンド投資法人(2回目)	約20億円	2019/1/11	0.98%
インヴィンシブル投資法人	約40億円	2018/12/28	1.40%
スタートアップシード投資法人	約5億円	2019/4/26	1.17%
フロンティア投資法人	約25億円	2020/6/24	1.58%
日本リテールファンド投資法人 [*] (2回目)	約20億円	2020/8/18	0.59%
平和不動産リート投資法人	約17億円	2020/9/29	1.50%
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(2回目)	約14億円	2021/3/10	1.09%
大和証券オフィス投資法人(2回目)	約28億円	2021/5/31	0.77%
グローバル・ワン不動産投資法人(2回目)	約15億円	2022/3/22	1.30%
ジャパンエクセレント投資法人	約20億円	2022/4/28	1.14%
アクティブ・プロパティーズ投資法人	約40億円	2022/5/13	1.24%
大和証券オフィス投資法人(3回目)	約40億円	2022/5/31	1.43%
ケネディクス・オフィス投資法人	約30億円	2022年10月期予定	1.40%
大和証券オフィス投資法人(4回目)	約30億円	2022/11/30	0.90%
ユナイテッド・アーバン投資法人	約30億円	2022年11月期予定	0.80%

※自己投資口の取得の実施を公表した時点の投資法人名を記載

6-4 ESG等への取組み

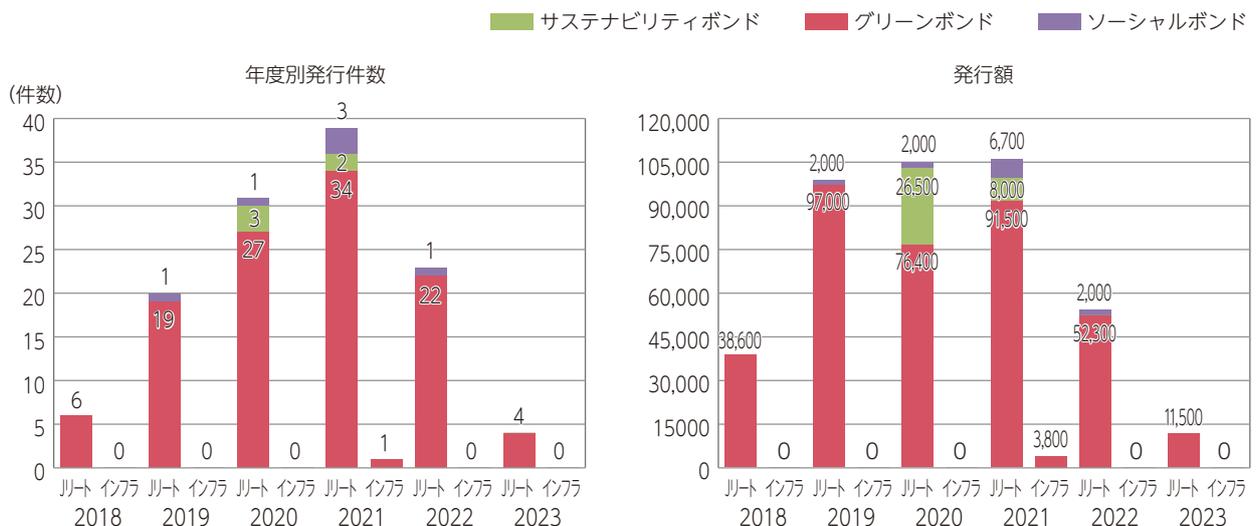
昨今、世界的に自然破壊、労働者の人権侵害などの環境問題や社会問題が取り上げられており、国内外の企業はESG（環境、社会、ガバナンス）への配慮や取組みが求められています。この状況下で、従来の財務情報だけでなく、このESGへの配慮や取組みも考慮した投資先の選別、すなわちESG投資の重要性が高まりをみせています。とりわけ国内外において、経済・社会・環境を巡るグローバルな課題に関する17の目標である「持続可能な開発目標(SDGs)」への関心が高まっており、こうした課題に対する有力な手段として、ESG投資が注目されています。今後、Jリート市場や国内不動産市場が質の向上を伴った成長をしていくためにはESGに対する取組みの重要性は高いと言えます。

(E) Jリートにおける環境への取組み

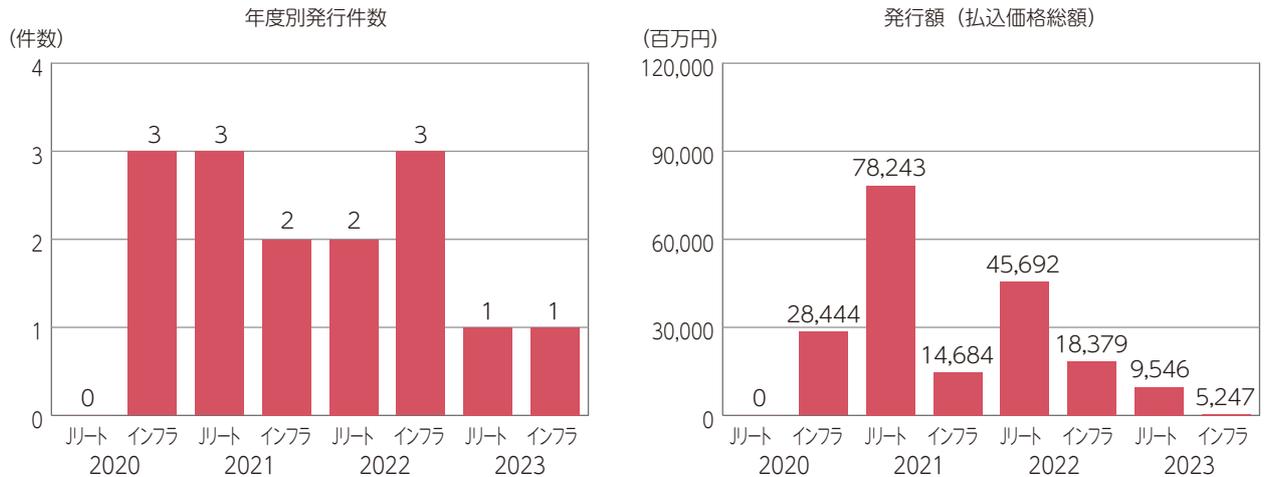
Jリートにおいて環境に配慮した運用を行うことは様々なメリットがあると考えられます。まず、LED照明の導入や太陽光発電システムの設置など物件運営における環境に配慮した設備の導入により、Jリート側においては水道光熱費などの削減を見込むことができる一方、コスト負担の削減を望む企業やESG投資を重視する金融機関等のテナントを誘致することで、物件の稼働率上昇や賃料上昇も期待できます。ほかにも、金融機関による環境などに配慮した不動産の認証制度を活用することで金融機関から定性的により高い評価を得られ、デットの資金調達にもプラス効果があると考えられます。それに加えて、最近増えているのがグリーンボンドの発行やグリーンローンによる資金調達などのグリーンファイナンスです。調達した資金は、環境性能に優れた不動産の取得資金に係るリファイナンスに充当されています。

このような点からJリートが環境に配慮した運用をすることは持続可能性および競争力の高いポートフォリオの構築に加え、資金調達の面でも有利に働くと考えられます。

【ESG債 発行件数、発行額の推移 (2023年4月末時点)】



【グリーンエクイティ 発行件数、発行額の推移（2023年4月末時点）】



(S) Jリートにおける社会への取組み

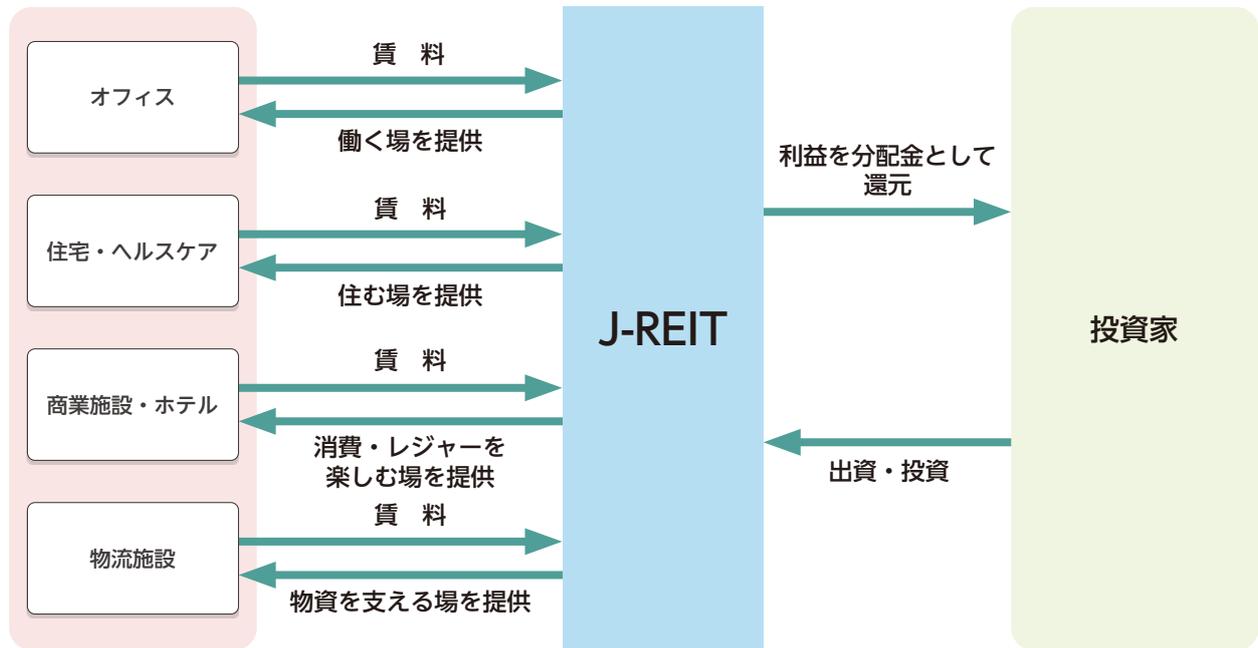
不動産は人々にとって必要不可欠な重要な資産であり、人々が快適に過ごすために、不動産はまさに社会にとってなくてはならないものです。住み心地、働きやすさ、消費やレジャーの充実、それらを支える物流インフラを提供することは不動産オーナーであるJリートが重要な役割を担うと言えます。また、Jリートは賃料収入を源泉とした利益を原則としてほぼ全額を投資家に分配することにより、法人税を実質的に免除された金融商品でもあります。他の国内金融商品と比較して高いインカムゲインを実現しており、分配金という形で投資家に分配することも社会に貢献する仕組みと言えます。重要インフラの構築および提供と投資家に分配金として還元という役割は各Jリートの社会に対する大きな貢献であるとともに、法人税免除と引換えに社会に対して責任を負っているとも言えます。

(次頁 図【社会を支えるJリート】参照)

(G) Jリートにおけるガバナンスへの取組み

Jリートにとってのガバナンスとは、投資主利益の最大化を目的として運用を行うことにあります。ガバナンスの一層の強化のために投資主利益に連動した資産運用報酬体系の導入や効率的なキャッシュマネジメントの一環とした利益超過分配の導入を実施するJリートも増えています。

【社会を支えるJリート】



JリートにとってのESG

Jリートは、国民の資産形成にとって重要な投資対象の一つとなっています。Jリートは、ガバナンスが欠如し投資口価格が低迷すれば、自身も資金調達ができずに運営に行き詰まることとなります。そのため、長年にわたる安定的な運営のためにはガバナンスの強化は非常に重要となっています。また、環境に配慮した物件でポートフォリオを組成すれば結果として高い競争力の獲得、高稼働率の維持、賃料の持続的な安定的推移もしくは上昇が期待されます。それは分配金の向上につながり、投資口価格が上昇することで円滑な資金調達が実現でき、その結果として資産規模拡大につながります。環境に配慮したポートフォリオを有するJリートが主要な不動産オーナーへと成長すれば、人々が快適な生活を送ることができる都市の長期的な実現に寄与できます。環境と社会が充実してこそ不動産市場は持続可能となると言えるでしょう。

6-5 資産運用会社としての第三者評価等

ESGへの取組みをより積極的にアピールするために第三者による評価・認証を取得するJリエートの資産運用会社も増えています。Jリートが取得する評価・認証については、個々の保有不動産を対象とするものと、資産運用会社の取組みを総合的に評価するものに大別でき、前者の代表的な評価・認証制度としては、「DBJ Green Building 認証」・「CASBEE (建築環境総合性能評価システム)」・「BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)」が、後者の代表的な評価・認証制度としては、「GRESB (グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)」が挙げられます。

GRESBは、実物資産 (不動産・インフラストラクチャー) を保有・運用する会社・ファンドのESG配慮を

6 Jリートにおける近時のトピックス

測る年次のベンチマーク評価およびそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。100以上のグローバルな投資家が、投資先の選定や投資先との対話にGRESBのデータを活用しています。GRESBの評価のうち不動産会社やファンドにおける既存物件の運用を主として評価するものが「GRESBリアルエステイト評価」であり、2022年の評価にはJリートから57銘柄が参加し、参加率は時価総額ベースで99.3%(2022年10月時点)に至っています。GRESBは、JリートのESG配慮を図るうえで、最も一般的なベンチマークと言えるでしょう。他にも、ESG投資の資金を獲得することを狙って、ESGに関連する株価指数への組入れを目指す動きも確認できます。例えば、年金積立管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数にも選定されている「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」(日本株の時価総額上位700銘柄の中から

MSCIのESG格付けが相対的に高い銘柄を業種別に選別して構成する指数)には、2022年12月末時点で、Jリート10銘柄が組み入れられています。

証券コード	投資法人名称	2022年GRESBリアルエステイト評価	レーティング	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数組入状況
8951	日本ビルファンド投資法人	未開示 (2023年2月1日時点)		○
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	Green Star	5Star	◎
8953	日本都市ファンド投資法人	—	5Star	
8954	オリックス不動産投資法人	Green Star	5star	
8955	日本プライムリアルティ投資法人	Green Star	5Star	○
8956	NTT都市開発リート投資法人	Green Star	5Star	
8957	東急リアル・エステート投資法人	Green Star	4Star	
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	Green Star	5Star	
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	Green Star	4Star	◎
8961	森トラスト総合リート投資法人	Green Star	4Star	
8964	フロンティア不動産投資法人	Green Star	4Star	
8966	平和不動産リート投資法人	Green Star	3Star	
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	Green Star	5Star	◎
8968	福岡リート投資法人	Green Star	4Star	
8972	ケネディクス・オフィス投資法人	Green Star	5Star	
8975	いちごオフィスリート投資法人	Green Star	3Star	
8976	大和証券オフィス投資法人	Green Star	5Star	
8977	阪急阪神リート投資法人	Green Star	3Star	
8984	大和ハウスリート投資法人	Green Star	5Star	
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	Green Star	4Star	
8986	大和証券リビング投資法人	Green Star	2Star	
8987	ジャパンエクセレント投資法人	Green Star	5Star	○
8963	インヴィンシブル投資法人	Green Star	2Star	
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	Green Star	2Star	
3234	森ヒルズリート投資法人	Green Star	5Star	◎
3249	産業ファンド投資法人	—	4Star	
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	Green Star	4Star	
8979	スターツプロシード投資法人	未開示 (2023年2月1日時点)		
3278	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	Green Star	3Star	
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	Green Star	5Star	
3281	GLP投資法人	Green Star	5Star	

6 リートにおける近時のトピックス

3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	Green Star	2Star	
3283	日本プロロジスリート投資法人	Green Star	5Star	○
3287	星野リゾート・リート投資法人	Green Star	3Star	
3290	One!リート投資法人	Green Star	3Star	
3292	イオンリート投資法人	Green Star	5Star	
3295	ヒューリックリート投資法人	Green Star	5Star	○
3296	日本リート投資法人	Green Star	3Star	
3309	積水ハウス・リート投資法人	Green Star	3Star	◎
3451	トーセイ・リート投資法人	—	—	
3453	ケネディクス商業リート投資法人	Green Star	4Star	
3455	ヘルスケア&メディカル投資法人	—	1Star	
3459	サムティ・レジデンシャル投資法人	—	1Star	
3462	野村不動産マスターファンド投資法人	Green Star	5Star	
3463	いちごホテルリート投資法人	Green Star	2Star	
3466	ラサールロジポート投資法人	Green Star	5Star	
3468	スターアジア不動産投資法人	Green Star	3Star	
3470	マリモ地方創生リート投資法人	—	—	
3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	Green Star	5Star	
3472	大江戸温泉リート投資法人	—	—	
3476	投資法人みらい	Green Star	3Star	
3481	三菱地所物流リート投資法人	Green Star	5Star	
3487	CREロジスティクスファンド投資法人	Green Star	5Star	
3488	ザイマックス・リート投資法人	Green Star	3Star	
3493	アドバンス・ロジスティクス投資法人	Green Star	5Star	
3492	タカラレーベン不動産投資法人	Green Star	2Star	
2971	エスコンジャパンリート投資法人	Green Star	2Star	
2972	サンケイリアルエステート投資法人	Green Star	2Star	
2979	SOSiLA 物流リート投資法人	Green Star	5Star	
2989	東海道リート投資法人	—	—	

出所：各種資料を基に東証作成

◎は新たに加わった銘柄です。

6-6 JリートETF・東証REIT指数先物

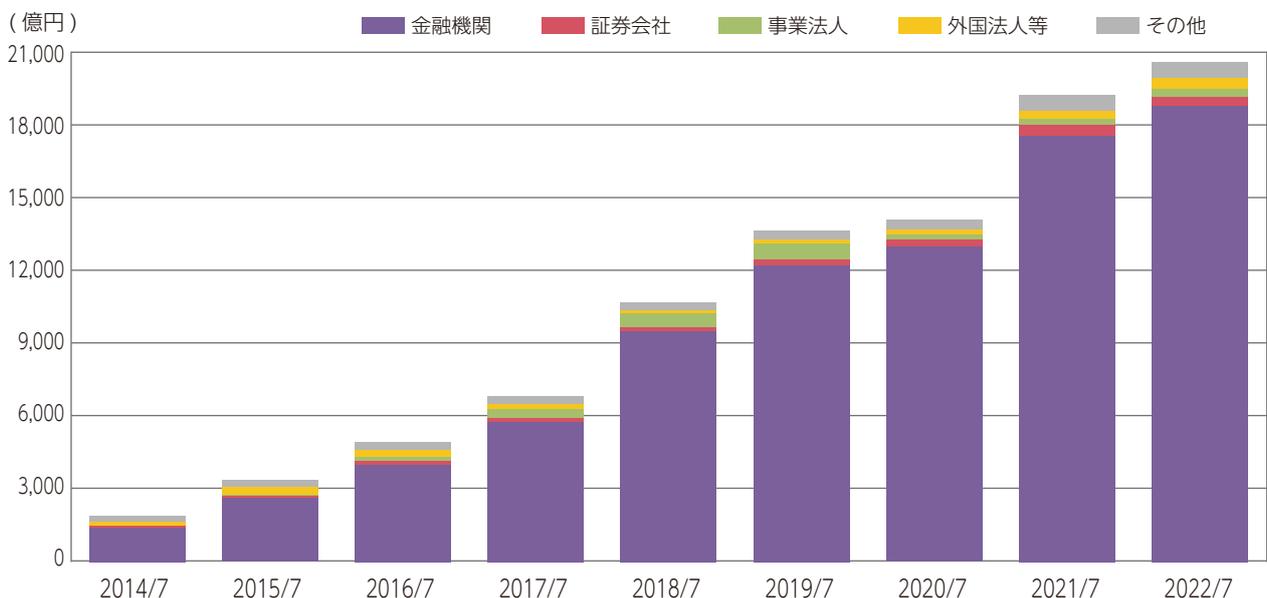
JリートETF

Jリートに投資するには、個別銘柄に投資する方法以外にも、複数のJリート銘柄を運用対象とするETF (Exchange Traded Funds：上場投資信託) に投資する方法もあります。

ETFとは、東証株価指数 (TOPIX) や日経平均などの特定の指数に連動するように運用されている投資信託です。ETFは、金融商品取引所に上場しているため、株式やJリートと同じように取引ができます。東証には、東証REIT指数などのJリート関連指数に連動するETF (以下、「JリートETF」という) も上場しています。

JリートETFは、Jリートの個別銘柄へ直接投資するよりも少額で投資できる銘柄が多いという特徴を有しています。JリートETFに投資することは間接的にJリート関連指数に組み込まれている個別銘柄全てに投資することになり、少額でさまざまな不動産に分散して投資することができます。また、2014年4月から、Jリートの個別銘柄はインサイダー取引規制の対象となった一方で、JリートETFは対象外となっていることや、Jリートの個別銘柄への直接投資と同様に、安定的で相対的に高い配金利回りを得られる点などから、足元では金融機関を中心に活用が拡大しています。

【JリートETFの投資部門別保有純資産総額】



出所：東証

JリートETFは、東証REIT指数連動ETFが10銘柄上場しているほか、野村高利回りJリート指数連動ETFが1銘柄、東証REIT Core指数連動ETFが3銘柄、東証REIT物流フォーカス指数に連動するETFが1銘柄、日経ESG-REIT指数に連動するETFが1銘柄上場しています。(2022年12月末時点)

【リートETF銘柄一覧】

東証REIT指数に連動するETF

コード	銘柄名	売買単位	分配金支払基準日	運用会社
1343	NEXT FUNDS 東証REIT指数 連動型上場投信	10	2月・5月・8月・11月の10日	野村アセットマネジメント株式会社
1345	上場インデックスファンドリート (東証REIT指数) 隔月分配型	100	奇数月の8日	日興アセットマネジメント株式会社
1597	MAXIS リート上場投信	10	3月・6月・9月・12月の8日	三菱UFJ国際投信株式会社
1595	NZAM 上場投信 東証REIT指数	10	1月・4月・7月・10月の15日	農林中金全共連アセットマネジメント株式会社
1398	SMAM 東証REIT指数上場投信	10	3月・6月・9月・12月の8日	三井住友DSアセットマネジメント株式会社
1476	iシェアーズ・コア リート ETF	1	2月・5月・8月・11月の9日	ブラックロック・ジャパン株式会社
1488	ダイワ上場投信-東証REIT指数	10	3月・6月・9月・12月の4日	大和証券投資信託委託株式会社
2552	上場インデックスファンドリート (東証REIT指数) 隔月分配型 (ミコ)	1	偶数月の8日	日興アセットマネジメント株式会社
2555	東証REIT ETF	10	1月・4月・7月・10月の12日	シンプレクス・アセット・マネジメント株式会社
2556	One ETF 東証REIT指数	10	1月・4月・7月・10月の8日	アセットマネジメント One 株式会社

野村高利回りリート指数に連動するETF

※全リート銘柄の中から、比較的予想分配金利回りが高い銘柄に限定して投資するETFです。

コード	銘柄名	売買単位	分配金支払基準日	運用会社
1660	MAXIS 高利回りリート上場投信	1	1月・4月・7月・10月の10日	三菱UFJ国際投信株式会社

東証REIT Core指数に連動するETF

※全リート銘柄の中から、比較的時価総額の大きい銘柄に限定して投資するETFです。

コード	銘柄名	売買単位	分配金支払基準日	運用会社
2517	MAXIS リート・コア上場投信	10	2月・5月・8月・11月の10日	三菱UFJ国際投信株式会社
2527	NZAM 上場投信 東証REIT Core指数	10	1月・7月の15日	農林中金全共連アセットマネジメント株式会社
2528	ダイワ上場投信-東証REIT Core指数	10	3月・6月・9月・12月の10日	大和証券投資信託委託株式会社

東証REIT物流フォーカス指数に連動するETF

コード	銘柄名	売買単位	分配金支払基準日	運用会社
2565	グローバルX ロジスティクス・J-REIT ETF	1	偶数月の24日	Global X Japan

日経ESG-REIT指数に連動するETF

コード	銘柄名	売買単位	分配金支払基準日	運用会社
2566	上場インデックスファンド日経ESGリート	10	1月・4月・7月・10月の8日	日興アセットマネジメント株式会社

FTSE EPRA Nareitグリーン・フォーカスJ-REITセレクト・インデックス (配当込み) に連動するETF

コード	銘柄名	売買単位	分配金支払基準日	運用会社
2852	iシェアーズ グリーンリート ETF	10	2月・5月・8月・11月の9日	ブラックロック・ジャパン株式会社

Solactive Japan Green J-REIT Indexに連動するETF

コード	銘柄名	売買単位	分配金支払基準日	運用会社
2855	グローバルX グリーン・J-REIT ETF	1	偶数月の24日	Global X Japan

東証REIT指数先物取引

日本取引所グループ傘下の大阪取引所では、東証REIT指数を原資産とする先物取引(東証REIT指数先物取引)の取引機会を提供しています。先物取引とは、あらかじめ定められた期日に原資産を取引時点の約定価格で取引することを契約する取引です。先物取引は、Jリートや株式の取引と異なり、取引できる期間(限月といいます。)があらかじめ決っており、取引を行う際には証拠金という担保を差し入れる必要があります。なお、将来の特定の期日までは、転売または買戻しにより決済することができます。

東証REIT指数先物取引は、以下のような経済的機能を有しています。

1. 多数の銘柄のJリートを保有する機関投資家などに対して、経済情勢の変化に伴うJリート市場全体の価格変動のリスクを効果的にヘッジする場を提供
2. 東証REIT指数先物取引とJリートとの間の裁定取引を通じて、Jリート市場の安定と拡大に貢献

最近では、Jリート市場の拡大とともに、東証REIT指数先物取引の取引高や約定回数も増加傾向にあります。

透明性の高いJリートの適時開示

7-1 市場の透明性確保

Jリートは、市場の透明性確保や投資家保護のためにさまざまな情報開示が求められています。金融商品取引法や投信法に基づく法定開示以外にも、東証では有価証券上場規程を定め、投資法人や資産運用会社に関する情報、運用資産の内容などの情報の適時開示を求め、さらに、「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」を通じてJリートの投資方針や運用体制などを投資家に対して継続的に情報提供することを求めています。

東証の有価証券上場規程による開示制度

1. 適時開示が求められる情報

(1) 投資法人・資産運用会社の情報

投資法人に関する情報として、投資口の追加発行や投資法人債の募集・資金の借入れなどの決定事実、業務遂行の過程で生じた損害などの発生事実について、適時開示が求められます。また、資産運用会社についても同様に、組織再編や資産運用の休止・廃止などの決定事実、スポンサーの異動などの発生事実について、適時開示が求められています。

(2) 運用資産等の情報

運用資産等については、主に以下の事項のようなJリートのポートフォリオに一定の変更が生じる場合に、適時開示が求められます。

- ① 運用資産等の譲渡や取得を決定した場合
- ② 運用資産等の主なテナントが異動する場合
- ③ 偶発的事象や業務遂行の過程で運用資産に大きな損害が発生した場合

(3) 決算等の情報

Jリートの決算の内容が定まった場合には、上場会社と同様、決算短信による適時開示が求められます。この中では、当期以降の運用状況(営業収益・各段階利益・分配金)予想についても記載されます。東証では、Jリートの営業期間が一般的に6か月であることを踏まえ、投資者に十分な投資判断材料が提供されるよう、Jリート各社に対して当期および翌期の2期分(一年分)の予想値を開示することを推奨しています。これにより、現在では、大半のJリートにおいて、2期分の予想値が開示されるようになりました。また、開示した運用状況予想から一定程度乖離した新たな予想値をJリートが算出した際には、期中や期末後の決算発表前においても随時適時開示が求められます。さらに、投資法人が保有している不動産の内容(価格、投資比率など)やテナントの概要(テナント数、総賃料収入など)についても決算短信や決算説明会資料等において記載されます。なお、これらの情報は、法律上も開示が求められているため、有価証券報告書や毎期の決算後に投資家へ送付

される資産運用報告においても確認することができます。

東証では、有価証券上場規程上求められる適時開示に係る要件や一般に開示資料に記載することが求められる内容などの実務上の取扱いや、開示の手順などを示す実務マニュアルとして「上場不動産投資信託証券に関する情報の適時開示ガイドブック(投資法人・資産運用会社用)」を作成し、Jリートによる情報開示が適時適切に行われるようサポートしています。

2. TDnetによる適時開示情報の開示

上記の適時開示を行う際には、東証が提供するTDnet (Timely Disclosure network : 適時開示情報伝達システム) という公平で迅速かつ広範な適時開示を可能にするために適時開示に関連する一連のプロセスを総合的に電子化したシステムを利用することが義務づけられています。TDnetで配信された情報は、即時に報道機関に伝達されるとともに、投資家の皆様も日本取引所グループのウェブサイト内の「適時開示情報閲覧サービス」からご覧いただくことが可能です。なお、2014年4月1日から、金融商品取引法が改正されJリートもインサイダー取引規制の対象となりましたが、TDnetによって情報が開示されると、その情報はインサイダー取引規制上の公表がされた情報として扱われます。

3. 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

適時開示に加え、Jリートの運用体制などの情報を投資家に対して継続的に提供することを目的として、Jリートは、毎営業期間終了後3か月以内に「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」を東証に提出することが求められています。この報告書は、投資法人、資産運用会社およびスポンサーの資本関係・人的関係・取引関係、また、これらを踏まえた利益相反取引への対応方針、運用体制および利害関係人など特別な利害関係にある者との具体的な取引状況などの情報が、所定の様式に基づいて作成されます。提出された報告書は、東証ウェブサイトの「東証上場会社情報サービス」のページに掲載しています。

東証上場会社情報サービス

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

7-2 Jリートによる英文情報の発信

Jリートは、外国人投資家の活発な売買状況を背景に、英文による情報発信に積極的に取り組んでいます。2022年12月末時点において、ほぼすべてのJリートが英語のウェブサイトを開設しており、決算情報やIRなどの目的で作成されたさまざまな情報を英文で提供しています。数多くのJリートが英語ウェブサイトにおいて和文とほぼ同様の水準で適時に英文のプレスリリースなどの情報開示を行っています。それに加えて、和文の資産運用報告をベースに英文のセミアナニュアル・レポートを每期作成し、ウェブサイトに掲載しているJリートも増えています。

また、東証では、TDnetの英語版ともいえる「東証英文資料配信サービス」を提供しています。このサービスでは、Jリートや上場会社が作成した英文資料を同サービスに登録するだけで、海外投資家が利用している情報ベンダー等の端末にタイムリーに配信され、東証の英文ウェブサイトにも掲載されます。数多くのJリートがこのサービスを利用しています。

東証英文資料配信サービス

https://www.release.tdnet.info/index_e.html

7-3 JリートによるESG情報の発信

近年、中長期的な視点でJリートの価値を評価する際に、運用の持続可能性(サステナビリティ)に関する課題への対応状況が、幅広い機関投資家に注目されることとなり、また、Jリートにおいても、投資主を含むステークホルダーへの説明責任を発揮する観点から、ESGの要素を含む情報の積極的な開示の取組が進められているところです。

こうした環境変化を踏まえ、東証では、2019年12月より、「東証上場会社情報サービス」において、ESGの要素を含む任意の開示資料(以下、「ESGに関する報告書」という)を新たに掲載対象に加えることとしました。

これにより、Jリートの決算情報、適時開示情報、規約、運用体制等に関する報告書その他の情報とあわせて、ESGに関する報告書が閲覧可能となり、国内外の投資者が、中長期的な視点で投資対象銘柄の選別及びJリートの価値の評価に必要な情報が、ワンストップで入手できる環境が整備されました。

東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

8-1 各銘柄データ紹介

2024年2月29日現在、東証Jリート市場には58銘柄、東証インフラファンド市場には5銘柄が上場しています。第8章では、当該銘柄の投資口価格の推移等をご紹介します。

投資法人の概要

各決算日における基準日は下表の通りとし、原則として、基準日における直近の有価証券報告書に基づいて記載しています。ただし、1口あたり分配金(予想)については、当該有価証券報告書と同一の決算期に係る決算短信にて開示された予想値を記載しています(当該決算短信の開示日以降に予想値が修正されている場合であっても、当該修正は反映されていません。)

「上場日」については、東証のJリート市場またはインフラファンド市場に上場した日を示しています。Jリート各銘柄の「用途区分」については、「オフィス」、「商業施設」、「住居」、「物流施設」、「ホテル・旅館」、「ヘルスケア施設」等の投資資産の用途のうち、3種類以上に投資している銘柄は総合型としております。

インフラファンド各銘柄の「投資方針」については、運用体制報告書の投資方針、投資対象を記載しております。

「資産運用会社の主要な株主」については、株主の上位2社を掲載し、括弧内の数字は資産運用会社の所有株式数の比率を示しています。

なお、「1口あたり分配金(実績)」及び「1口あたり分配金(予想)」については、利益超過分配金を含めた値で記載しております。下記「分配金の推移」において同じです。

決算月	基準日
6月/12月 決算	2023年9月30日
1月/7月 決算	2023年10月31日
2月/8月 決算	2023年11月30日
3月/9月 決算	2023年12月31日
4月/10月 決算	2024年1月31日
5月/11月 決算	2024年2月29日

投資口価格推移

各決算日における掲載期間は下表の通り1年間の投資口価格の推移のチャートを掲載しています。当該期間中に投資口分割を実施した銘柄は、分割前の投資口価格については、投資口分割比率で除した値で換算しています。

なお、Jリート各銘柄のグラフ内の東証REIT指数は、各銘柄の投資口価格の推移を市場全体と比較しやすくするために、東証REIT指数を各銘柄の終値(下表の通りに上場後1年未満の銘柄は上場時の終値)を基準値として再換算したものを載せています。

インフラファンド各銘柄のグラフ内の東証インフラファンド指数は、各銘柄の投資口価格の推移を市場全体と比較しやすくするために、東証インフラファンド指数を算出が開始された2020年3月27日における各銘柄の終値を基準値として再換算したものを載せています。

決算月	基準日	東証リート指数の基準日
6月/12月 決算	2022年4月1日	2022年10月1日
1月/7月 決算	2022年5月1日	2022年11月1日
2月/8月 決算	2022年6月1日	2022年12月1日
3月/9月 決算	2022年7月1日	2023年1月4日
4月/10月 決算	2022年8月1日	2023年2月1日
5月/11月 決算	2022年9月1日	2023年3月1日

分配金の推移

直近10期の1口当たり分配金額を記載しています。当該期間中に投資口分割を実施した銘柄は、分割前の1口当たり分配金額について投資口分割比率で除した値で換算しています。

物件数・資産規模の推移

直近10期の各期末時点におけるJリート各銘柄及びインフラファンド各銘柄の保有物件数および資産規模を記載しています。

物件数及び資産規模については、海外不動産保有法人を通じて取得した物件を含み、別途表下に注記している場合を除き優先出資証券の出資先である不動産は含んでおりません。また、原則としてJリート及びインフラファンド各銘柄が保有する不動産及び信託不動産の取得価格の総額を記載しており、上記の場合を除き有価証券や現金等は含まれておりません。

単位未満切り捨ての数値を表示しています。

出典

東証のデータやJリート各銘柄またはインフラファンド各銘柄の公表資料を基に作成しています。

東証J-REIT 上場銘柄一覧

証券コード	投資法人名	上場日	決算期	資産運用会社	用途区分
8951	日本ビルファンド投資法人	2001年9月10日	6月末/12月末	日本ビルファンドマネジメント株式会社	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	2001年9月10日	3月末/9月末	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	オフィス
8953	日本都市ファンド投資法人	2002年3月12日	2月末/8月末	株式会社KJRマネジメント	総合型
8954	オリックス不動産投資法人	2002年6月12日	2月末/8月末	オリックス・アセットマネジメント株式会社	総合型
8955	日本プライムリアルティ投資法人	2002年6月14日	6月末/12月末	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	オフィス+商業施設
8956	NTT都市開発リート投資法人	2002年9月10日	4月末/10月末	NTT都市開発投資顧問株式会社	オフィス+住居
8957	東急リアル・エステート投資法人	2003年9月10日	1月末/7月末	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社	総合型
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	2003年9月25日	3月末/9月末	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社	オフィス
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	2003年12月22日	5月末/11月末	丸紅リートアドバイザーズ株式会社	総合型
8961	森トラストリート投資法人	2004年2月13日	2月末/8月末	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	総合型
8963	インヴィンシブル投資法人	2004年5月17日	6月末/12月末	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	総合型
8964	フロンティア不動産投資法人	2004年8月9日	6月末/12月末	三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社	商業施設
8966	平和不動産リート投資法人	2005年3月8日	5月末/11月末	平和不動産アセットマネジメント株式会社	オフィス+住居
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	2005年5月9日	1月末/7月末	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	物流施設
8968	福岡リート投資法人	2005年6月21日	2月末/8月末	株式会社福岡リアルティ	総合型
8972	KDX不動産投資法人	2005年7月21日	4月末/10月末	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	総合型
8975	いちごオフィスリート投資法人	2005年10月12日	4月末/10月末	いちご投資顧問株式会社	オフィス
8976	大和証券オフィス投資法人	2005年10月19日	5月末/11月末	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	オフィス
8977	阪急阪神リート投資法人	2005年10月26日	5月末/11月末	阪急阪神リート投信株式会社	総合型
8979	スターツプロシード投資法人	2005年11月30日	4月末/10月末	スターツアセットマネジメント株式会社	住居
8984	大和ハウスリート投資法人	2006年3月22日	2月末/8月末	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社	総合型
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	2006年6月14日	12月末	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社	ホテル・旅館
8986	大和証券リビング投資法人	2006年6月22日	3月末/9月末	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	住居+ヘルスケア・病院
8987	ジャパンエクセレント投資法人	2006年6月27日	6月末/12月末	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	オフィス
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	2006年8月4日	2月末/8月末	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	住居
3234	森ヒルズリート投資法人	2006年11月30日	1月末/7月末	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社	総合型
3249	産業ファンド投資法人	2007年10月18日	1月末/7月末	株式会社KJRマネジメント	物流施設+その他
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	2010年3月2日	1月末/7月末	ADインベストメント・マネジメント株式会社	住居
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	2012年6月13日	5月末/11月末	東急不動産リート・マネジメント株式会社	オフィス+商業施設
3281	GLP投資法人	2012年12月21日	2月末/8月末	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	物流施設
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2013年2月6日	1月末/7月末	東急不動産リート・マネジメント株式会社	住居
3283	日本プロロジスリート投資法人	2013年2月14日	5月末/11月末	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	物流施設
3287	星野リゾート・リート投資法人	2013年7月12日	4月末/10月末	株式会社星野リゾート・アセットマネジメント	ホテル・旅館
3290	Oneリート投資法人	2013年10月9日	2月末/8月末	みずほリートマネジメント株式会社	オフィス
3292	イオンリート投資法人	2013年11月22日	1月末/7月末	イオン・リートマネジメント株式会社	商業施設
3295	ヒューリックリート投資法人	2014年2月7日	2月末/8月末	ヒューリックリートマネジメント株式会社	総合型
3296	日本リート投資法人	2014年4月24日	6月末/12月末	SBIリートアドバイザーズ株式会社	総合型
3451	トーセイ・リート投資法人	2014年11月27日	4月末/10月末	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	総合型
3309	積水ハウス・リート投資法人	2014年12月3日	4月末/10月末	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社	総合型
3455	ヘルスケア&メディカル投資法人	2015年3月19日	1月末/7月末	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	ヘルスケア施設
3459	サムティ・レジデンシャル投資法人	2015年6月30日	1月末/7月末	サムティアセットマネジメント株式会社	住居
3462	野村不動産マスターファンド投資法人	2015年10月2日	2月末/8月末	野村不動産投資顧問株式会社	総合型
3463	いちごホテルリート投資法人	2015年11月30日	1月末/7月末	いちご投資顧問株式会社	ホテル・旅館
3466	ラサールリポート投資法人	2016年2月17日	2月末/8月末	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	物流施設
3468	スターアジア不動産投資法人	2016年4月20日	1月末/7月末	スターアジア投資顧問株式会社	総合型
3470	マリモ地方創生リート投資法人	2016年7月29日	6月末/12月末	マリモ・アセットマネジメント株式会社	総合型
3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	2016年8月2日	1月末/7月末	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社	物流施設
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	2016年8月31日	5月末/11月末	アパ投資顧問株式会社	ホテル・旅館+住居
3476	投資法人みらい	2016年12月16日	4月末/10月末	三井物産・イデラパートナーズ株式会社	総合型
3481	三菱地所物流リート投資法人	2017年9月14日	2月末/8月末	三菱地所投資顧問株式会社	物流施設
3487	CREロジスティクスファンド投資法人	2018年2月7日	6月末/12月末	CREリートアドバイザーズ株式会社	物流施設
3488	ザイマックス・リート投資法人	2018年2月15日	2月末/8月末	株式会社ザイマックス不動産投資顧問	総合型
3492	タカラレーベン不動産投資法人	2018年7月27日	2月末/8月末	タカラPAG不動産投資顧問株式会社	総合型
3493	アドバンス・ロジスティクス投資法人	2018年9月7日	2月末/8月末	伊藤森リート・マネジメント株式会社	物流施設
2971	エスコンジャパンリート投資法人	2019年2月13日	1月末/7月末	株式会社エスコンアセットマネジメント	商業施設
2972	サンケイリアルエステート投資法人	2019年3月12日	2月末/8月末	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント	総合型
2979	SOSiLA物流リート投資法人	2019年12月10日	5月末/11月末	住商リアルティ・マネジメント株式会社	物流施設
2989	東海道リート投資法人	2021年6月22日	1月末/7月末	東海道リート・マネジメント株式会社	総合型

東証インフラファンド上場銘柄一覧

証券コード	投資法人名	上場日	決算期	資産運用会社	投資方針
9282	いちごグリーンインフラ投資法人	2016年12月1日	6月末	いちご投資顧問株式会社	再生可能エネルギー特化型
9284	カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人	2017年10月30日	6月末/12月末	カナディアン・ソーラー・アセットマネジメント株式会社	太陽光:90%以上 その他再エネ:10%以下
9285	東京インフラ・エネルギー投資法人	2018年9月27日	6月末/12月末	東京インフラアセットマネジメント株式会社	太陽光:80%以上 その他再エネ:20%以下
9286	エネクス・インフラ投資法人	2019年2月13日	5月末/11月末	エネクス・アセットマネジメント株式会社	太陽光:50%以上 その他再エネ:50%以下
9287	ジャパン・インフラファンド投資法人	2020年2月20日	5月末/11月末	ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社	再エネ、公共施設等運営権



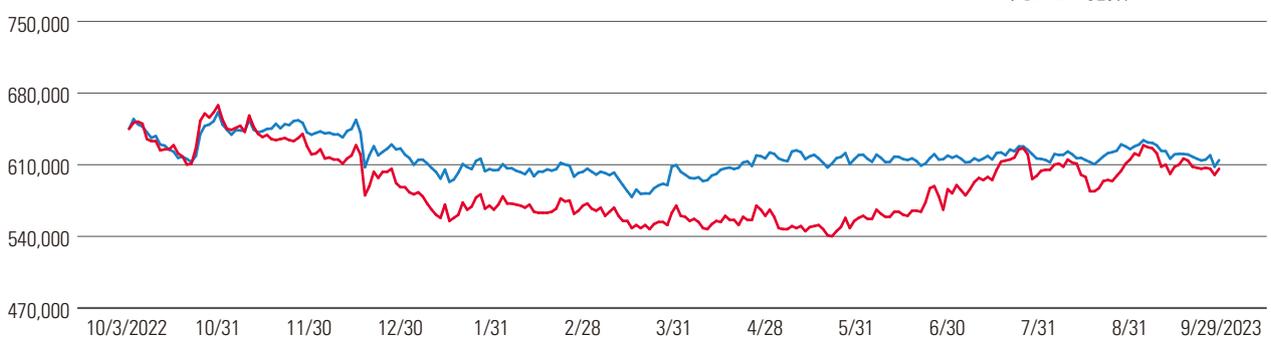
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8951**

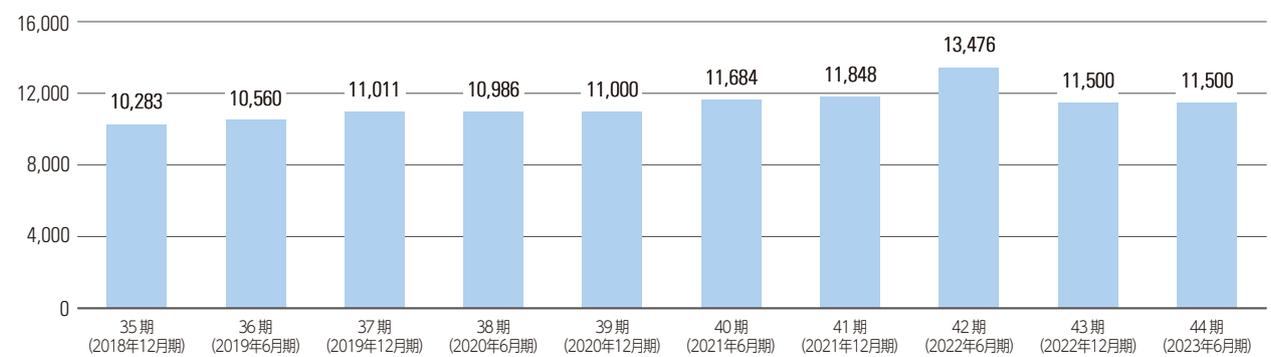
日本ビルファンド投資法人

上場日	第44期 (2023年6月期)	
2001年9月10日	1口当たり分配金 (実績) (円)	11,500
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	11,500
6月末/12月末	所有物件数	70
用途区分	総資産 (百万円)	1,385,920
オフィス	出資総額 (百万円)	673,047
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	1,472,875
日本ビルファンドマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	1,711,380
資産運用会社の主要な株主		
三井不動産株式会社 (46%)		
住友生命保険相互会社 (35%)		

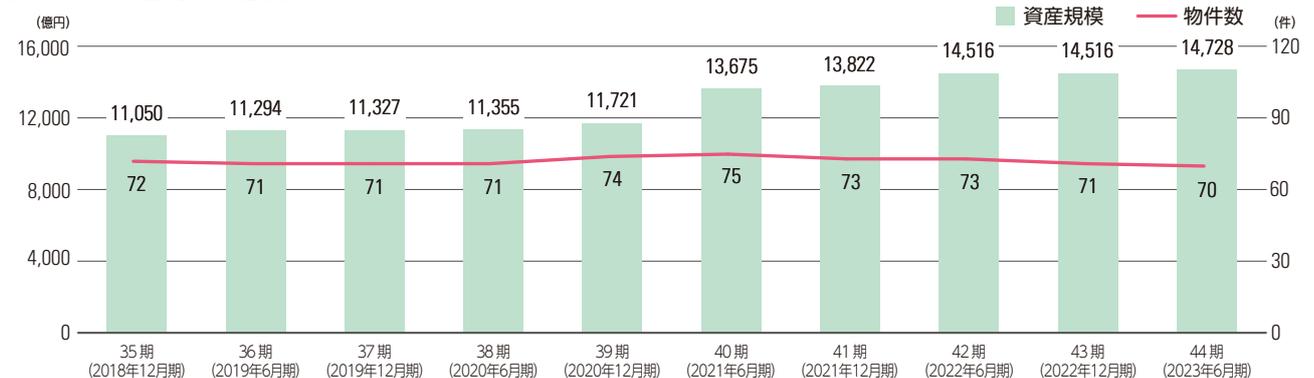
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



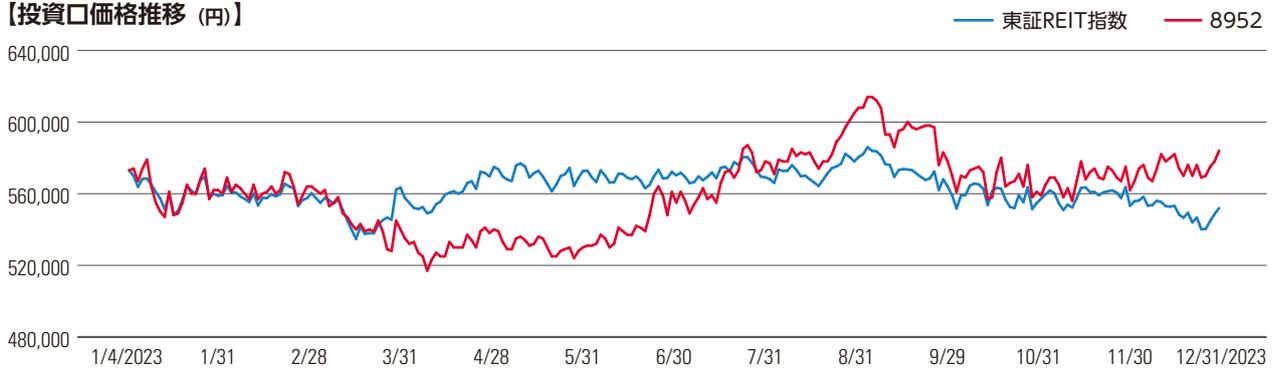
8 東証リート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8952**

ジャパンリアルエステイト投資法人

上場日	第44期 (2023年9月期)	
2001年9月10日	1口当たり分配金 (実績) (円)	12,000
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	11,700
3月末/9月末	所有物件数	77
用途区分	総資産 (百万円)	1,057,291
オフィス	出資総額 (百万円)	516,736
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	1,133,528
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	1,341,110
資産運用会社の主要な株主		
三菱地所株式会社 (90%)		
三井物産株式会社 (10%)		

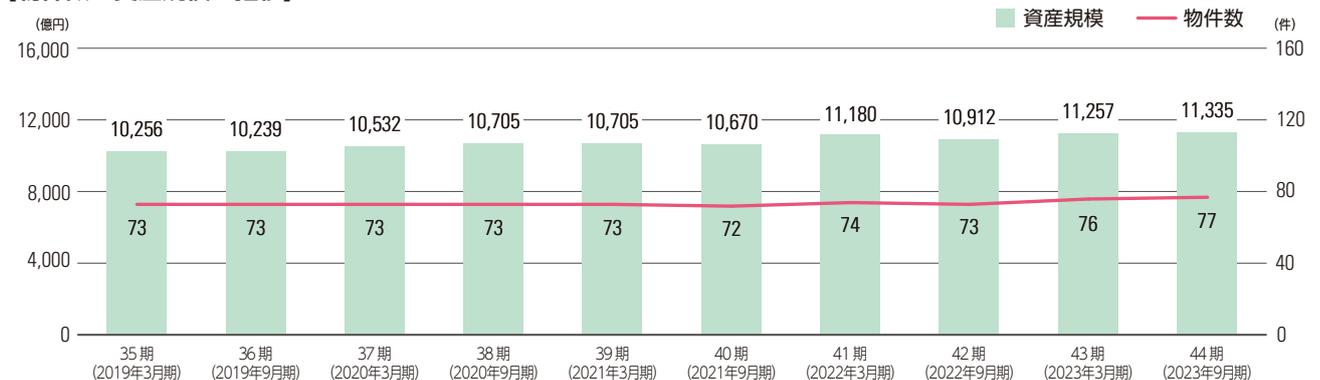
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

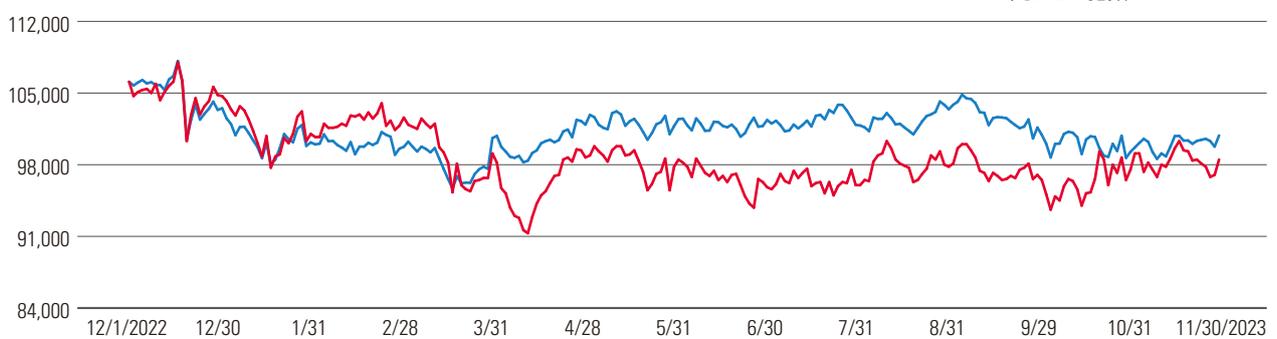


証券コード：**8953**

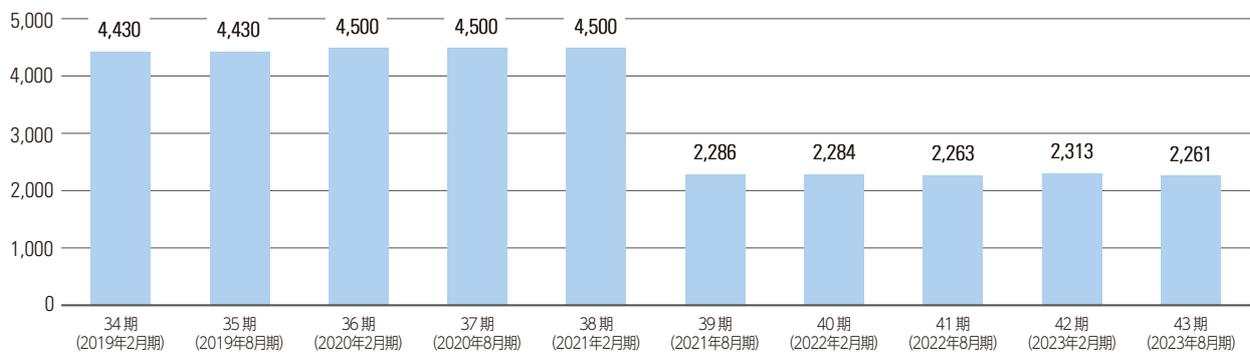
日本都市ファンド投資法人

上場日	第43期 (2023年8月期)	
2002年3月12日	1口当たり分配金 (実績) (円)	2,261
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,270
2月末/8月末	所有物件数	132
用途区分	総資産 (百万円)	1,249,926
総合型	出資総額 (百万円)	411,878
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	1,214,339
株式会社KJRマネジメント	期末鑑定価格合計 (百万円)	1,324,384
資産運用会社の主要な株主		
76株式会社 (100%)		
※76株式会社は、KKR & Co. Inc. 間接子会社		

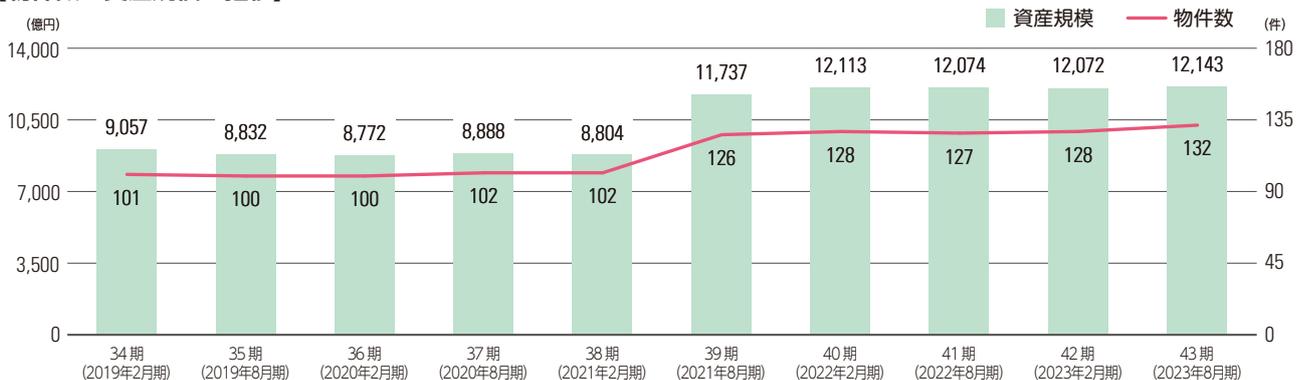
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

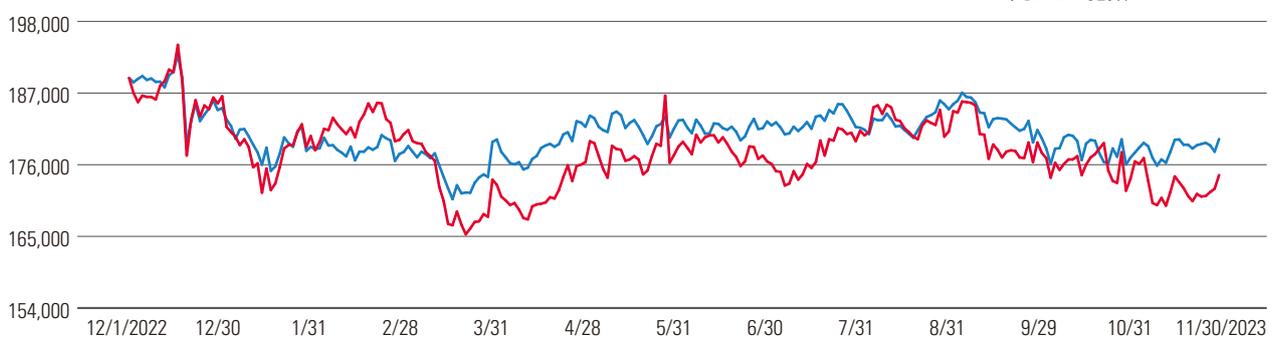


証券コード：**8954**

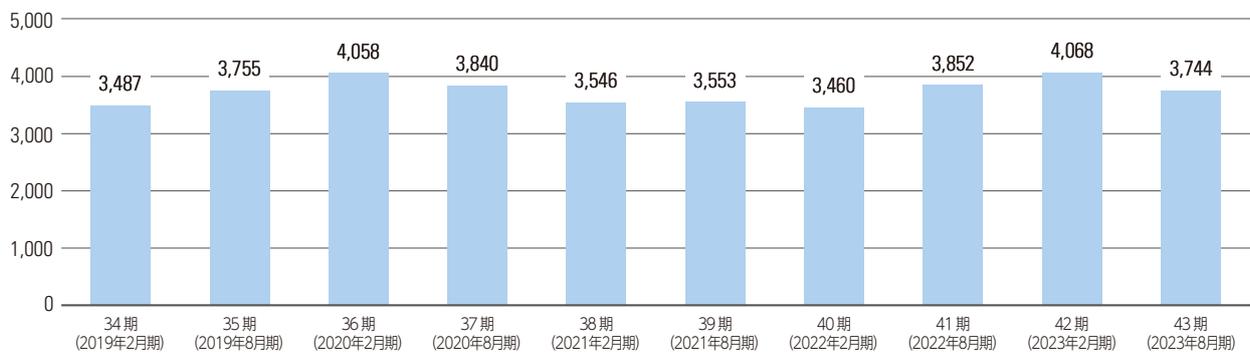
オリックス不動産投資法人

上場日	第43期 (2023年8月期)	
2002年6月12日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,744
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,900
2月末/8月末	所有物件数	112
用途区分	総資産 (百万円)	677,836
総合型	出資総額 (百万円)	335,757
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	695,873
オリックス・アセットマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	845,320
資産運用会社の主要な株主		
オリックス株式会社 (100%)		

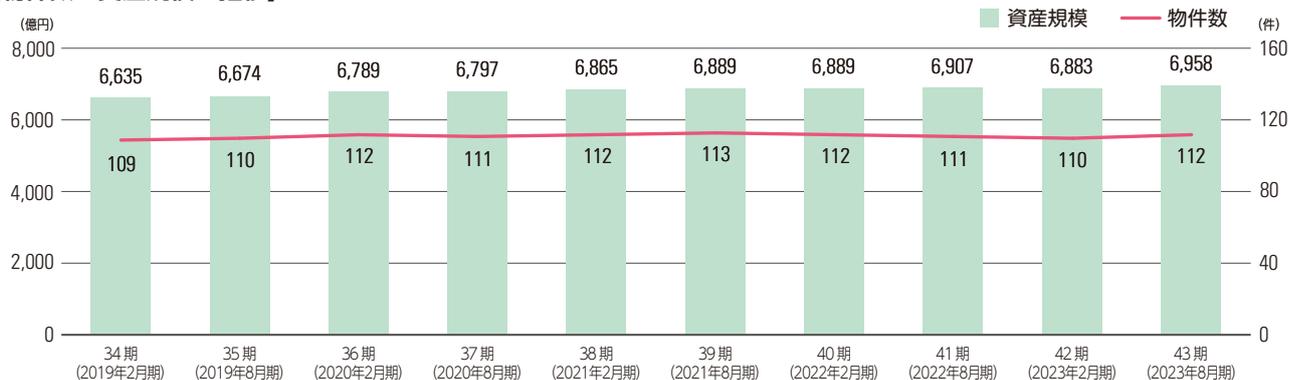
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



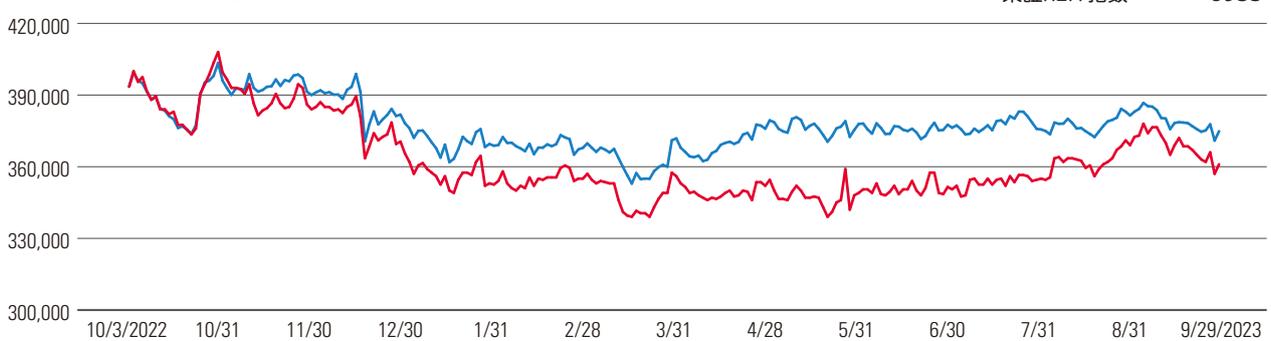
8 東証リート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8955**

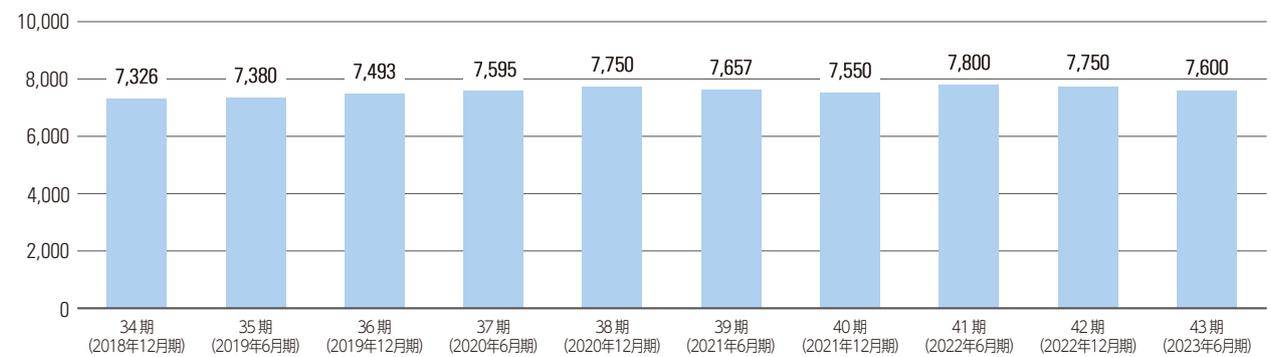
日本プライムリアルティ投資法人

上場日	第43期 (2023年6月期)	
2002年6月14日	1口当たり分配金 (実績) (円)	7,600
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	7,600
6月末/12月末	所有物件数	67
用途区分	総資産 (百万円)	510,069
オフィス+商業施設	出資総額 (百万円)	261,751
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	497,044
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	期末鑑定価格合計 (百万円)	592,098
資産運用会社の主要な株主		
東京建物株式会社 (75%)		
安田不動産株式会社 (10%)		

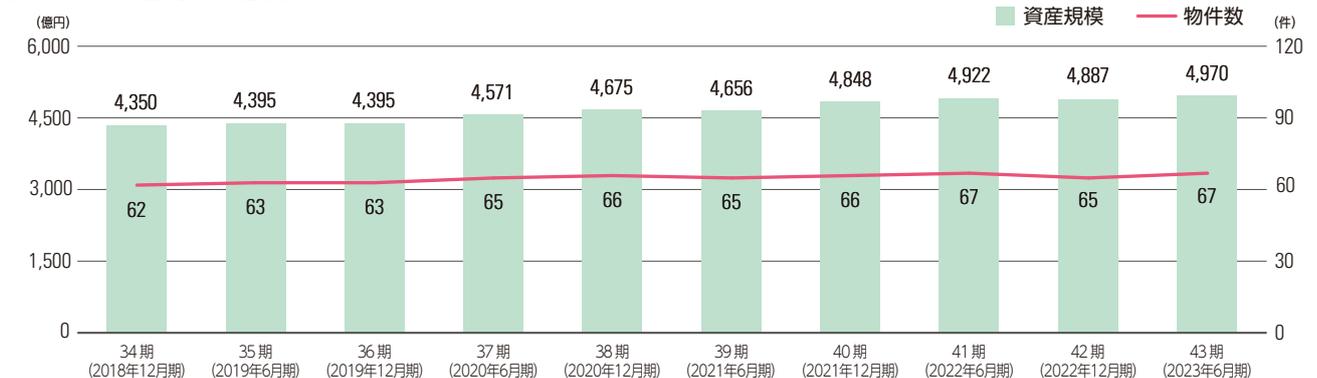
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



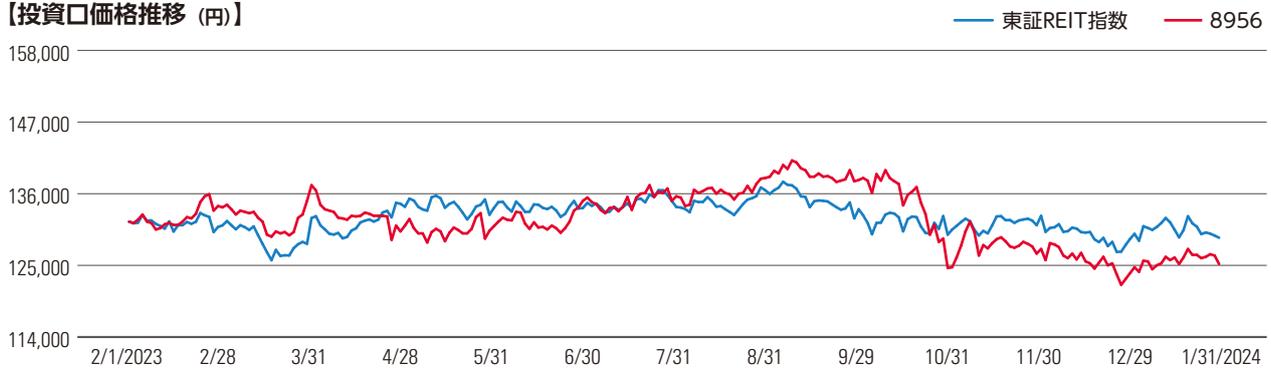
8 東証リート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8956**

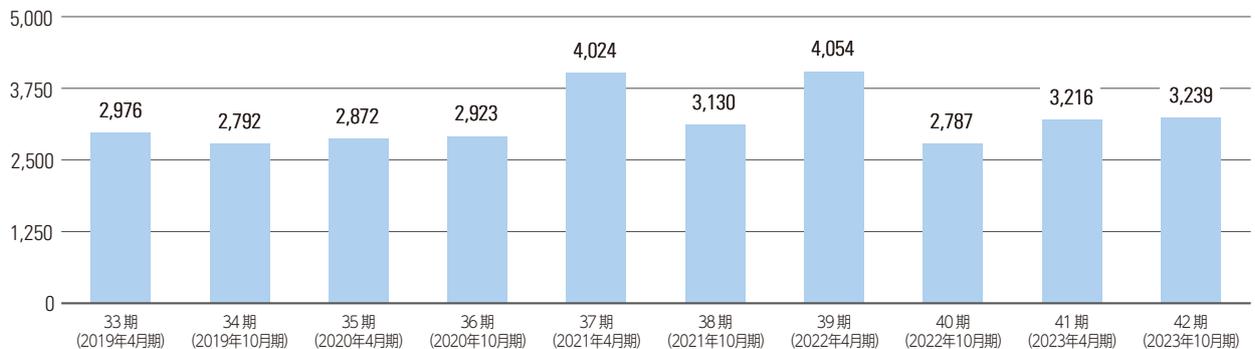
NTT都市開発リート投資法人

上場日	第42期 (2023年10月期)	
2002年9月10日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,239
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,680
4月末/10月末	所有物件数	59
用途区分	総資産 (百万円)	274,959
オフィス+住居	出資総額 (百万円)	132,637
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	271,172
NTT都市開発投資顧問株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	320,903
資産運用会社の主要な株主		
NTT都市開発株式会社 (100%)		

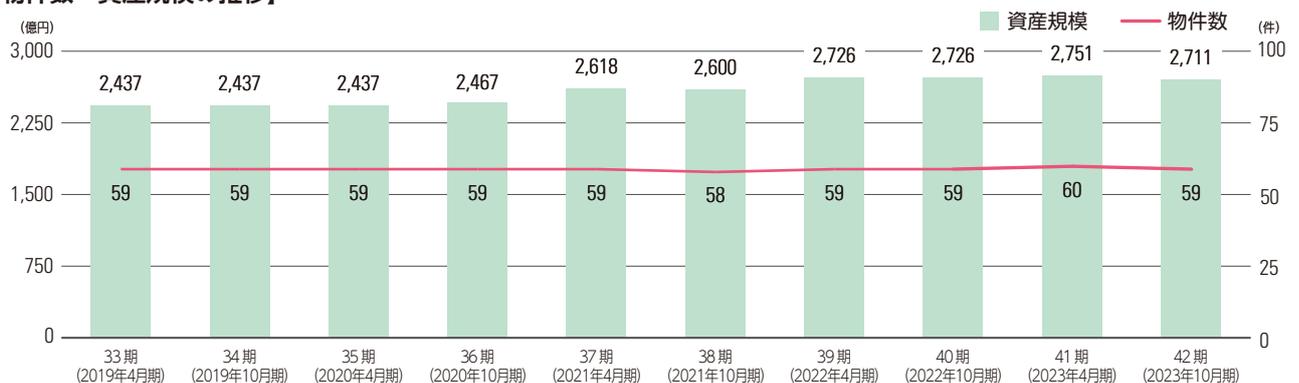
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



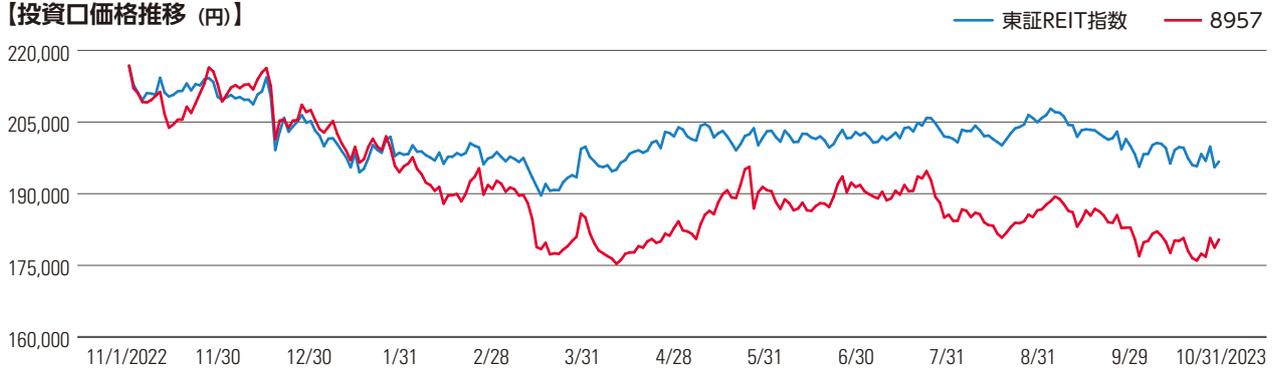
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8957**

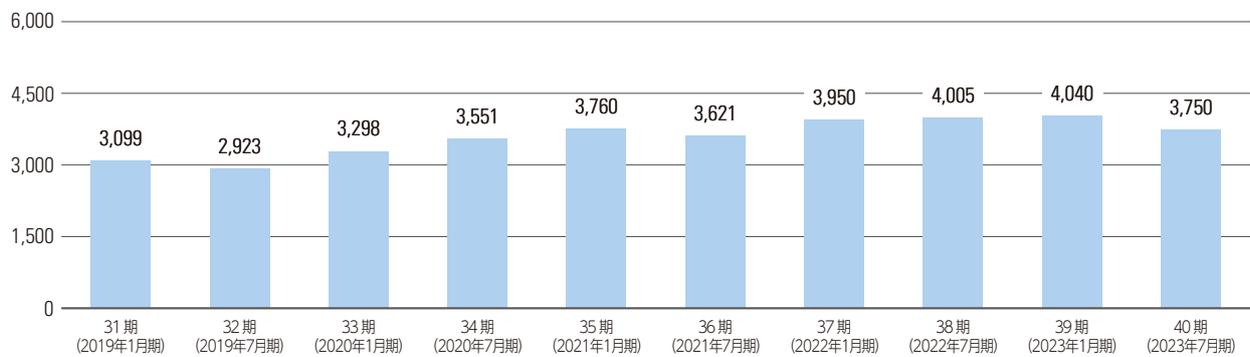
東急リアル・エステート投資法人

上場日	第40期 (2023年7月期)	
2003年9月10日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,750
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,750
1月末/7月末	所有物件数	31
用途区分	総資産 (百万円)	241,453
総合型	出資総額 (百万円)	110,479
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	246,306
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント 株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	319,636
資産運用会社の主要な株主		
東急株式会社 (100%)		

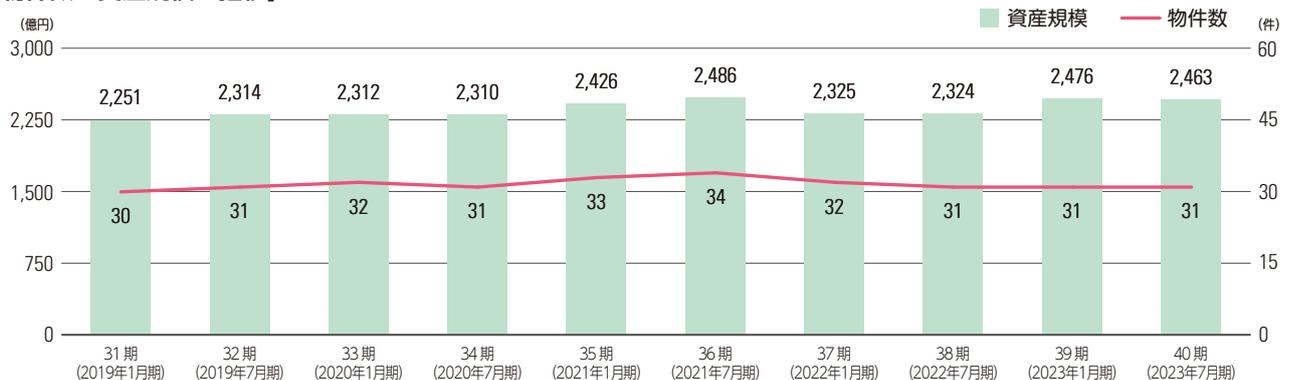
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



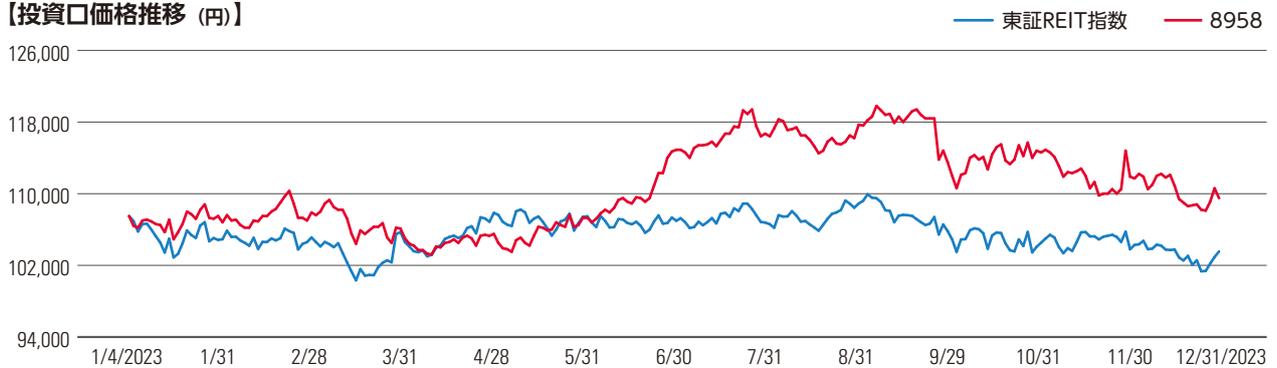
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8958**

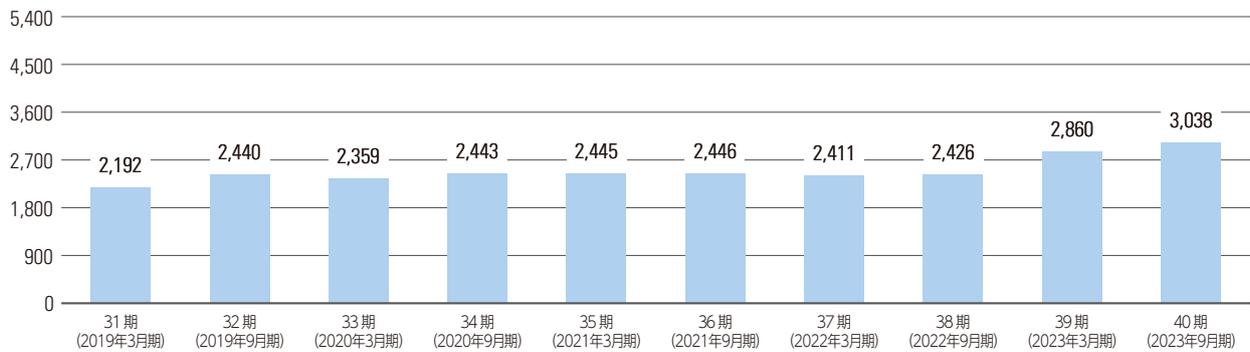
グローバル・ワン不動産投資法人

上場日	第40期 (2023年9月期)	
2003年9月25日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,038
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,959
3月末/9月末	所有物件数	13
用途区分	総資産 (百万円)	220,925
オフィス	出資総額 (百万円)	100,016
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	212,572
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	240,750
資産運用会社の主要な株主		
明治安田生命保険相互会社 (10%)		
近鉄グループホールディングス株式会社 (10%)		
森ビル株式会社 (10%)		

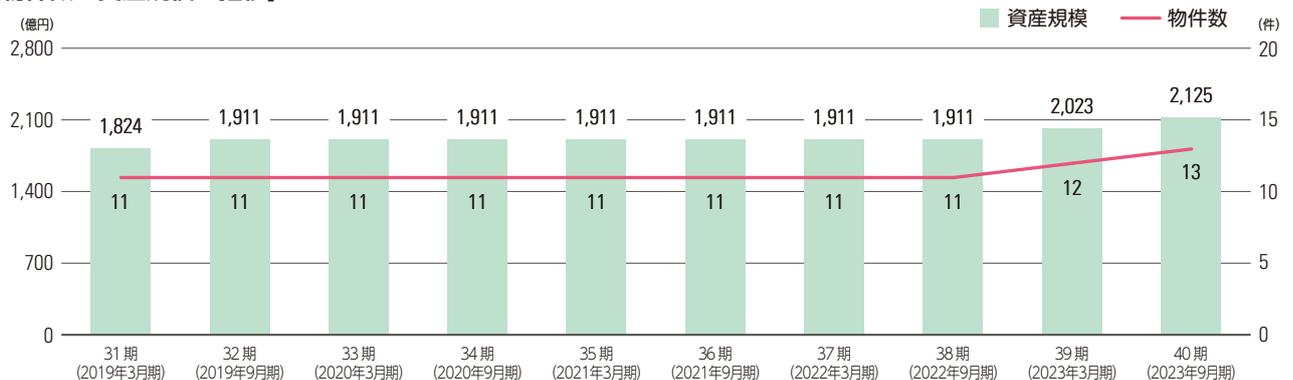
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



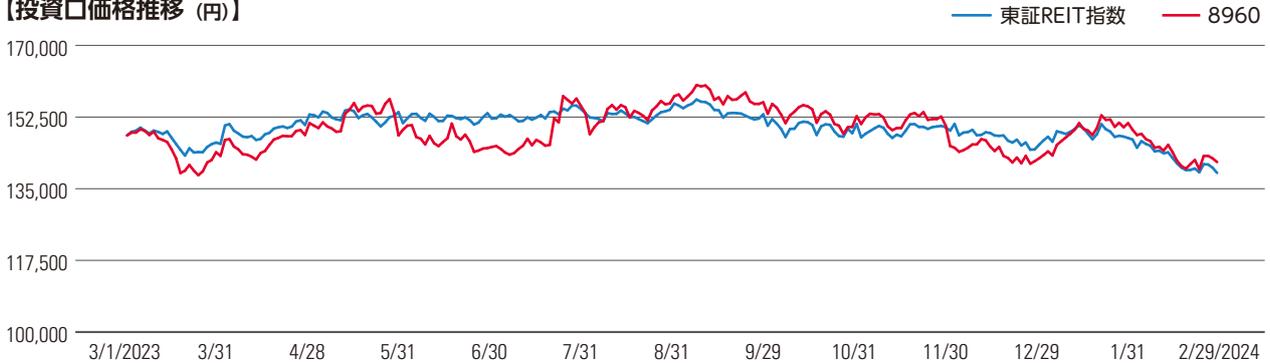
【物件数・資産規模の推移】



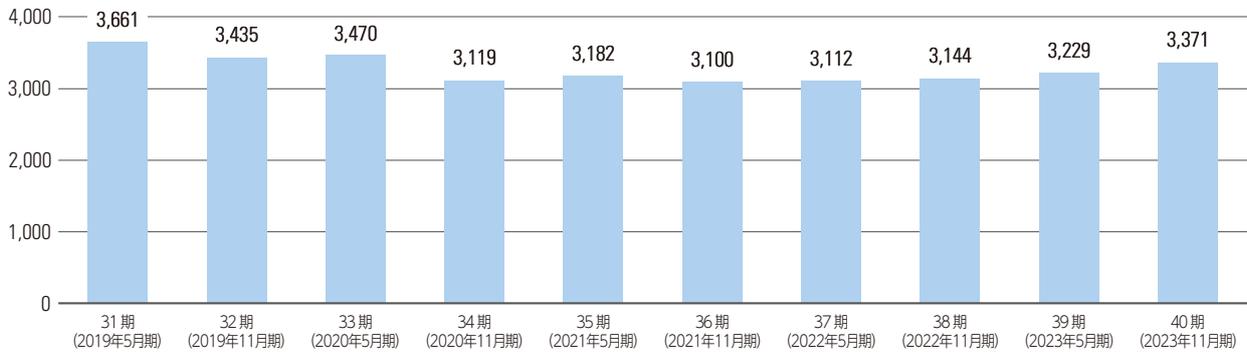
証券コード：**8960** ユナイテッド・アーバン投資法人

上場日	2003年12月22日	第40期 (2023年11月期)
決算期	5月末/11月末	1口当たり分配金 (実績) (円)
用途区分	総合型	1口当たり分配金 (予想) (円)
資産運用会社	丸紅リートアドバイザーズ株式会社	所有物件数
資産運用会社の主要な株主	丸紅株式会社 (100%)	総資産 (百万円)
		出資総額 (百万円)
		取得価格合計 (百万円)
		期末鑑定価格合計 (百万円)

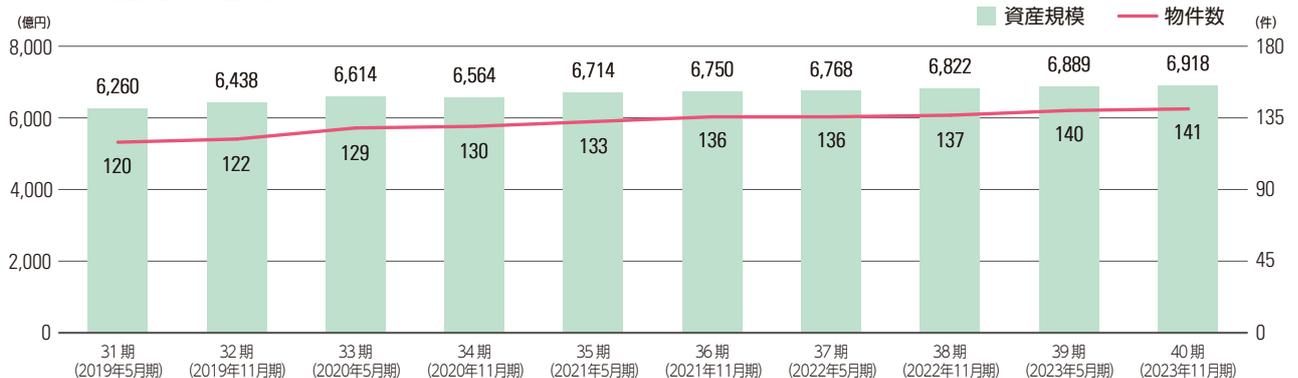
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



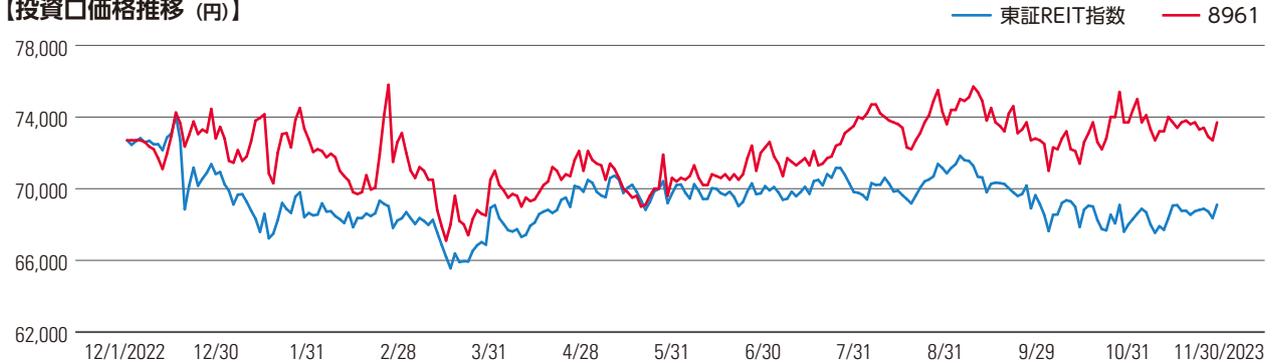
【物件数・資産規模の推移】



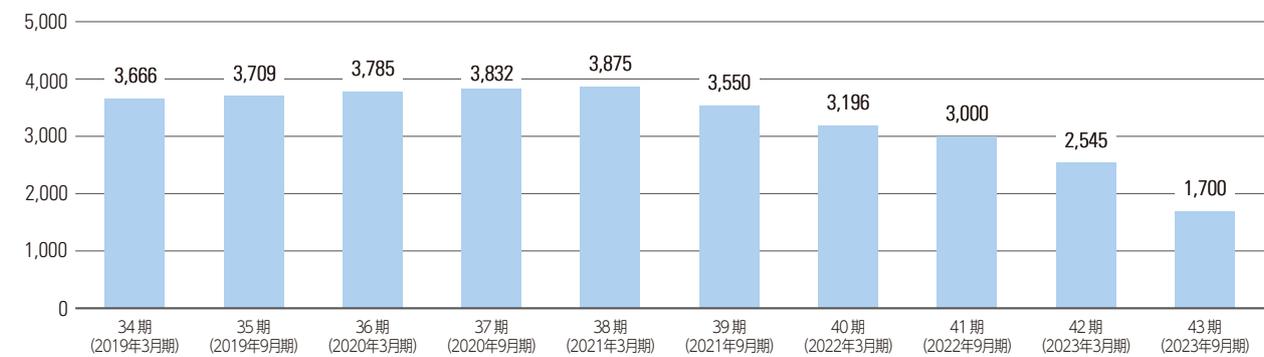
証券コード：**8961** **森トラストリート投資法人**

上場日	第43期 (2023年8月期)	
2004年2月13日	1口当たり分配金 (実績) (円)	1,700
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	1,757
2月末/8月末	所有物件数	22
用途区分	総資産 (百万円)	473,191
総合型	出資総額 (百万円)	153,990
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	470,156
森トラスト・アセットマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	492,407
資産運用会社の主要な株主		
森トラスト株式会社 (95%)		
森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社 (5%)		

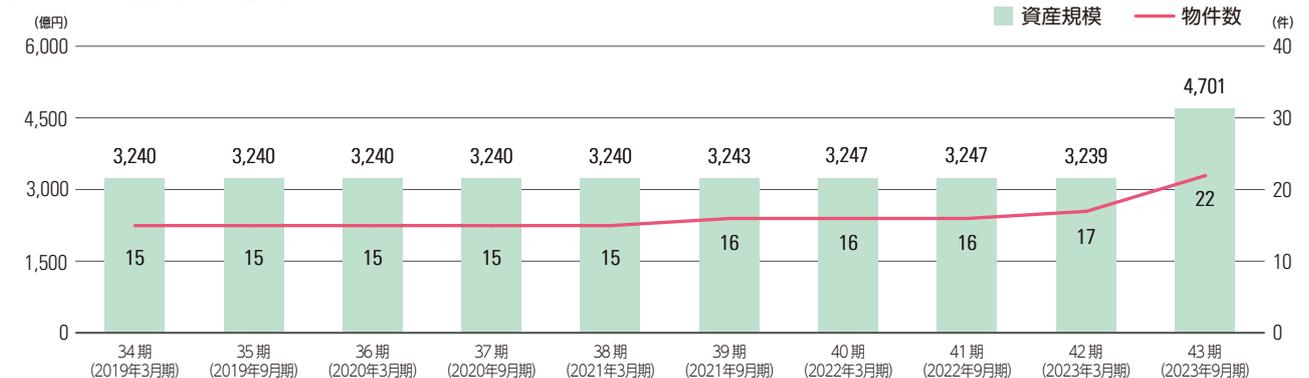
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



証券コード：**8963**

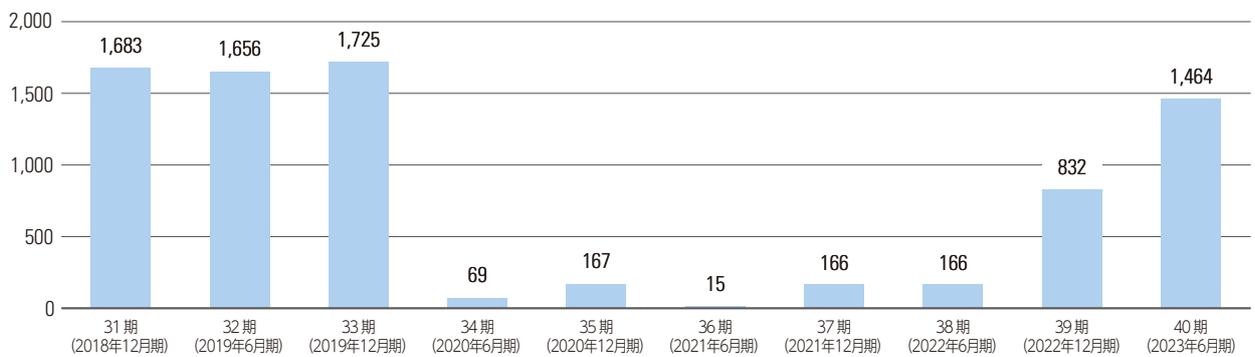
インヴィンシブル投資法人

上場日	第40期 (2023年6月期)	
2004年5月17日	1口当たり分配金 (実績) (円)	1,464
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	1,441
6月末/12月末	所有物件数	128
用途区分	総資産 (百万円)	496,819
総合型	出資総額 (百万円)	235,701
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	491,416
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	560,963
資産運用会社の主要な株主		
Fortress CIM Holdings L.P. (80%)		
ソフトバンクグループ株式会社 (20%)		

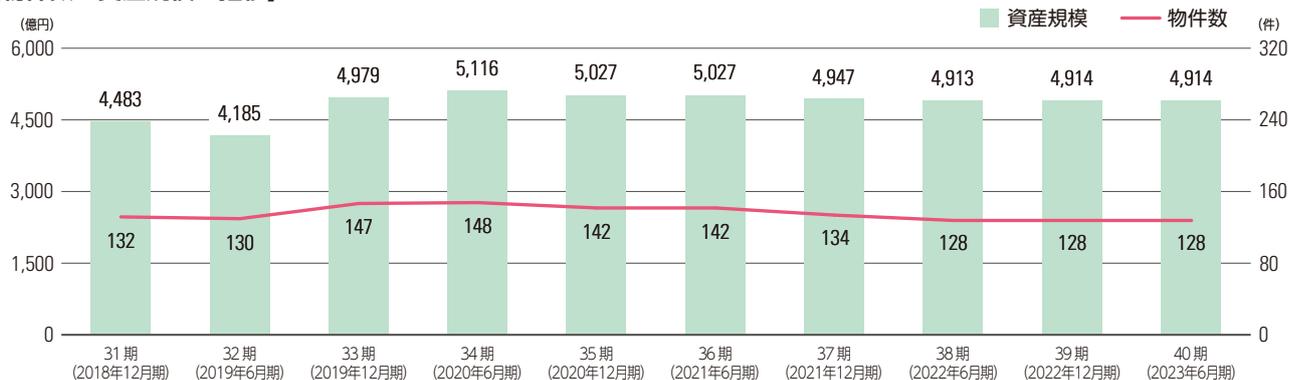
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



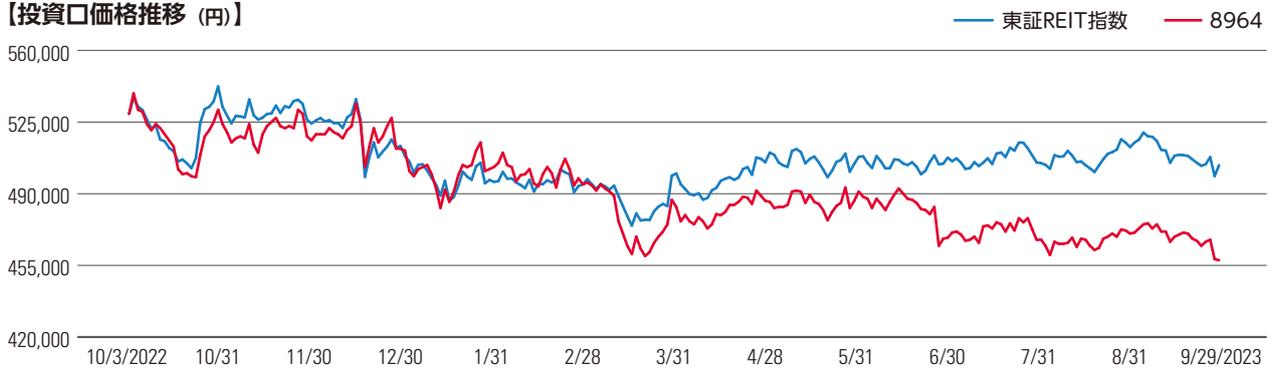
※期末鑑定価格以外は、優先出資証券を含みます。

証券コード：**8964**

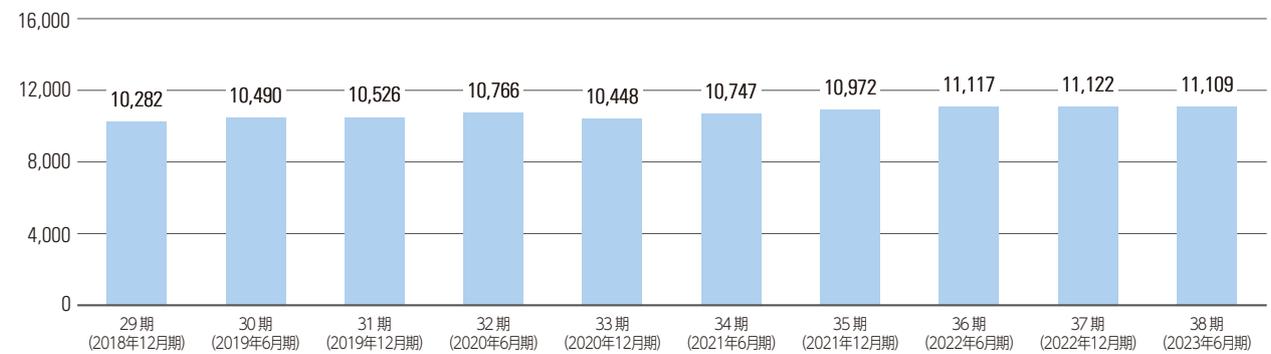
フロンティア不動産投資法人

上場日	第38期 (2023年6月期)	
2004年8月9日	1口当たり分配金 (実績) (円)	11,109
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	10,500
6月末/12月末	所有物件数	38
用途区分	総資産 (百万円)	327,026
商業施設	出資総額 (百万円)	168,510
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	349,516
三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	381,630
資産運用会社の主要な株主		
三井不動産株式会社 (100%)		

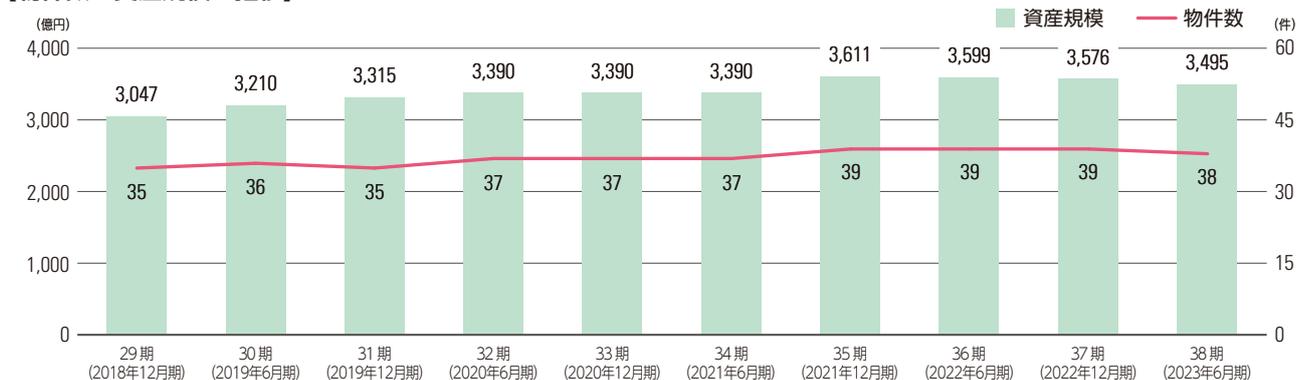
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



8 東証リート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8966**

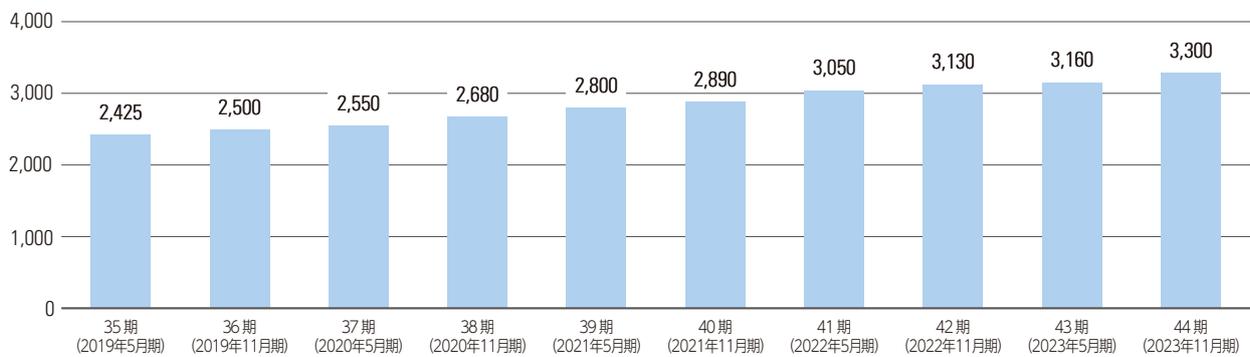
平和不動産リート投資法人

上場日	第44期 (2023年11月期)	
2005年3月8日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,300
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,325
5月末/11月末	所有物件数	126
用途区分	総資産 (百万円)	240,874
オフィス+住居	出資総額 (百万円)	102,992
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	228,494
平和不動産アセットマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	279,447
資産運用会社の主要な株主		
平和不動産株式会社 (100%)		

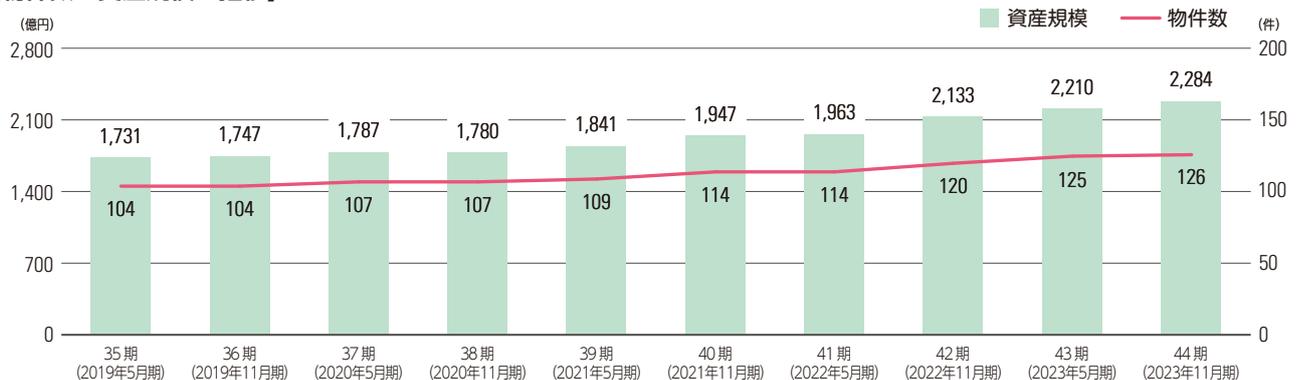
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



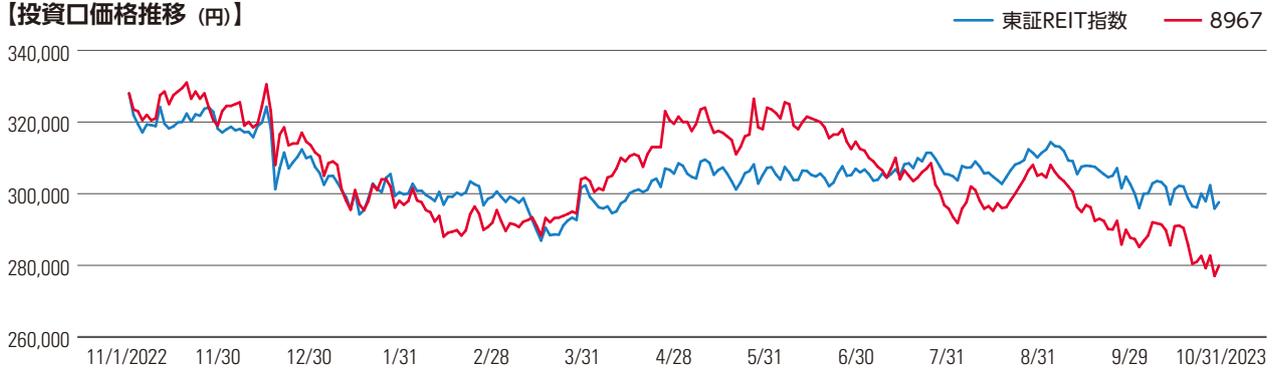
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8967**

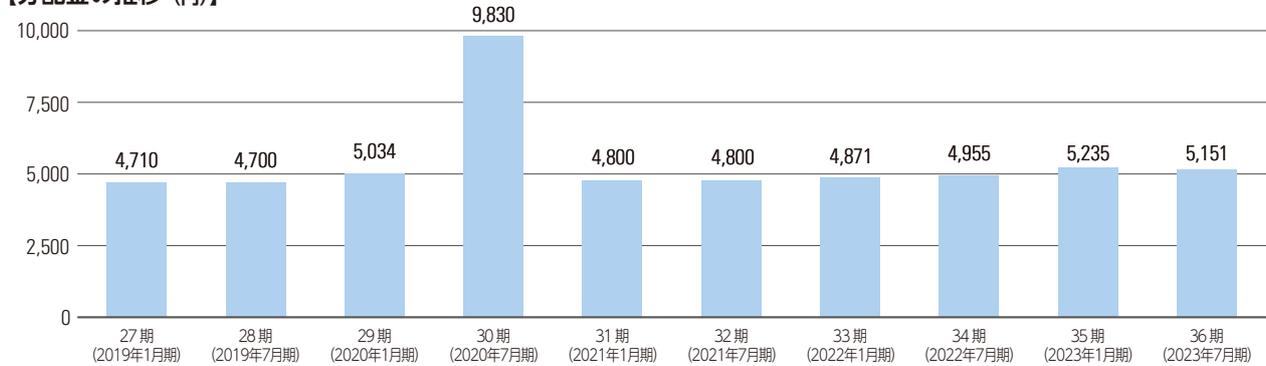
日本ロジスティクスファンド投資法人

上場日	第36期 (2023年7月期)	
2005年5月9日	1口当たり分配金 (実績) (円)	5,151
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	5,170
1月末/7月末	所有物件数	52
用途区分	総資産 (百万円)	274,933
物流施設	出資総額 (百万円)	135,658
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	290,590
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	409,550
資産運用会社の主要な株主		
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 (70%)		
三井住友信託銀行株式会社 (20%)		

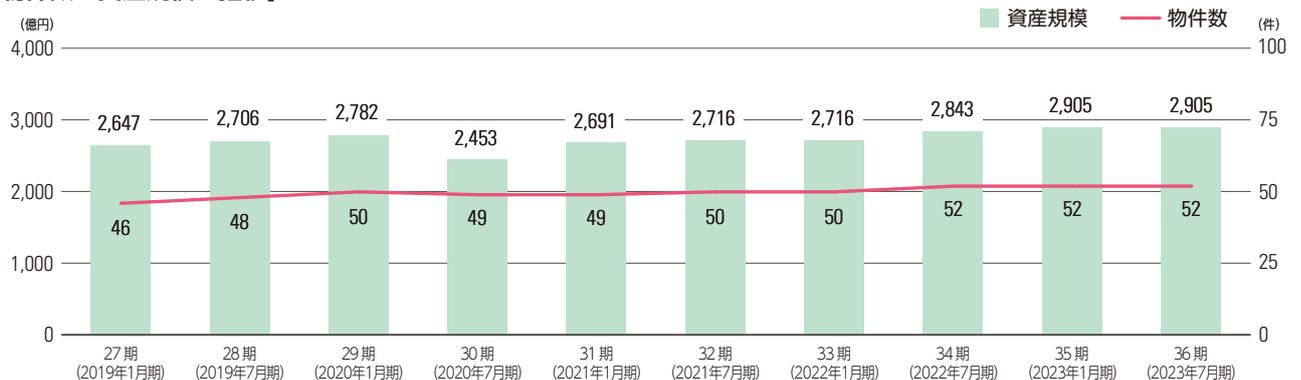
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

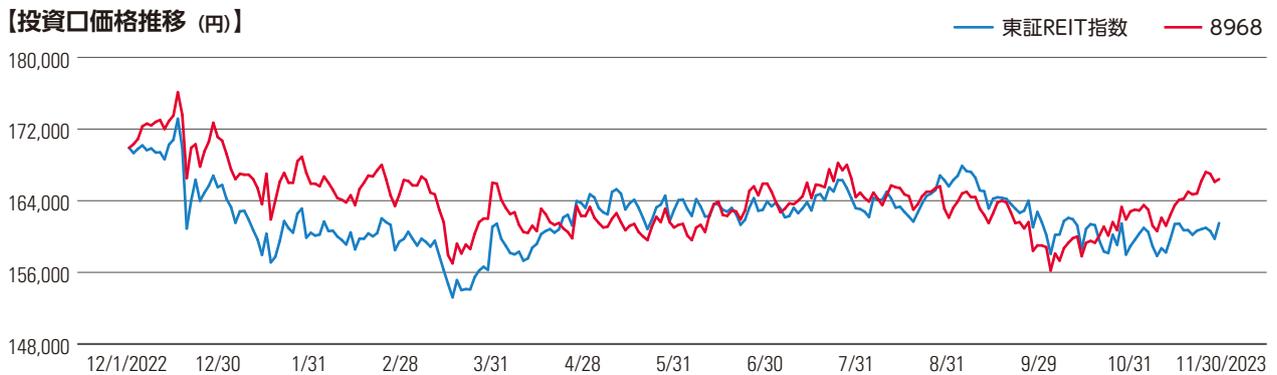


証券コード：**8968**

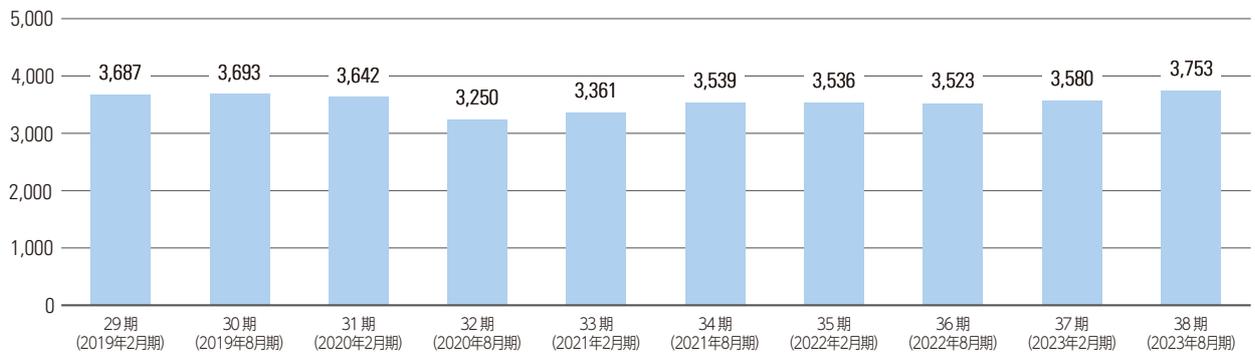
福岡リート投資法人

上場日	第38期 (2023年8月期)	
2005年6月21日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,753
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,755
2月末/8月末	所有物件数	35
用途区分	総資産 (百万円)	203,868
総合型	出資総額 (百万円)	98,938
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	207,594
株式会社福岡リアルティ	期末鑑定価格合計 (百万円)	239,392
資産運用会社の主要な株主		
福岡地所株式会社 (50%)		
九州電力株式会社 (10%)		

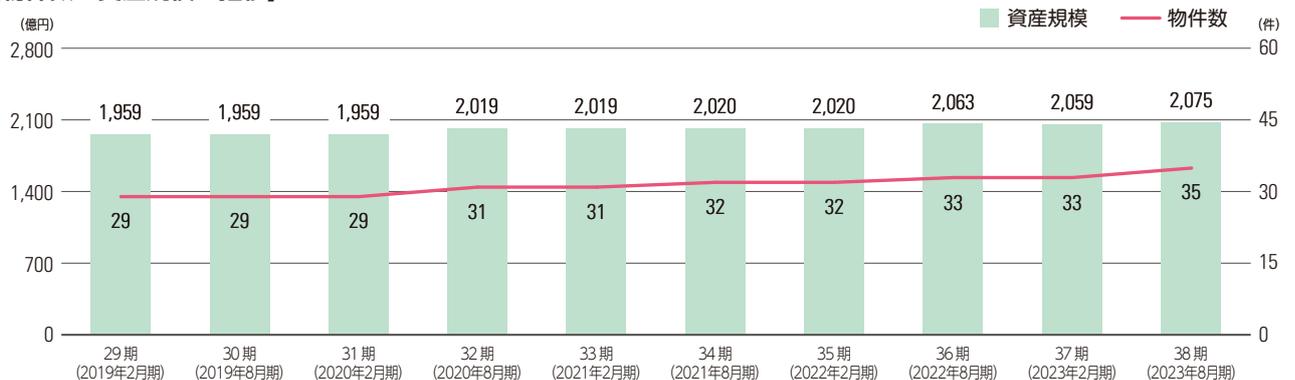
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



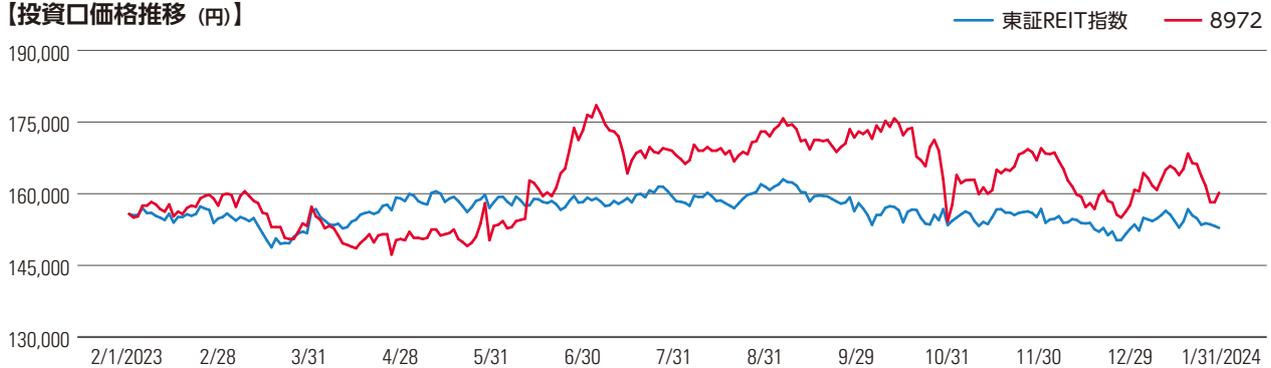
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8972**

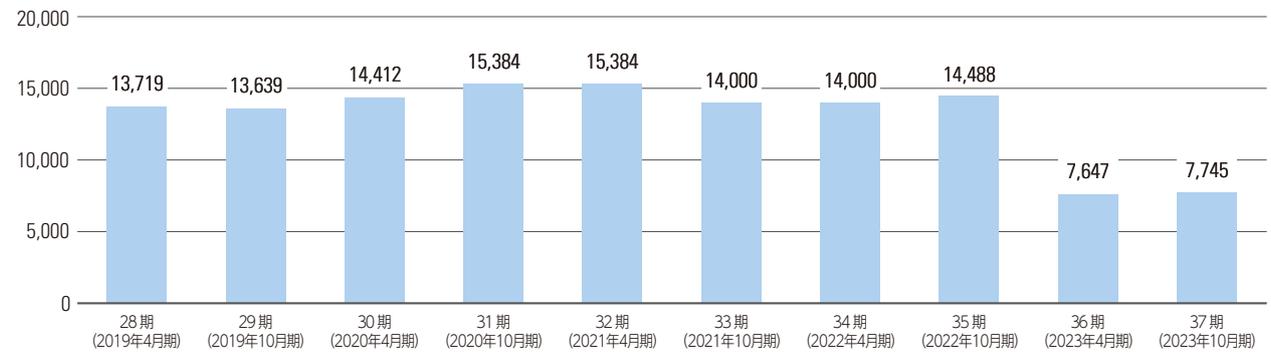
KDX不動産投資法人

上場日	第37期 (2023年10月期)	
2005年7月21日	1口当たり分配金 (実績) (円)	7,745
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,800
4月末/10月末	所有物件数	97
用途区分	総資産 (百万円)	475,367
総合型	出資総額 (百万円)	217,970
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	453,316
ケネディクス不動産投資顧問株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	551,386
資産運用会社の主要な株主		
ケネディクス株式会社 (100%)		

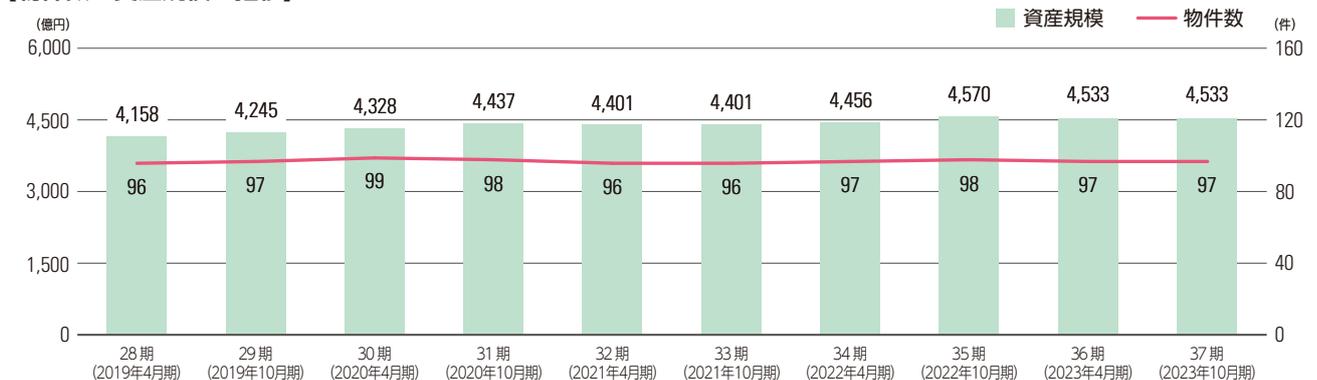
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

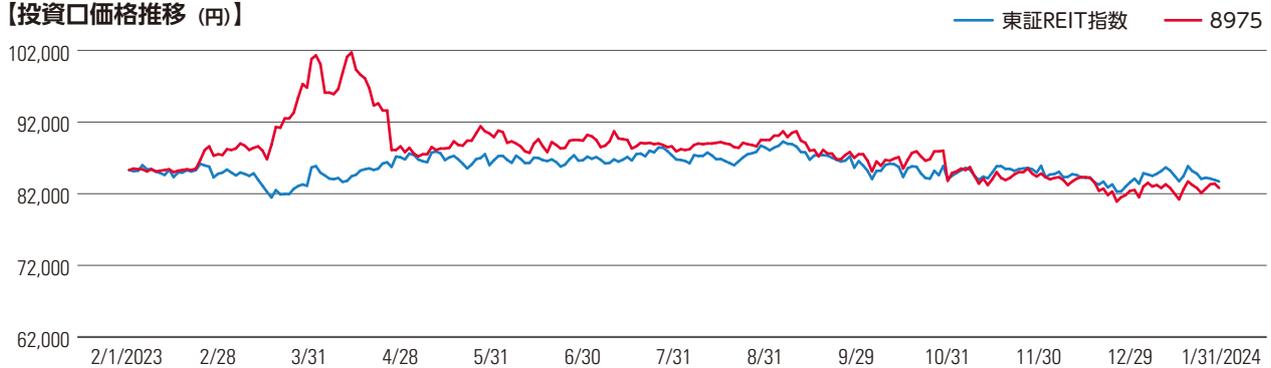


証券コード：**8975**

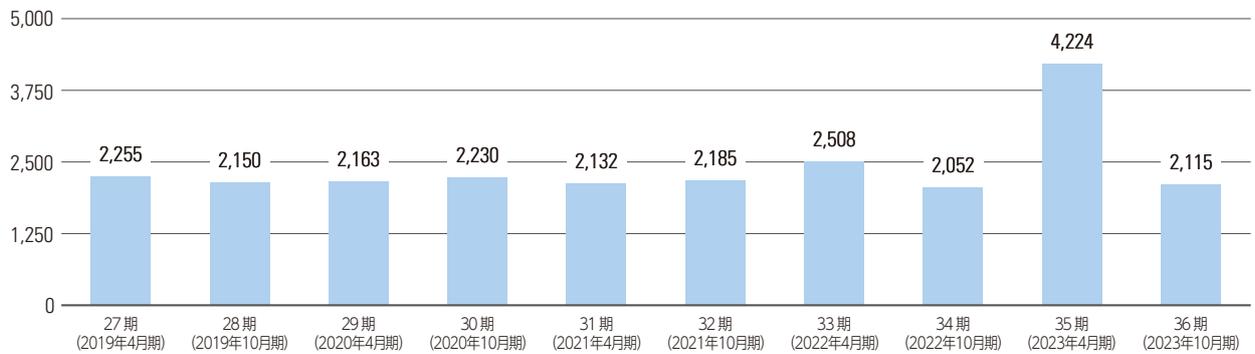
いちごオフィスリート投資法人

上場日	第36期 (2023年10月期)	
2005年10月12日	1口当たり分配金 (実績) (円)	2,115
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,006
4月末/10月末	所有物件数	88
用途区分	総資産 (百万円)	231,001
オフィス	出資総額 (百万円)	67,675
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	212,422
いちご投資顧問株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	257,216
資産運用会社の主要な株主		
いちご株式会社 (100%)		

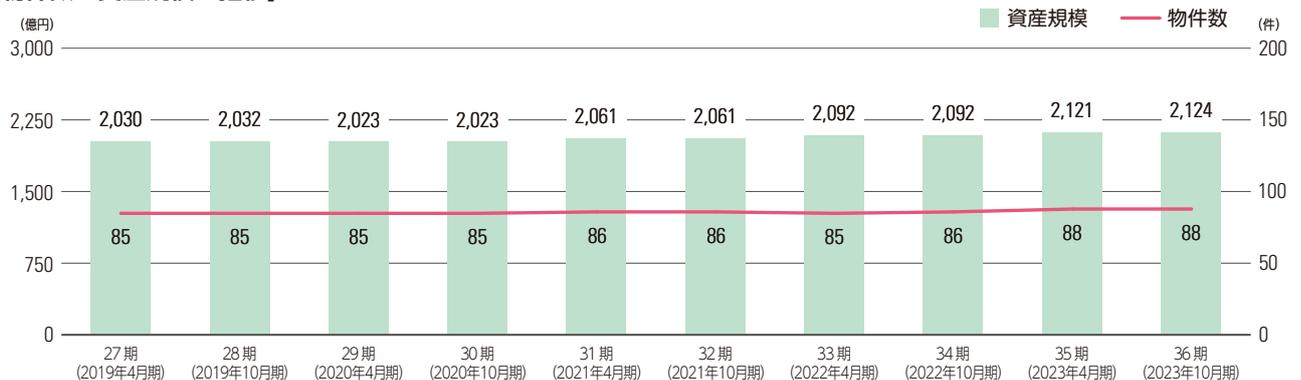
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



8 東証リート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8976**

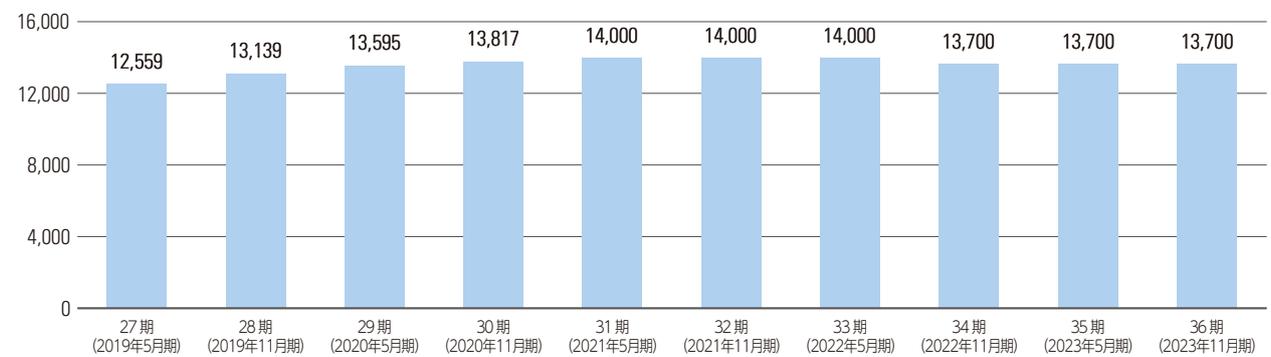
大和証券オフィス投資法人

上場日	第36期 (2023年11月期)	
2005年10月19日	1口当たり分配金 (実績) (円)	13,700
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	13,700
5月末/11月末	所有物件数	58
用途区分	総資産 (百万円)	482,200
オフィス	出資総額 (百万円)	238,093
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	462,586
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	587,530
資産運用会社の主要な株主		
株式会社大和証券グループ本社 (100%)		

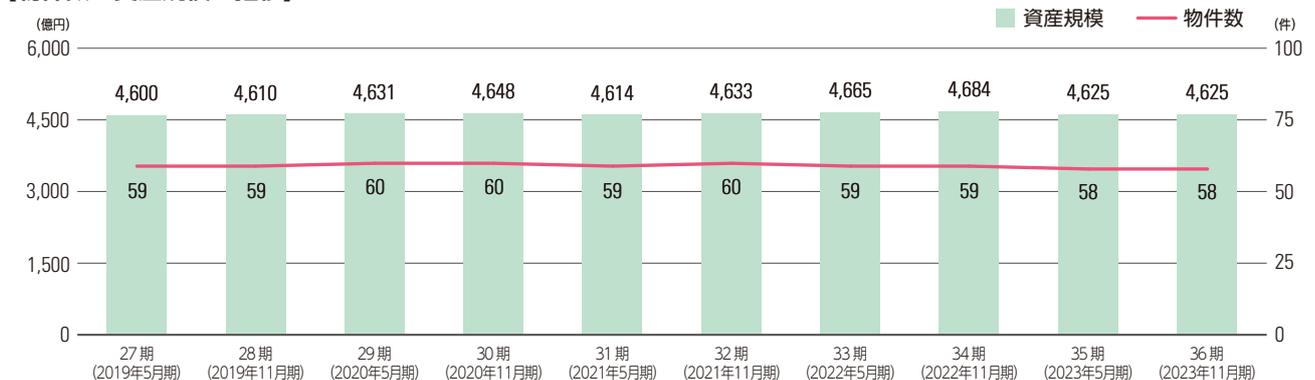
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



8 東証リート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

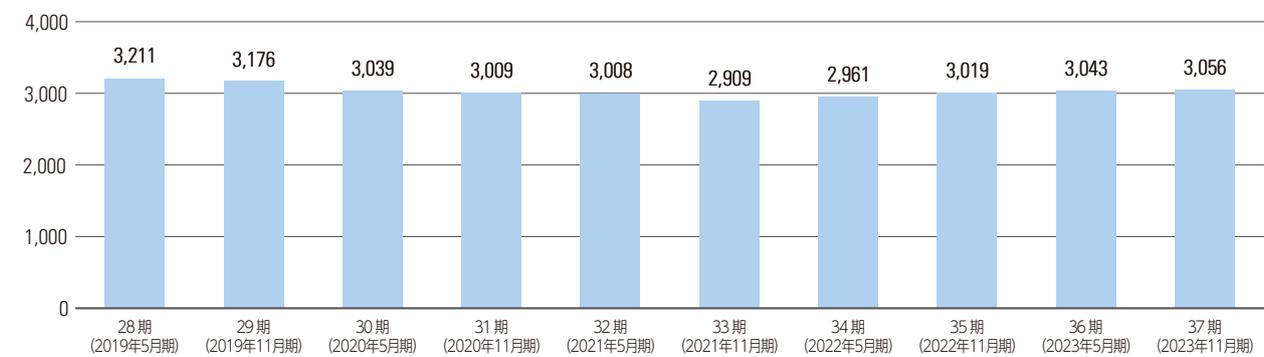
証券コード：**8977** **阪急阪神リート投資法人**

上場日	第37期 (2023年11月期)	
2005年10月26日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,056
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,030
5月末/11月末	所有物件数	34
用途区分	総資産 (百万円)	176,099
総合型	出資総額 (百万円)	84,270
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	173,521
阪急阪神リート投信株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	199,375
資産運用会社の主要な株主		
阪急阪神不動産株式会社 (100%)		

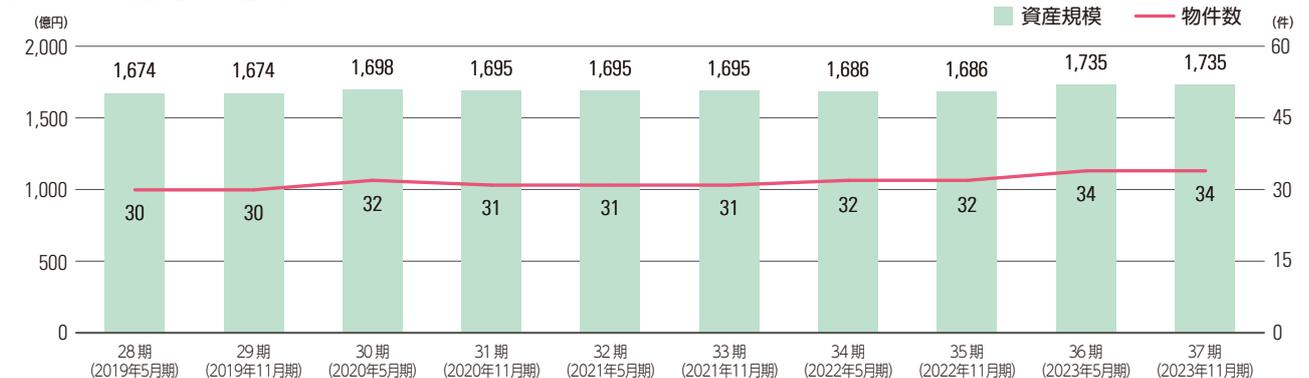
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

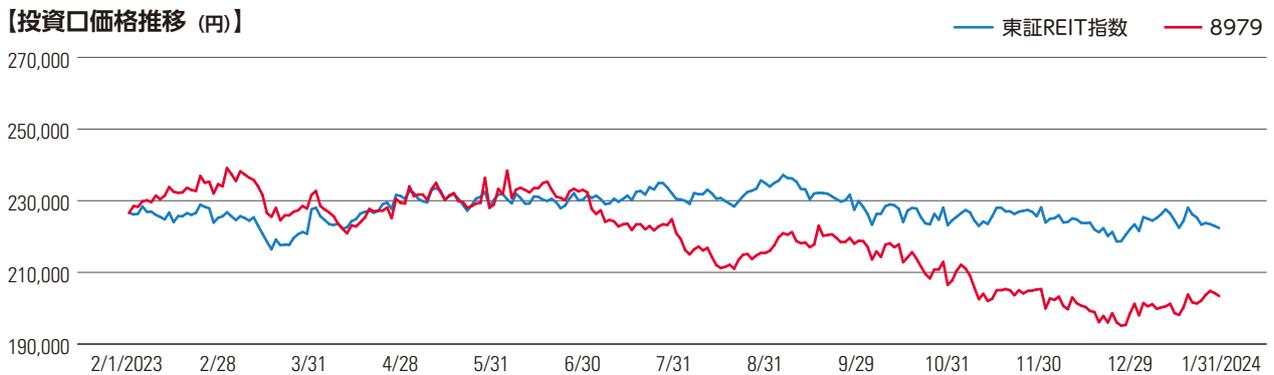


証券コード：**8979**

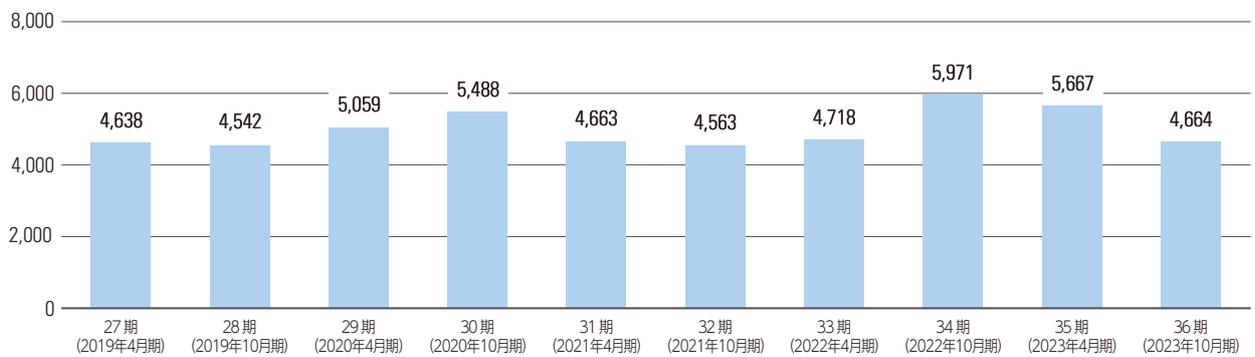
スタートプロシード投資法人

上場日	第36期 (2023年10月期)	
2005年11月30日	1口当たり分配金 (実績) (円)	4,664
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	4,650
4月末/10月末	所有物件数	108
用途区分	総資産 (百万円)	103,441
住居	出資総額 (百万円)	47,536
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	101,679
スタートアセットマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	118,967
資産運用会社の主要な株主		
スタートコーポレーション株式会社 (100%)		

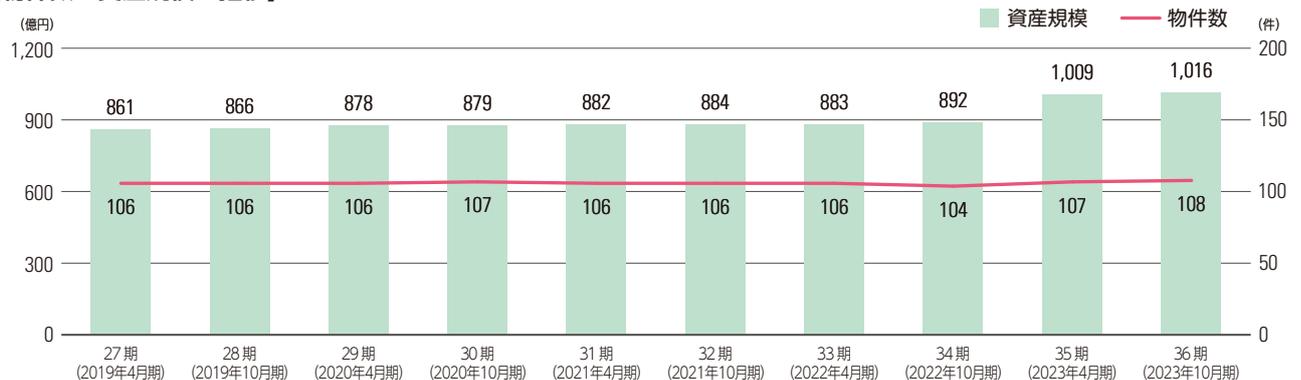
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



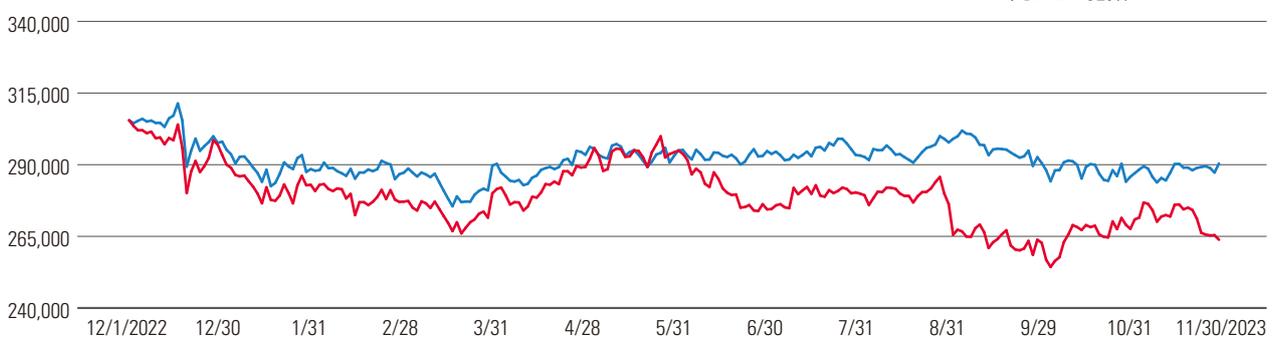
8 東証リート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8984**

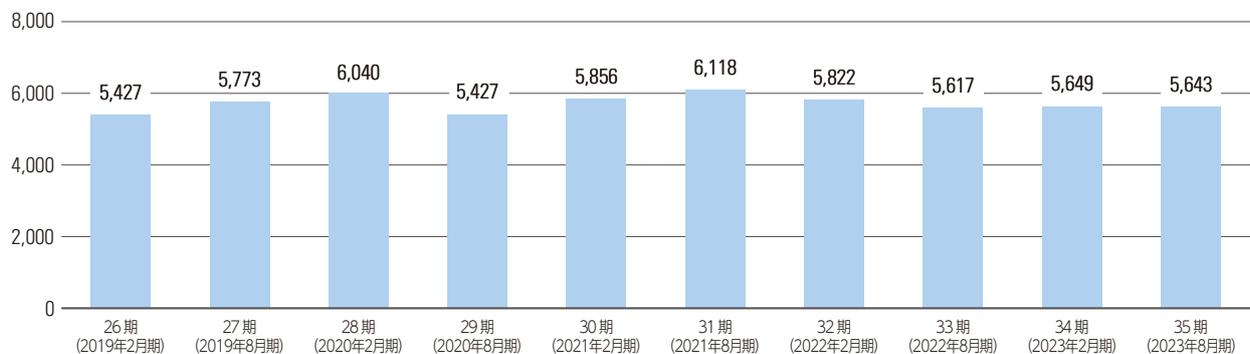
大和ハウスリート投資法人

上場日	第35期 (2023年8月期)	
2006年3月22日	1口当たり分配金 (実績) (円)	5,643
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	5,650
2月末/8月末	所有物件数	230
用途区分	総資産 (百万円)	958,747
総合型	出資総額 (百万円)	268,042
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	897,549
大和ハウス・アセットマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	1,085,829
資産運用会社の主要な株主		
大和ハウス工業株式会社 (100%)		

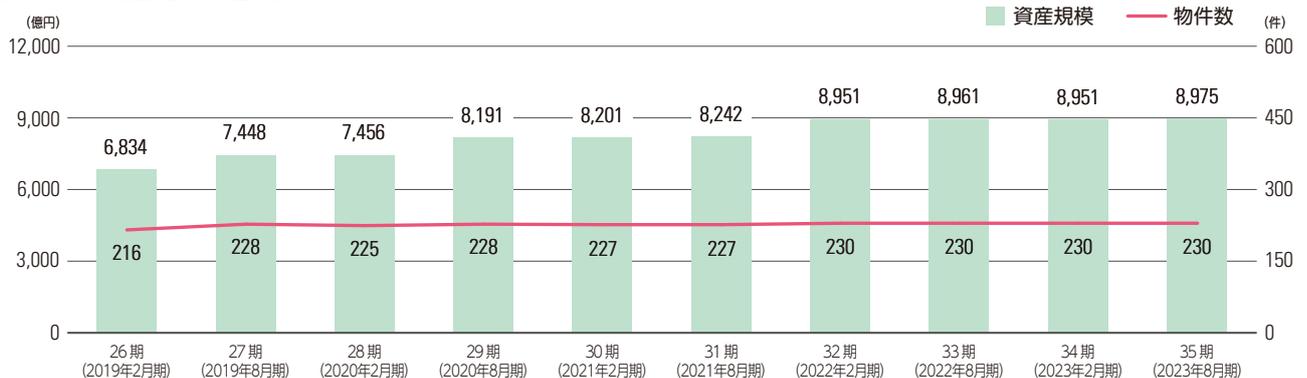
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8985**

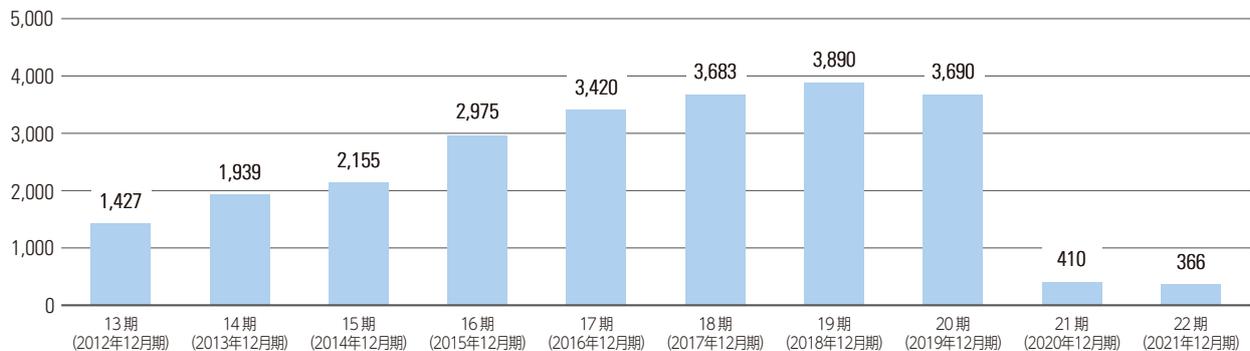
ジャパン・ホテル・リート投資法人

上場日	第22期 (2021年12月期)	
2006年6月14日	1口当たり分配金 (実績) (円)	366
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	未定
12月末	所有物件数	41
用途区分	総資産 (百万円)	394,323
ホテル・旅館	出資総額 (百万円)	187,194
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	363,542
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	485,480
資産運用会社の主要な株主		
Rockrise Sdn Bhd (87.6%)		
株式会社共立メンテナンス (10.3%)		

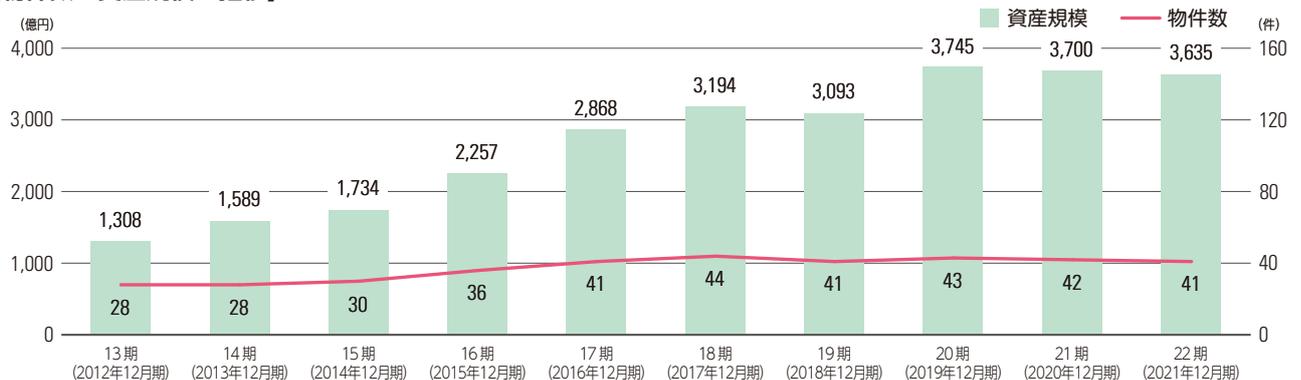
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



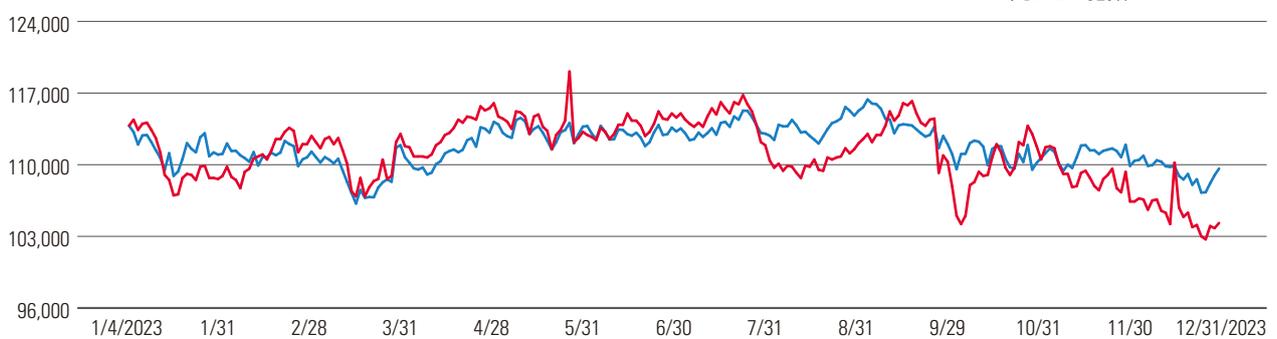
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8986**

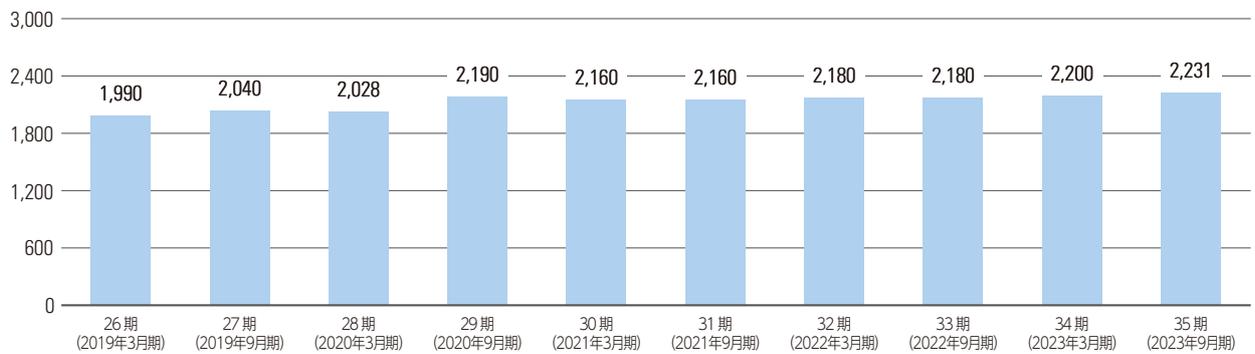
大和証券リビング投資法人

上場日	第35期 (2023年9月期)	
2006年6月22日	1口当たり分配金 (実績) (円)	2,231
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,300
3月末/9月末	所有物件数	238
用途区分	総資産 (百万円)	367,532
住居+ヘルスケア・病院	出資総額 (百万円)	138,365
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	357,789
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	447,053
資産運用会社の主要な株主		
株式会社大和証券グループ本社 (100%)		

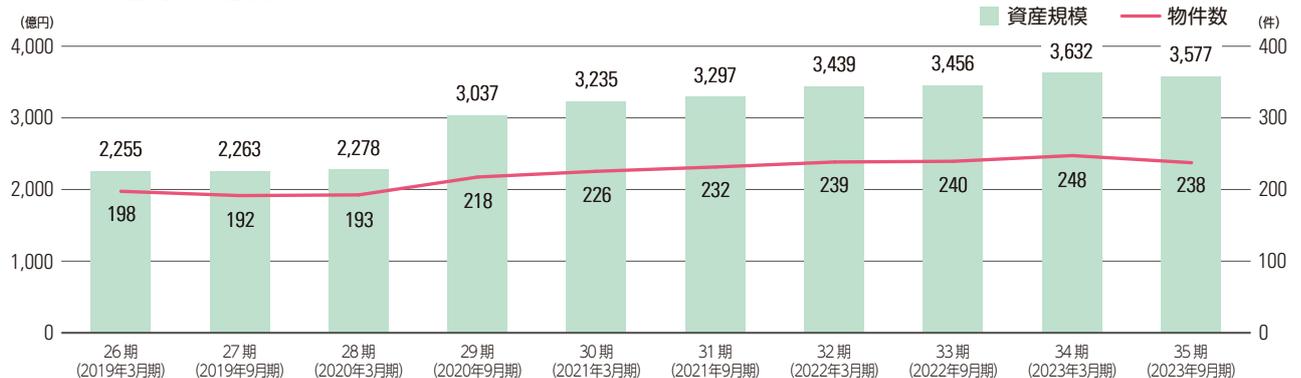
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**8987**

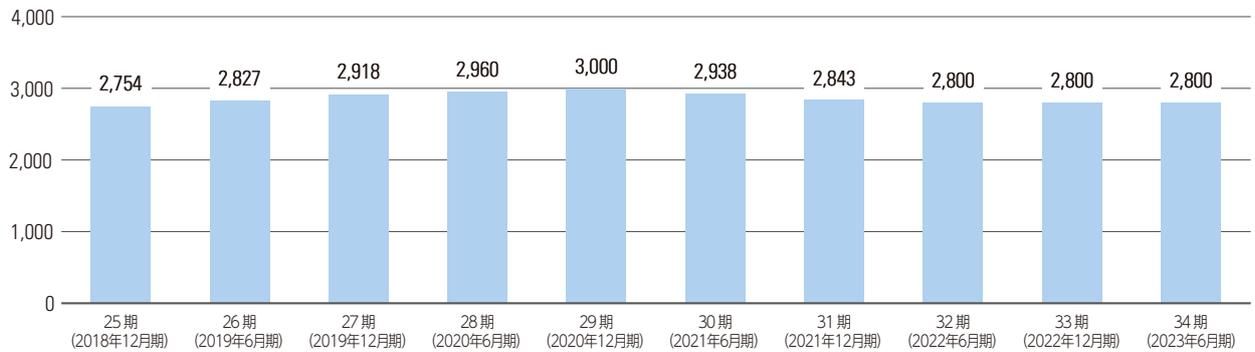
ジャパンエクセレント投資法人

上場日	第34期 (2023年6月期)	
2006年6月27日	1口当たり分配金 (実績) (円)	2,800
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,800
6月末/12月末	所有物件数	35
用途区分	総資産 (百万円)	287,045
オフィス	出資総額 (百万円)	145,907
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	265,429
ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	323,343
資産運用会社の主要な株主		
日鉄興和不動産株式会社 (54%)		
第一生命保険株式会社 (26%)		

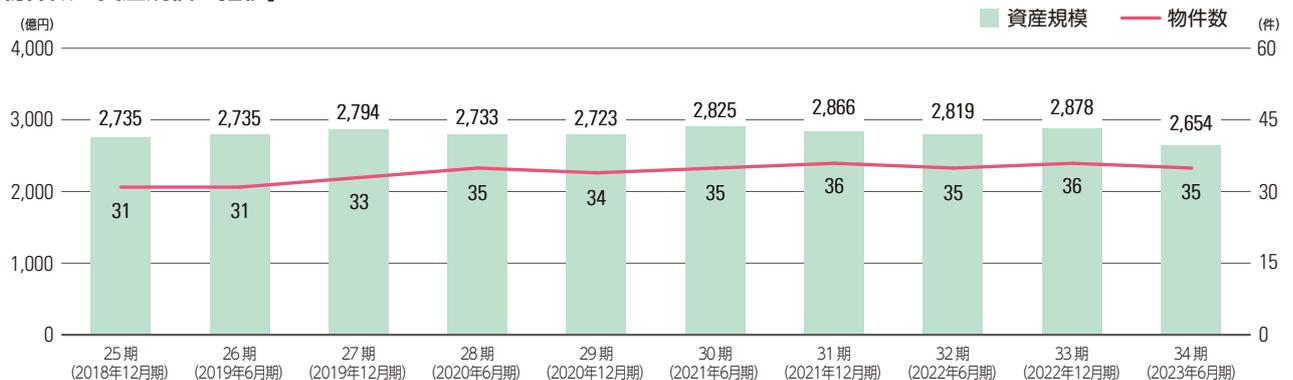
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

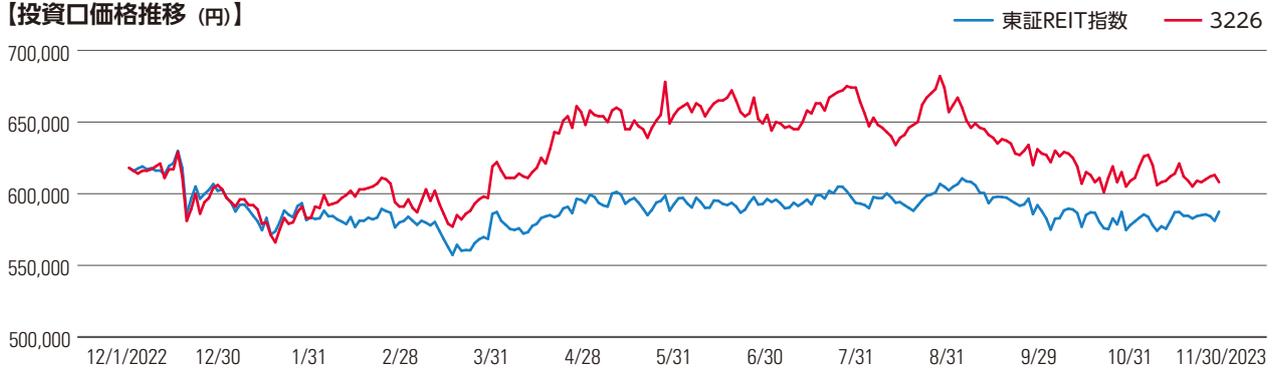


証券コード：**3226**

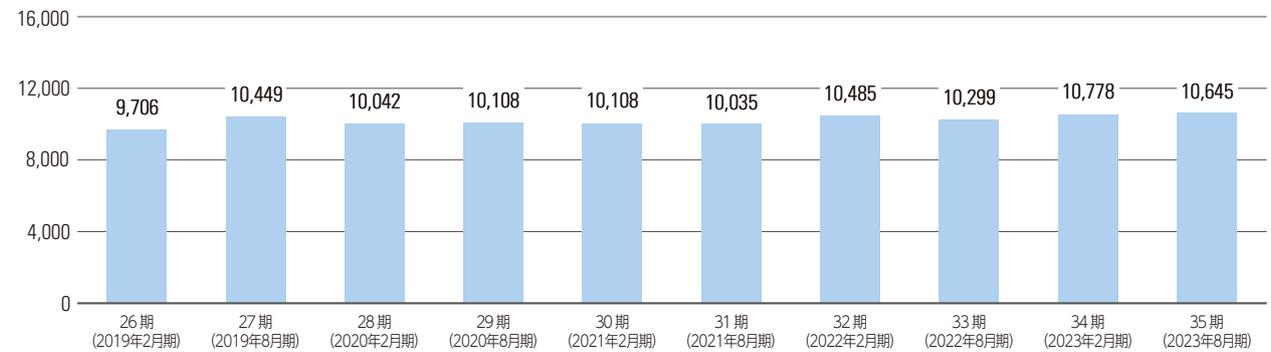
日本アコモデーションファンド投資法人

上場日	第35期 (2023年8月期)	
2006年8月4日	1口当たり分配金 (実績) (円)	10,645
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	11,040
2月末/8月末	所有物件数	133
用途区分	総資産 (百万円)	327,052
住居	出資総額 (百万円)	145,449
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	339,038
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	期末鑑定価格合計 (百万円)	469,331
資産運用会社の主要な株主		
三井不動産株式会社 (100%)		

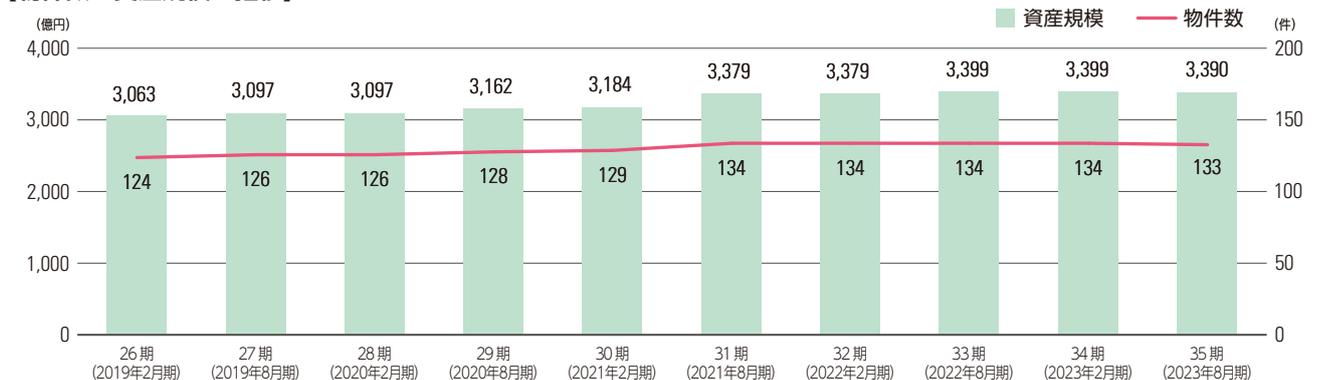
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

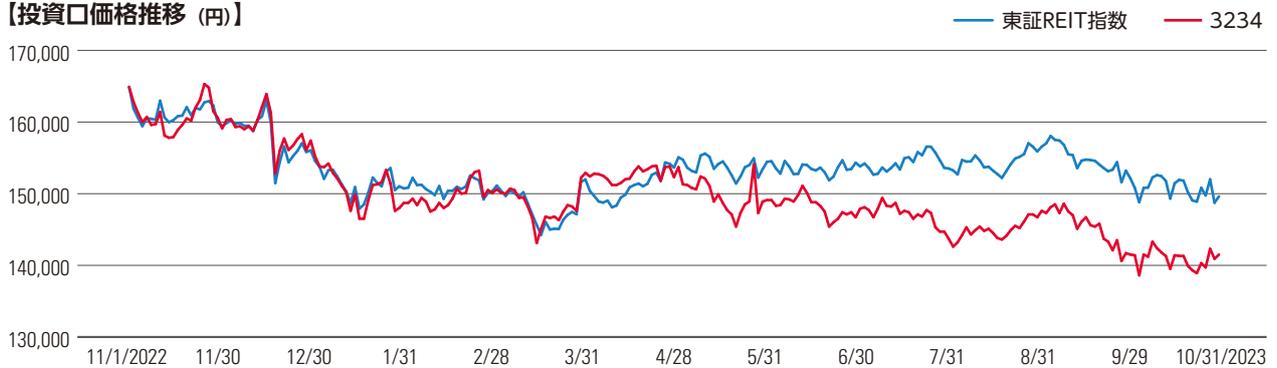


証券コード：**3234**

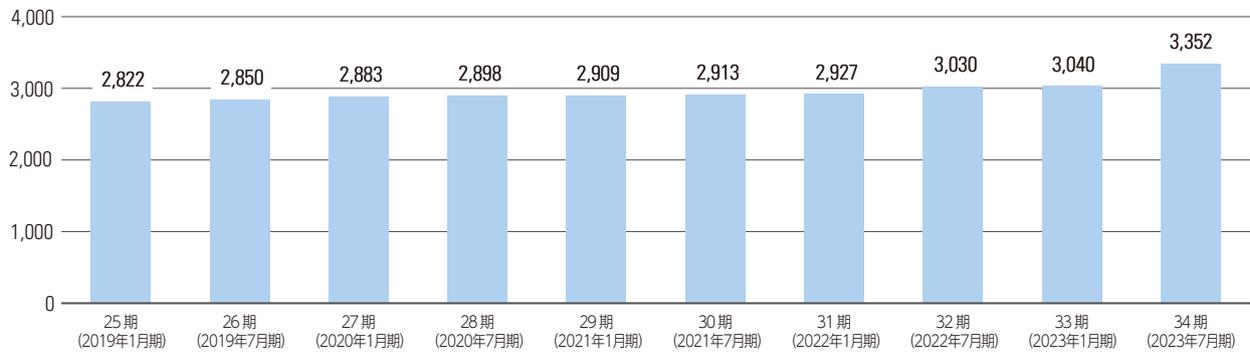
森ヒルズリート投資法人

上場日	第34期 (2023年7月期)	
2006年11月30日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,352
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,060
1月末/7月末	所有物件数	11
用途区分	総資産 (百万円)	414,888
総合型	出資総額 (百万円)	195,718
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	406,197
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	496,940
資産運用会社の主要な株主		
森ビル株式会社 (100%)		

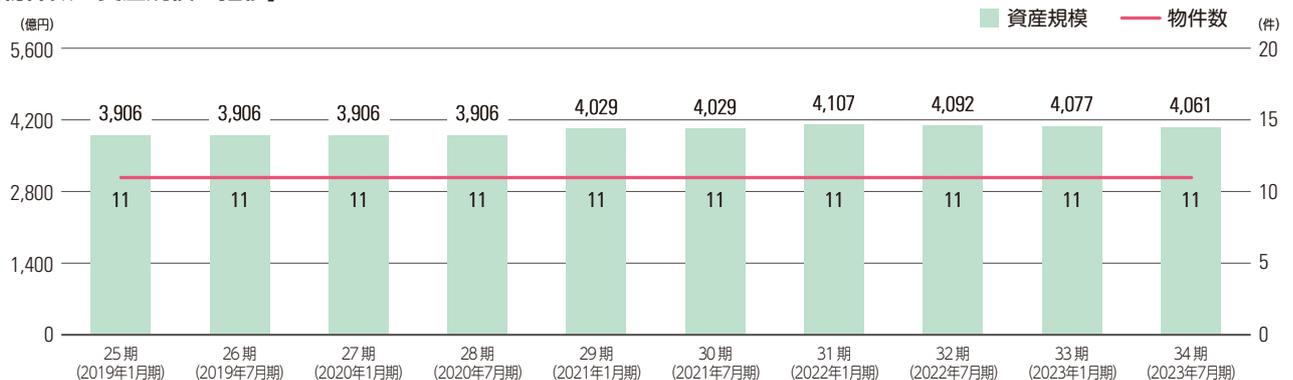
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

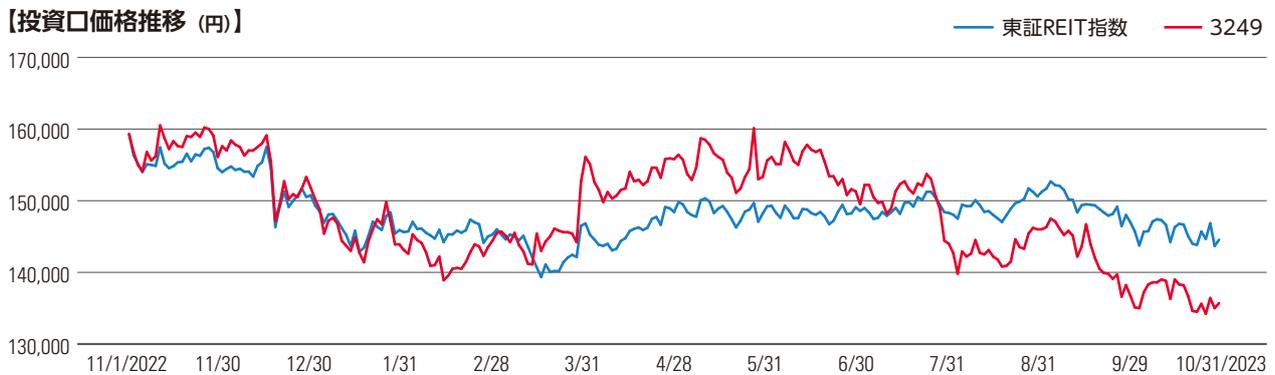


証券コード：**3249**

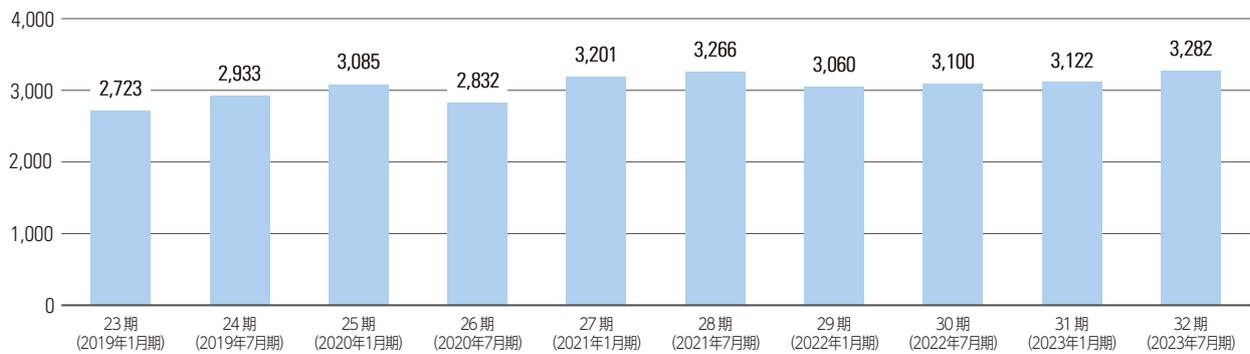
産業ファンド投資法人

上場日	第32期 (2023年7月期)	
2007年10月18日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,282
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,260
1月末/7月末	所有物件数	78
用途区分	総資産 (百万円)	433,409
物流施設+その他	出資総額 (百万円)	189,683
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	389,393
株式会社KJRマネジメント	期末鑑定価格合計 (百万円)	484,557
資産運用会社の主要な株主		
76株式会社 (100%)		
※76株式会社は、KKR & Co. Inc. 間接子会社		

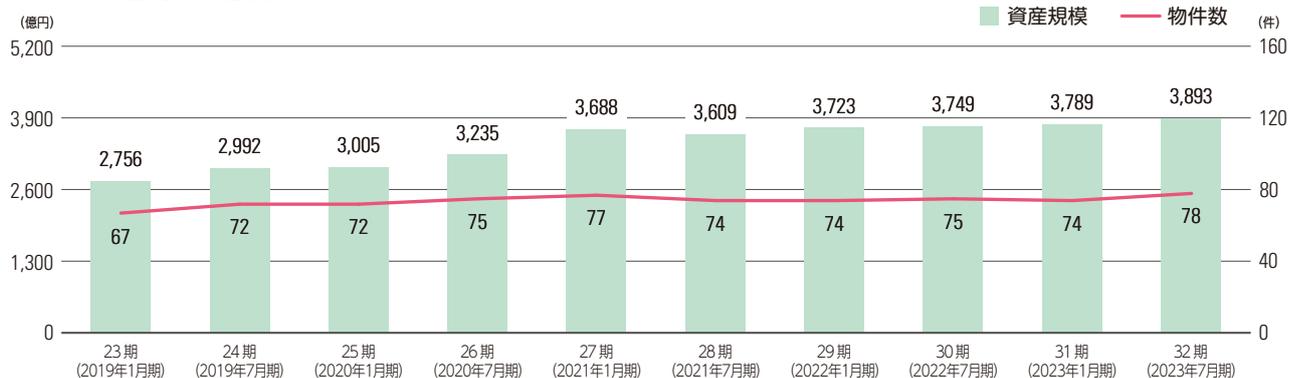
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



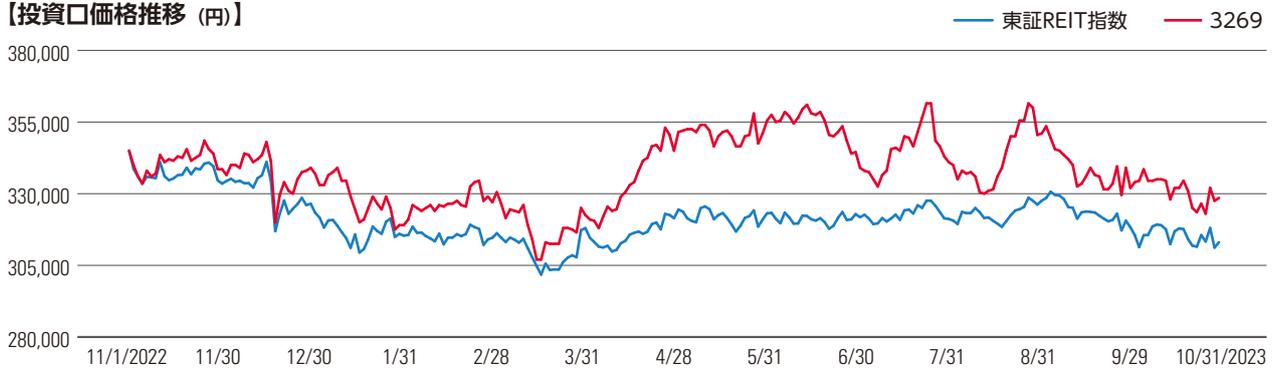
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**3269**

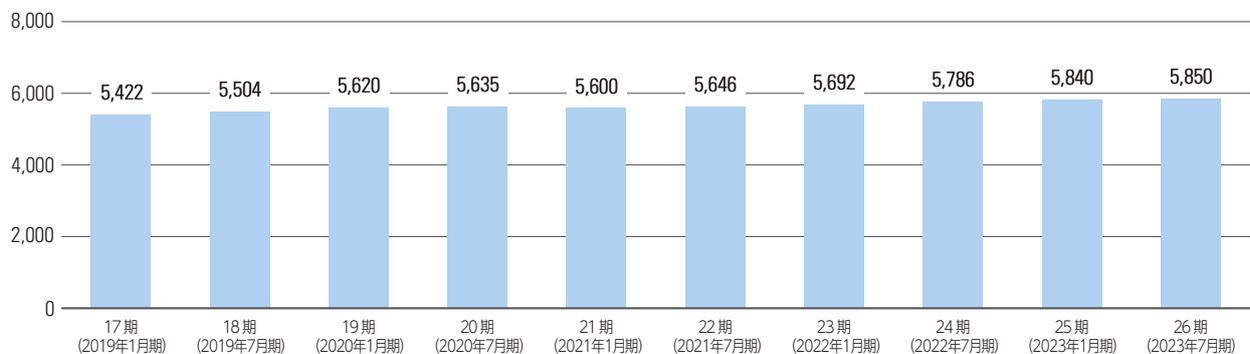
アドバンス・レジデンス投資法人

上場日	第26期 (2023年7月期)	
2010年3月2日	1口当たり分配金 (実績) (円)	5,850
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	5,870
1月末/7月末	所有物件数	277
用途区分	総資産 (百万円)	471,288
住居	出資総額 (百万円)	139,034
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	472,314
ADインベストメント・マネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	700,062
資産運用会社の主要な株主		
伊藤忠商事株式会社 (80.6%)		
伊藤忠都市開発株式会社 (19.4%)		

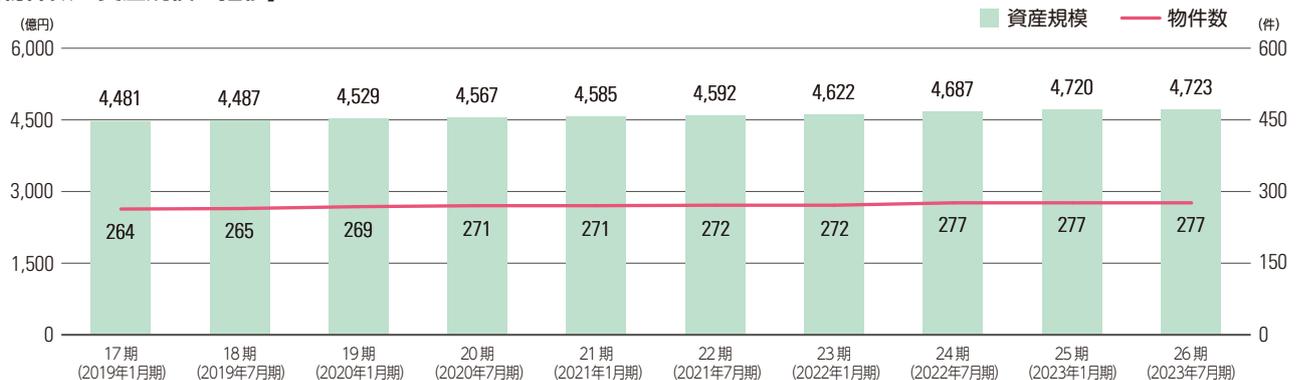
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

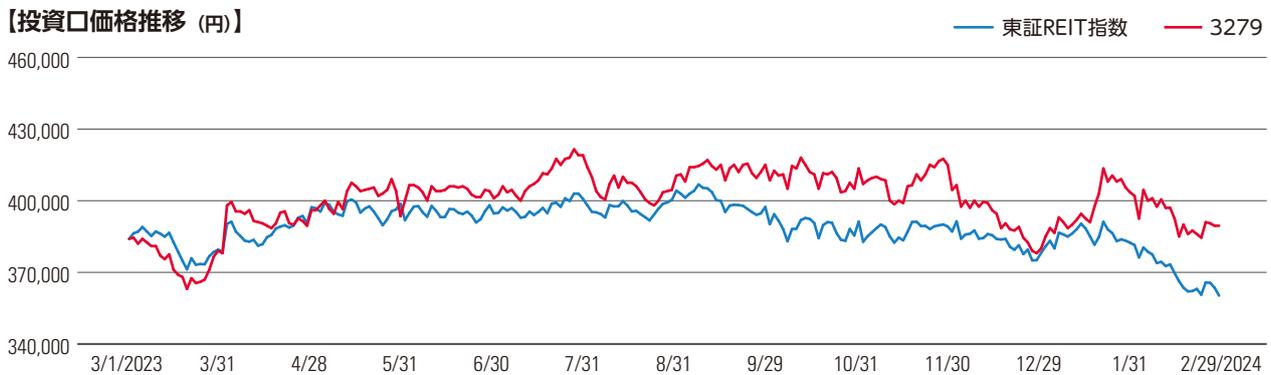


証券コード：**3279**

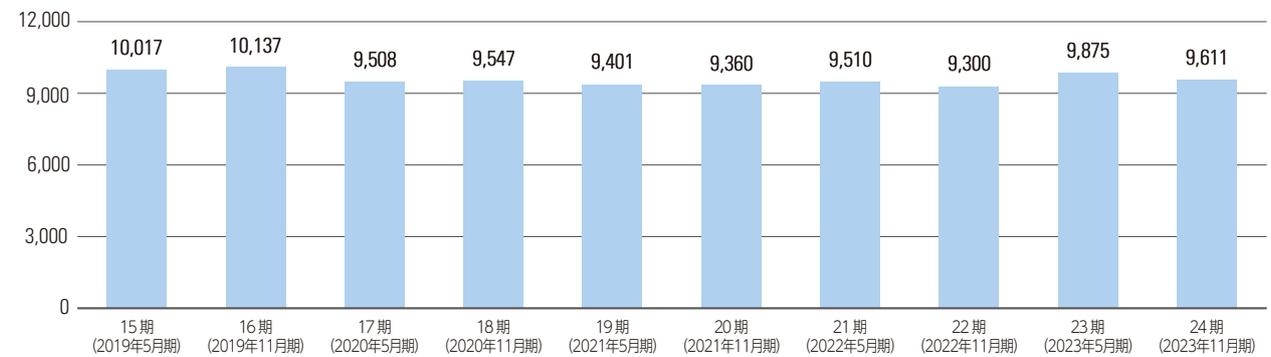
アクティビア・プロパティーズ投資法人

上場日	第24期 (2023年11月期)	
2012年6月13日	1口当たり分配金 (実績) (円)	9,611
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	9,300
5月末/11月末	所有物件数	46
用途区分	総資産 (百万円)	568,922
オフィス+商業施設	出資総額 (百万円)	264,963
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	546,170
東急不動産リート・マネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	634,711
資産運用会社の主要な株主		
東急不動産株式会社 (100%)		

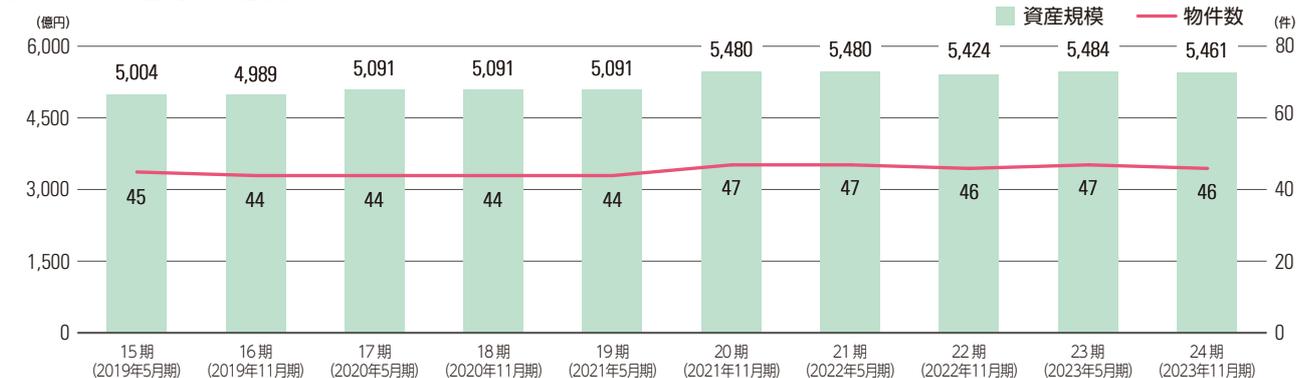
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



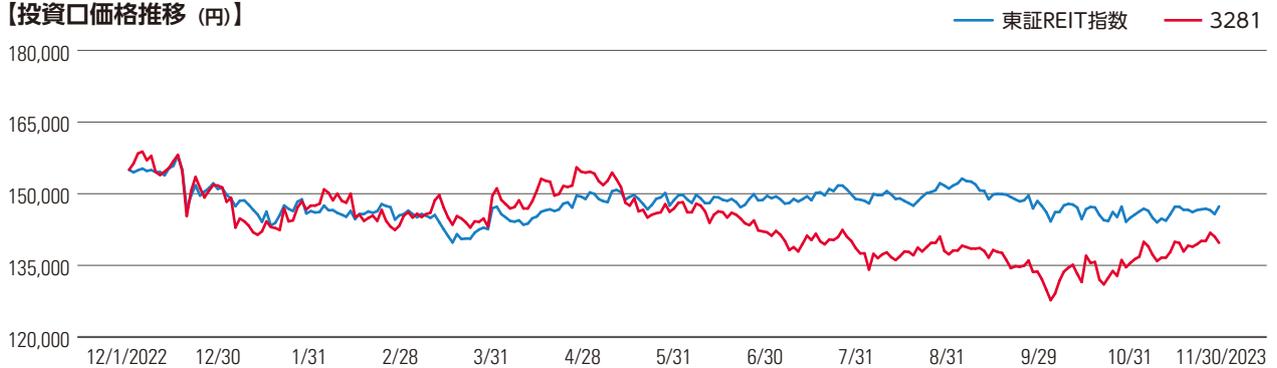
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**3281**

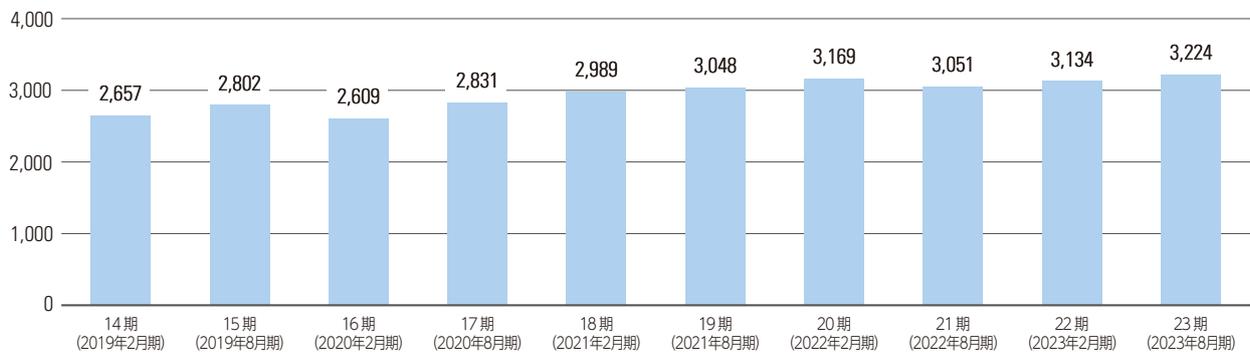
GLP投資法人

上場日	第23期 (2023年8月期)	
2012年12月21日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,224
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,753
2月末/8月末	所有物件数	92
用途区分	総資産 (百万円)	896,226
物流施設	出資総額 (百万円)	458,276
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	895,343
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	1,144,234
資産運用会社の主要な株主		
日本GLP株式会社 (100%)		

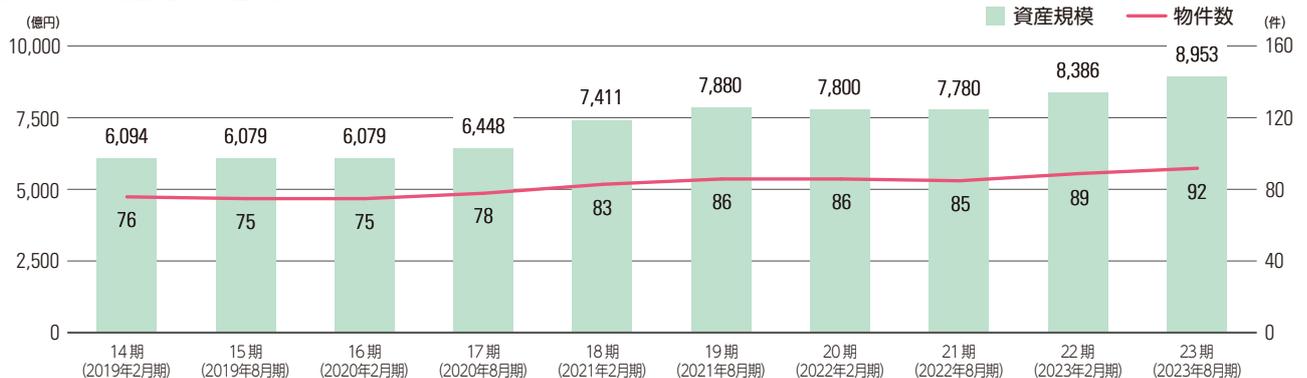
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



証券コード：**3282**

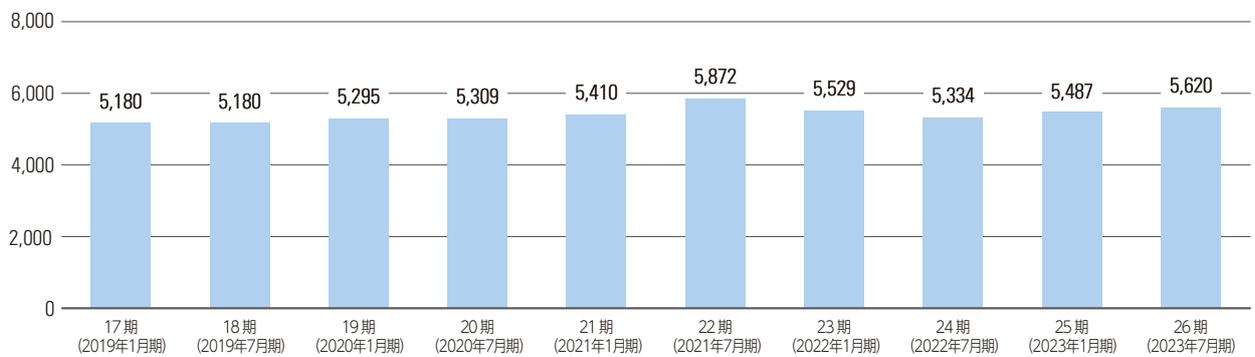
コンフォリア・レジデンシャル投資法人

上場日	第26期 (2023年7月期)	
2013年2月6日	1口当たり分配金 (実績) (円)	5,620
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	5,650
1月末/7月末	所有物件数	157
用途区分	総資産 (百万円)	318,577
住居	出資総額 (百万円)	142,425
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	299,960
東急不動産リート・マネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	394,803
資産運用会社の主要な株主		
東急不動産株式会社 (100%)		

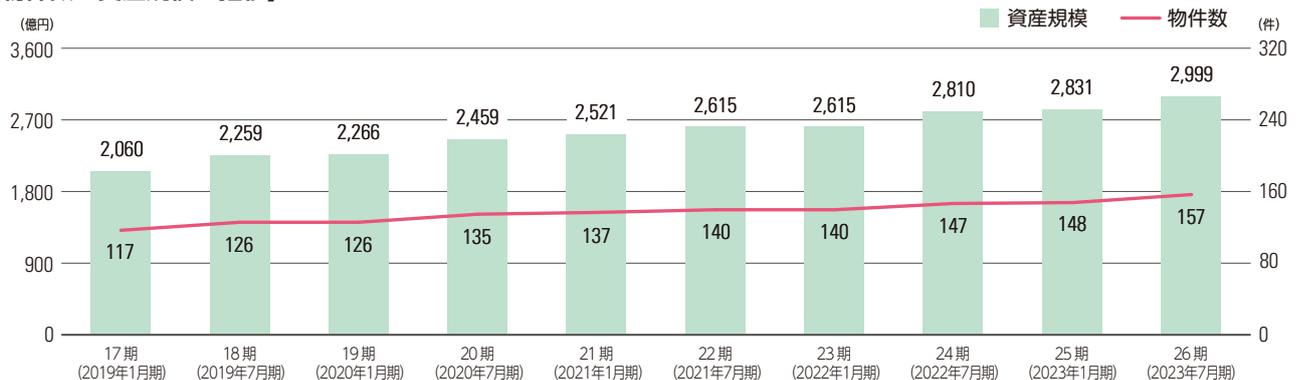
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

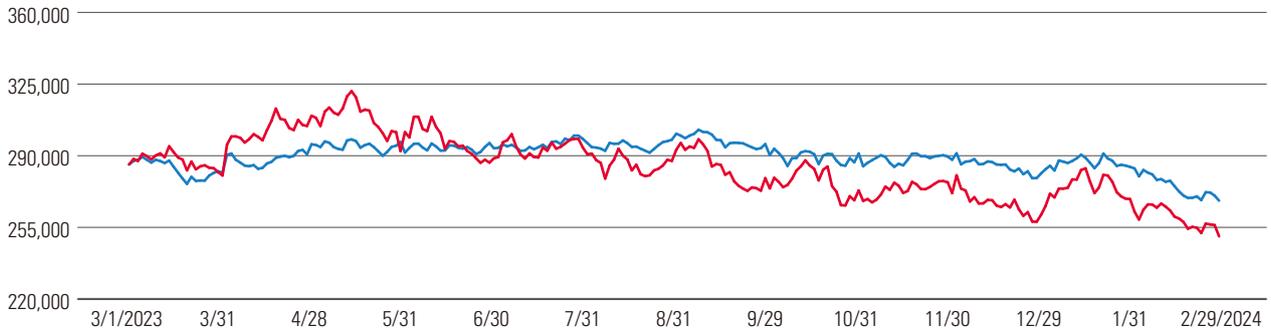


証券コード：**3283**

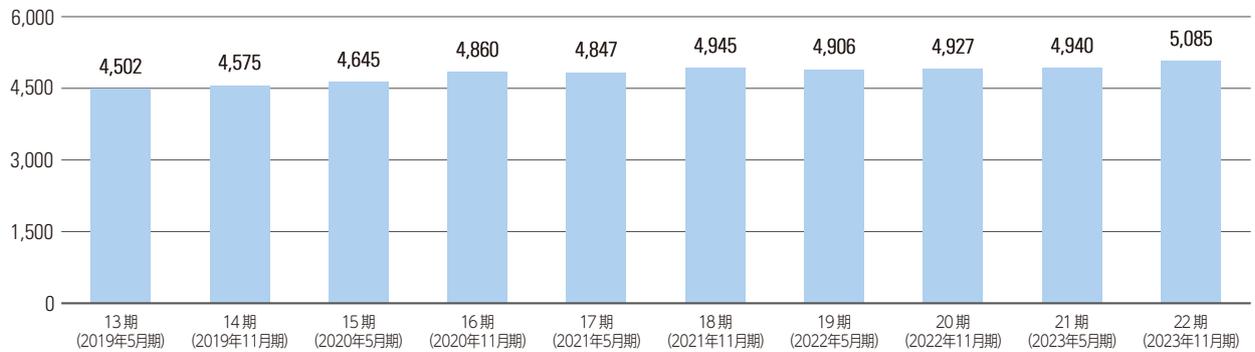
日本プロロジスリート投資法人

上場日	第22期 (2023年11月期)	
2013年2月14日	1口当たり分配金 (実績) (円)	5,085
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	5,095
5月末/11月末	所有物件数	59
用途区分	総資産 (百万円)	881,219
物流施設	出資総額 (百万円)	500,313
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	916,783
プロロジス・リート・マネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	1,164,250
資産運用会社の主要な株主		
株式会社プロロジス (100%)		

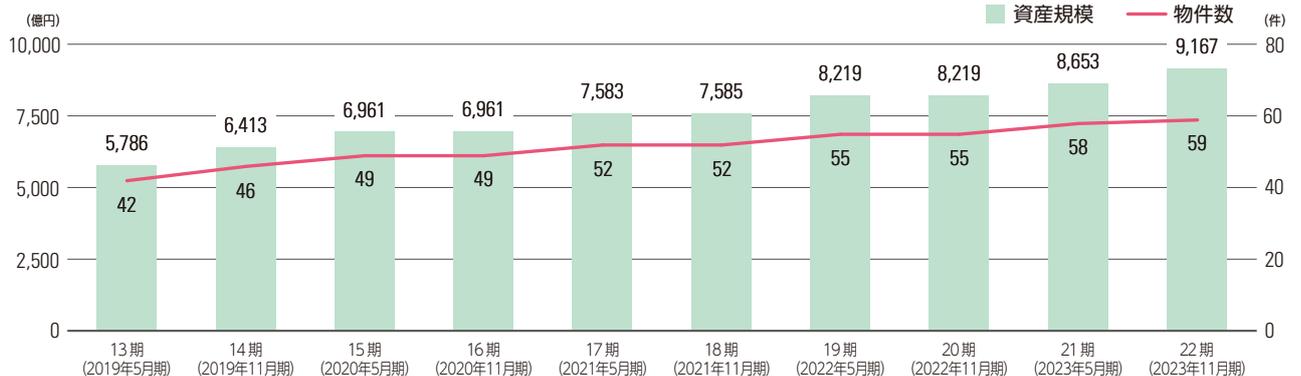
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

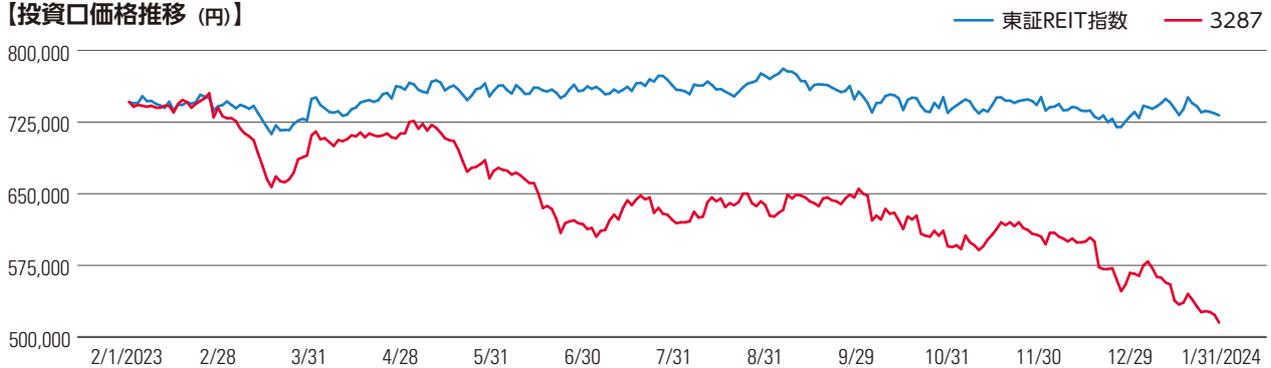


証券コード：**3287**

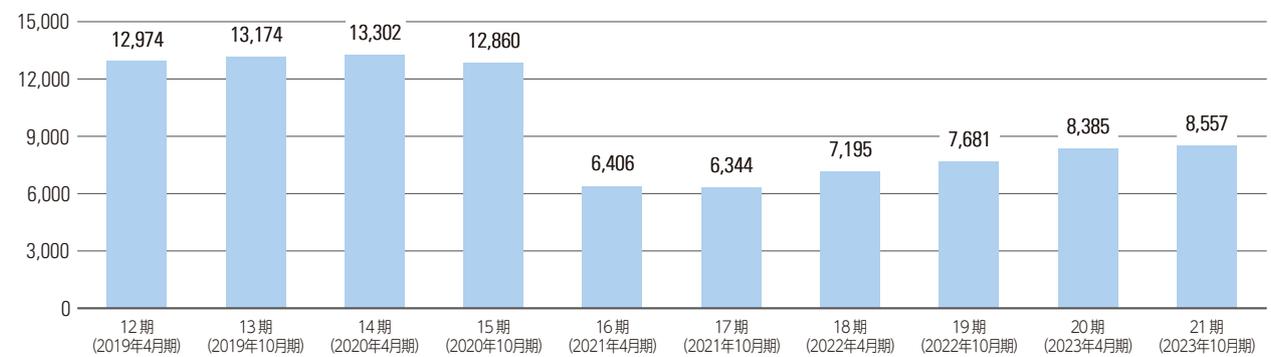
星野リゾート・リート投資法人

上場日	第21期 (2023年10月期)	
2013年7月12日	1口当たり分配金 (実績) (円)	8,557
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	8,700
4月末/10月末	所有物件数	69
用途区分	総資産 (百万円)	216,046
ホテル・旅館	出資総額 (百万円)	123,843
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	198,650
株式会社星野リゾート・アセットマネジメント	期末鑑定価格合計 (百万円)	221,312
資産運用会社の主要な株主		
株式会社星野リゾート (100%)		

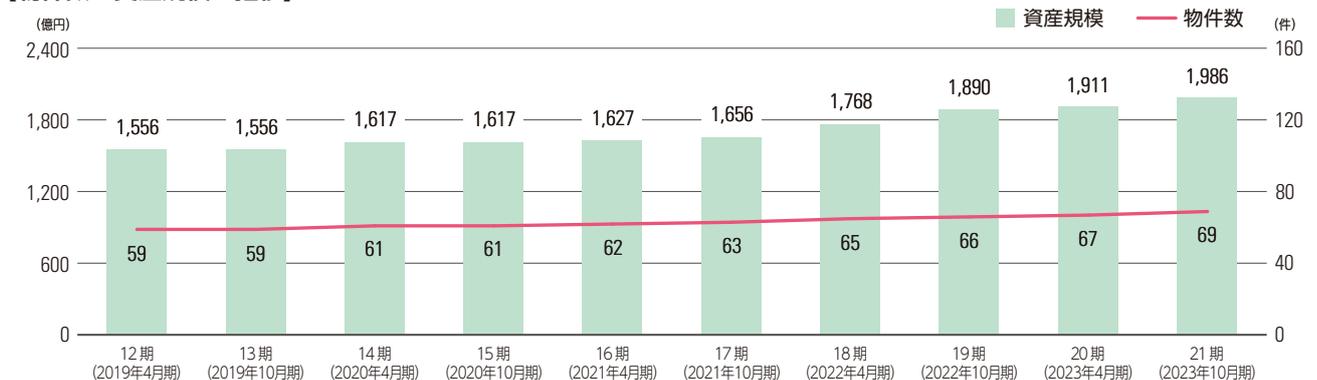
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



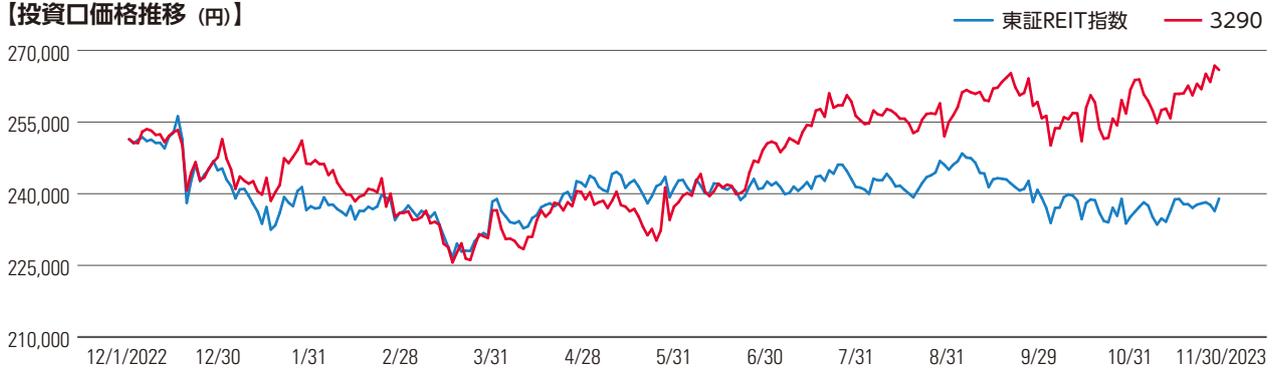
8 東証リート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**3290**

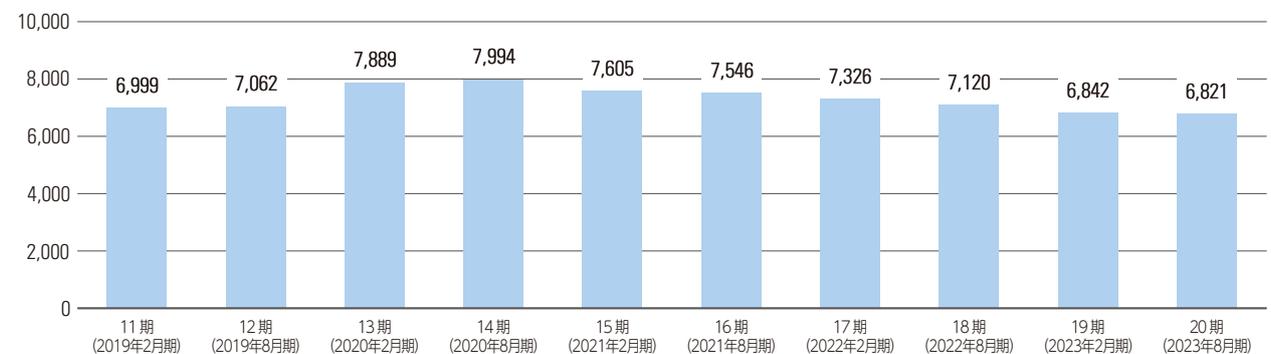
Oneリート投資法人

上場日	第20期 (2023年8月期)	
2013年10月9日	1口当たり分配金 (実績) (円)	6,821
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	6,580
2月末/8月末	所有物件数	32
用途区分	総資産 (百万円)	134,873
オフィス	出資総額 (百万円)	59,164
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	123,677
みずほリートマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	140,366
資産運用会社の主要な株主		
みずほリアルティOne株式会社 (100%)		

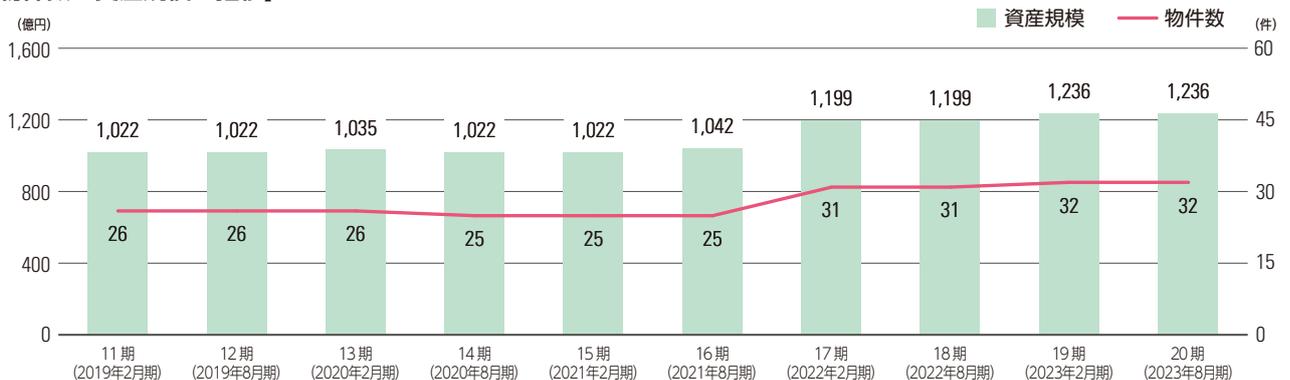
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



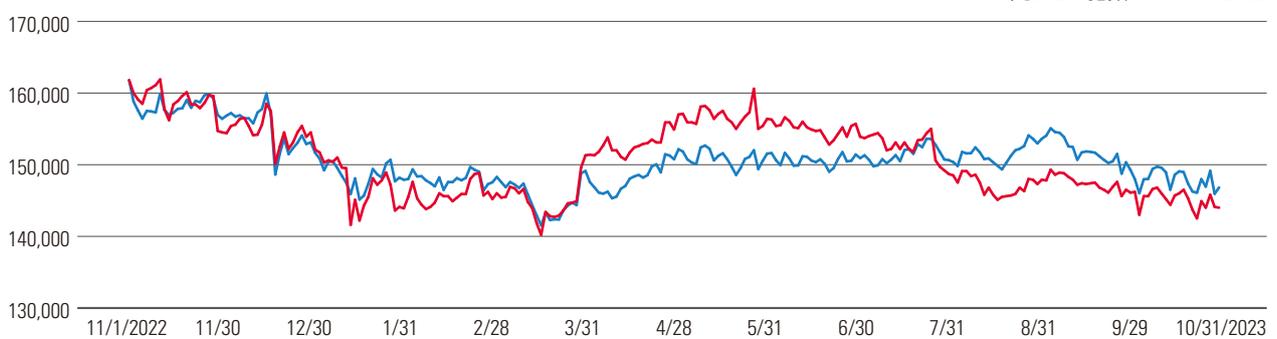
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**3292**

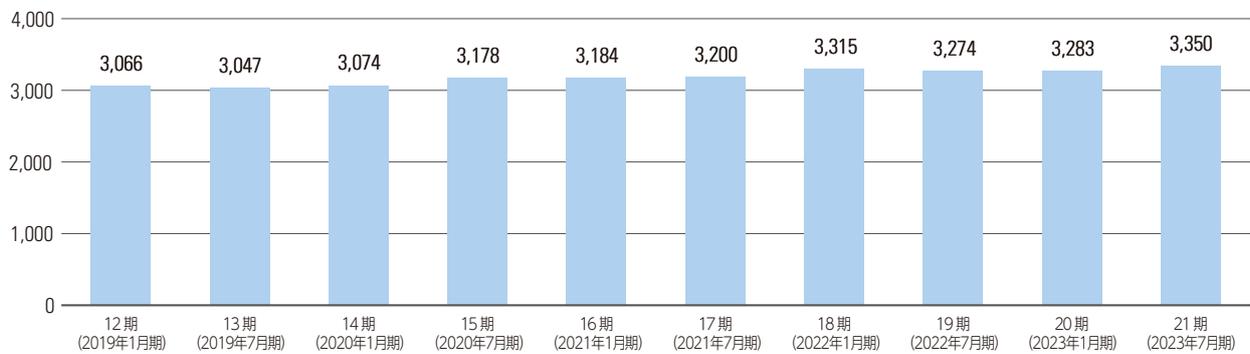
イオンリート投資法人

上場日	第21期 (2023年7月期)	
2013年11月22日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,350
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,350
1月末/7月末	所有物件数	49
用途区分	総資産 (百万円)	452,485
商業施設	出資総額 (百万円)	239,903
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	468,332
イオン・リートマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	499,599
資産運用会社の主要な株主		
イオン株式会社 (100%)		

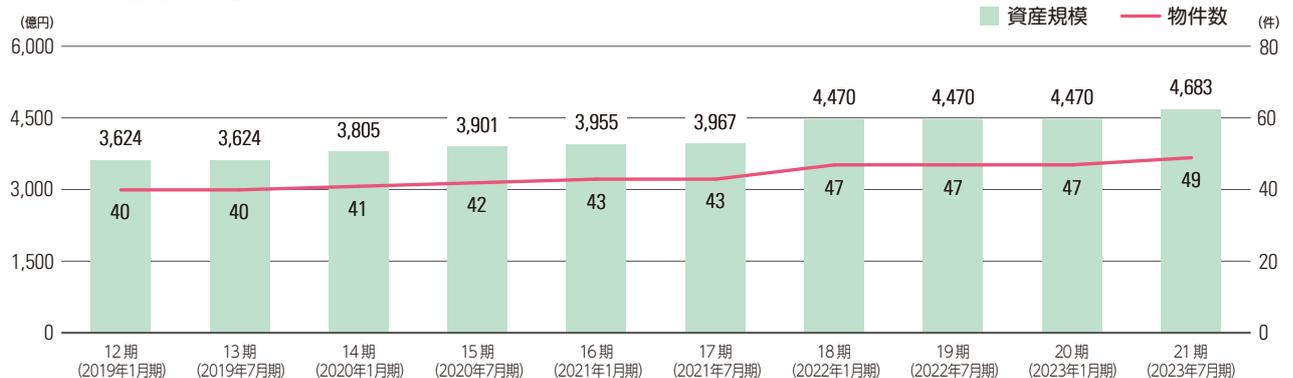
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



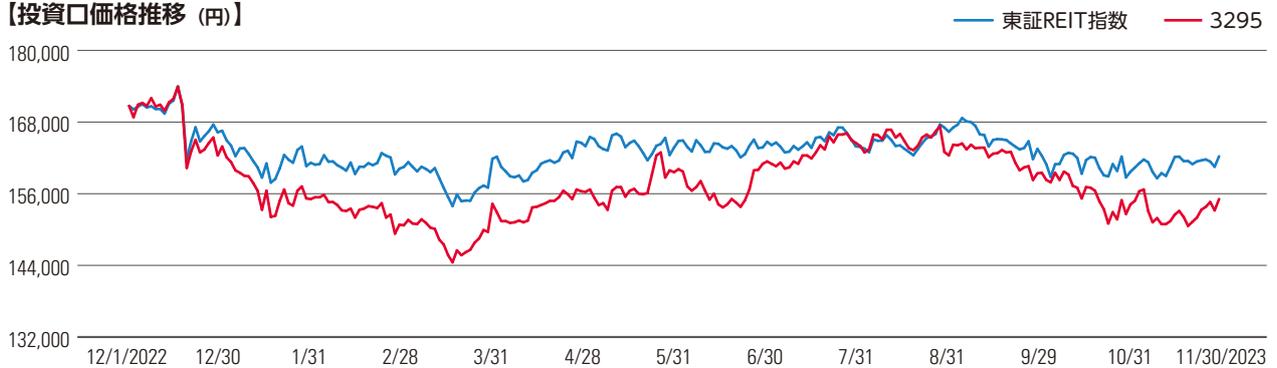
8 東証リート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**3295**

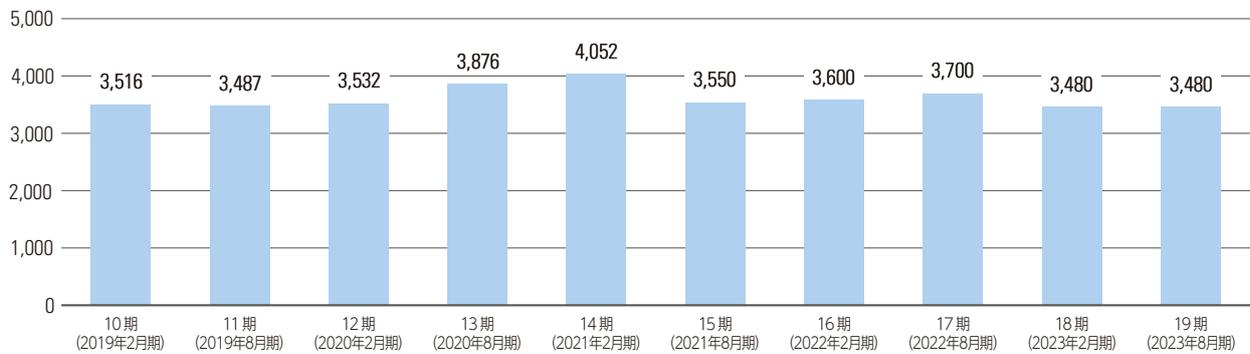
ヒューリックリート投資法人

上場日	第19期 (2023年8月期)	
2014年2月7日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,480
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,480
2月末/8月末	所有物件数	66
用途区分	総資産 (百万円)	401,942
総合型	出資総額 (百万円)	194,754
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	390,949
ヒューリックリートマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	455,822
資産運用会社の主要な株主		
ヒューリック株式会社 (100%)		

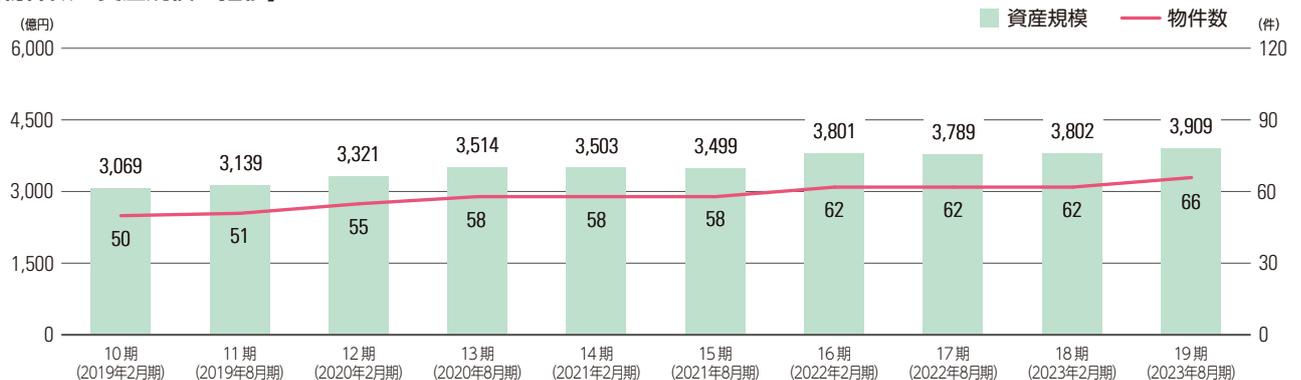
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



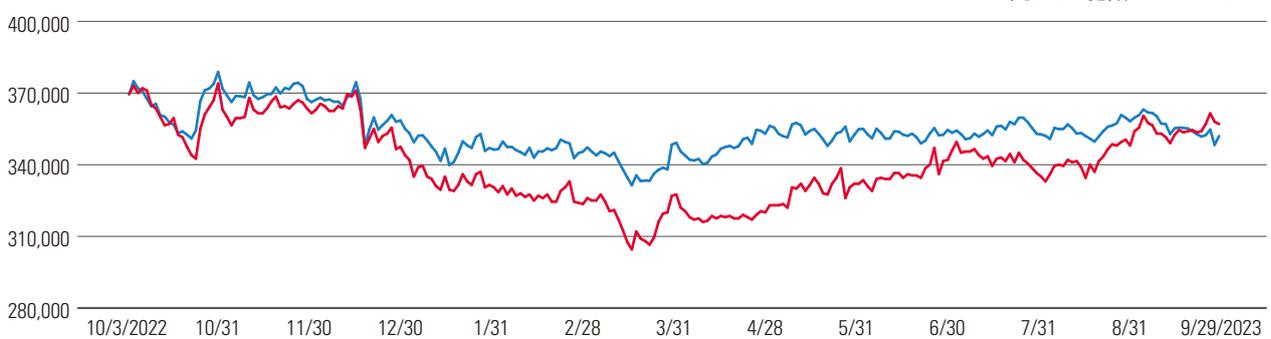
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**3296**

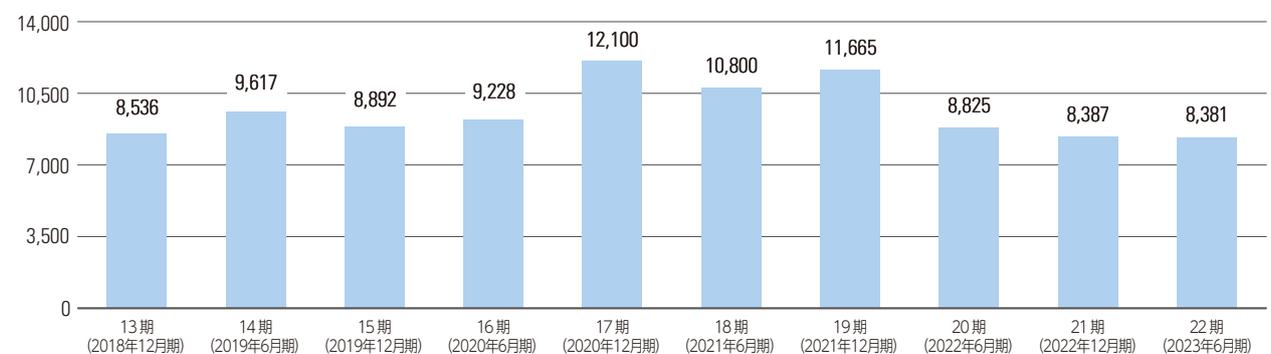
日本リート投資法人

上場日	第22期 (2023年6月期)	
2014年4月24日	1口当たり分配金 (実績) (円)	8,381
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	8,166
6月末/12月末	所有物件数	105
用途区分	総資産 (百万円)	275,414
総合型	出資総額 (百万円)	126,515
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	252,654
SBIリートアドバイザーズ株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	316,751
資産運用会社の主要な株主		
双日株式会社 (67%)		
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 (18%)		

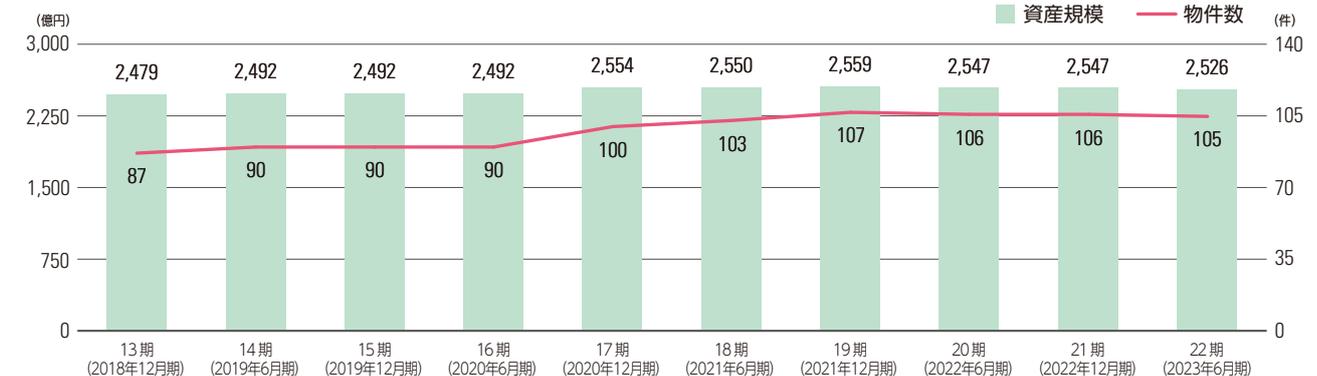
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

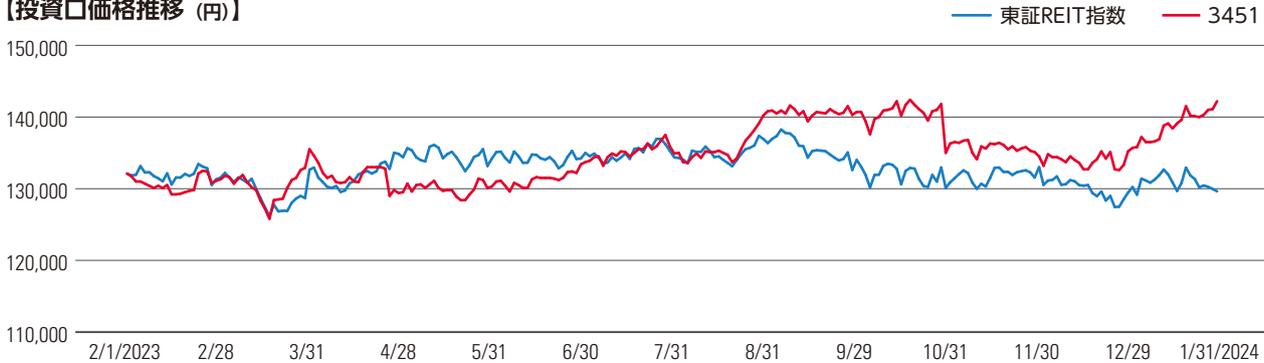


8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

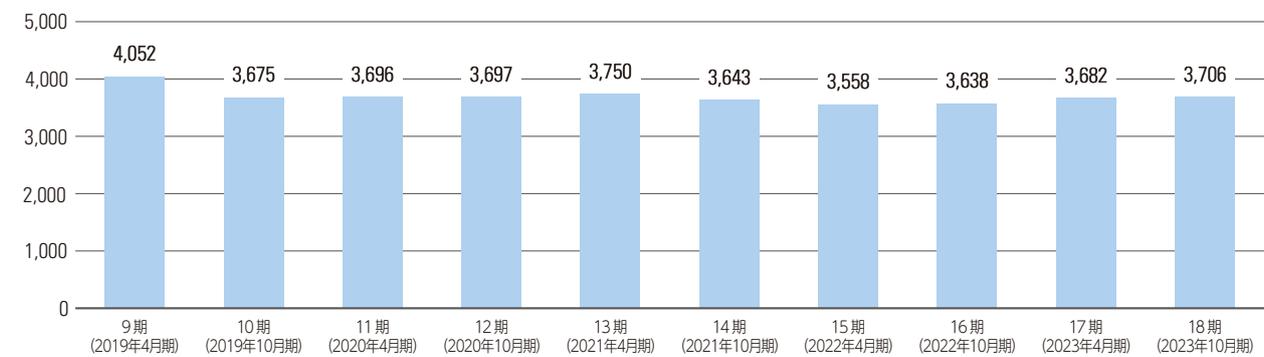
証券コード：**3451** トーセイ・リート投資法人

上場日	第18期 (2023年10月期)	
2014年11月27日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,706
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,610
4月末/10月末	所有物件数	60
用途区分	総資産 (百万円)	86,611
総合型	出資総額 (百万円)	39,802
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	79,054
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	93,451
資産運用会社の主要な株主		
トーセイ株式会社 (100%)		

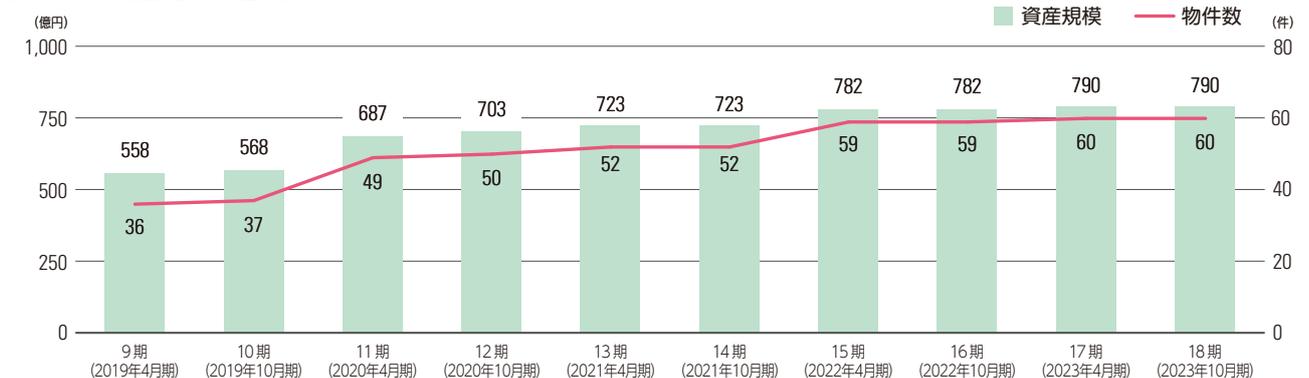
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

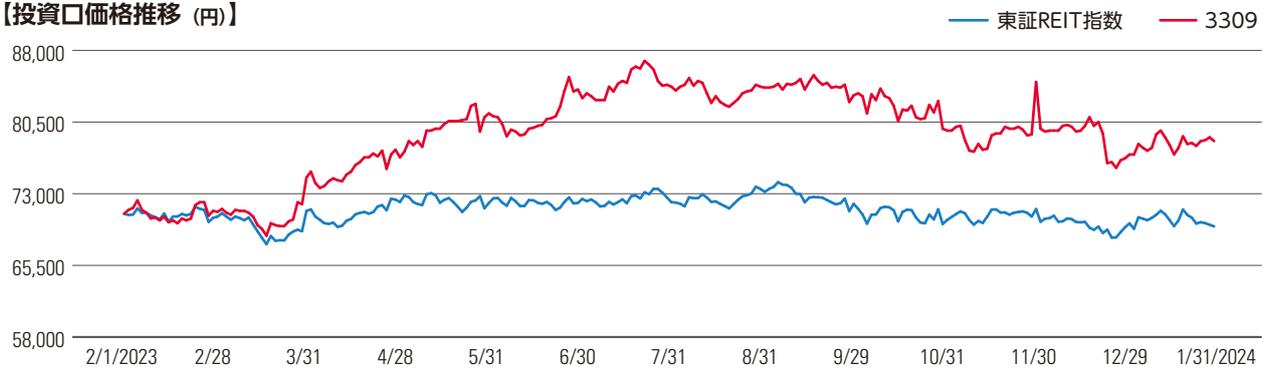


証券コード：**3309**

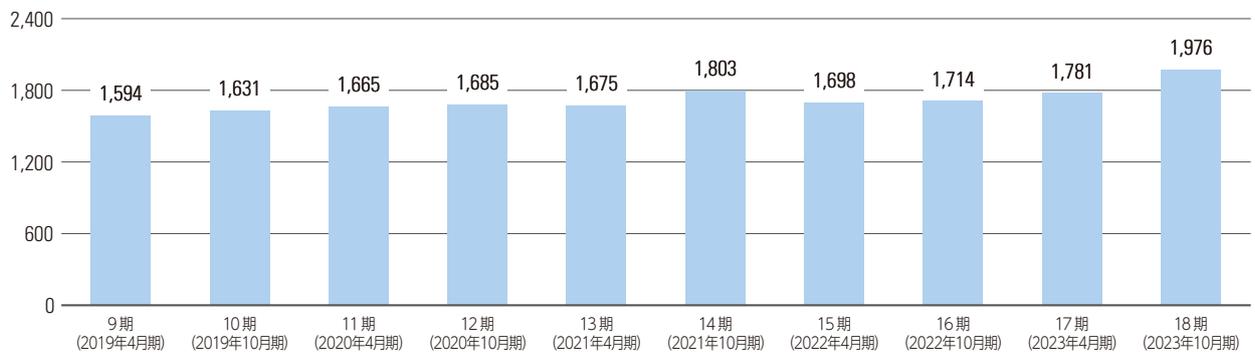
積水ハウス・リート投資法人

上場日	第18期 (2023年10月期)	
2014年12月3日	1口当たり分配金 (実績) (円)	1,976
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	1,835
4月末/10月末	所有物件数	120
用途区分	総資産 (百万円)	569,478
総合型	出資総額 (百万円)	161,283
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	548,726
積水ハウス・アセットマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	627,534
資産運用会社の主要な株主		
積水ハウス株式会社 (100%)		

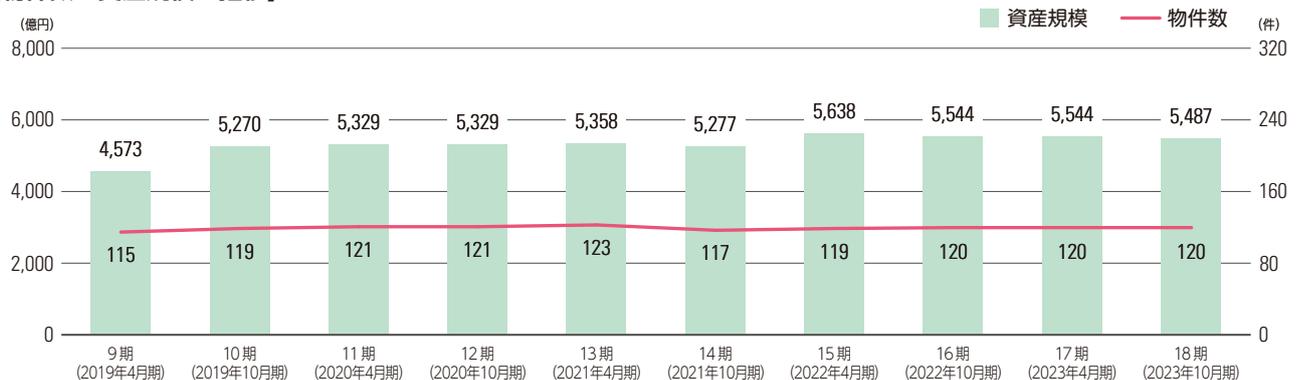
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**3455**

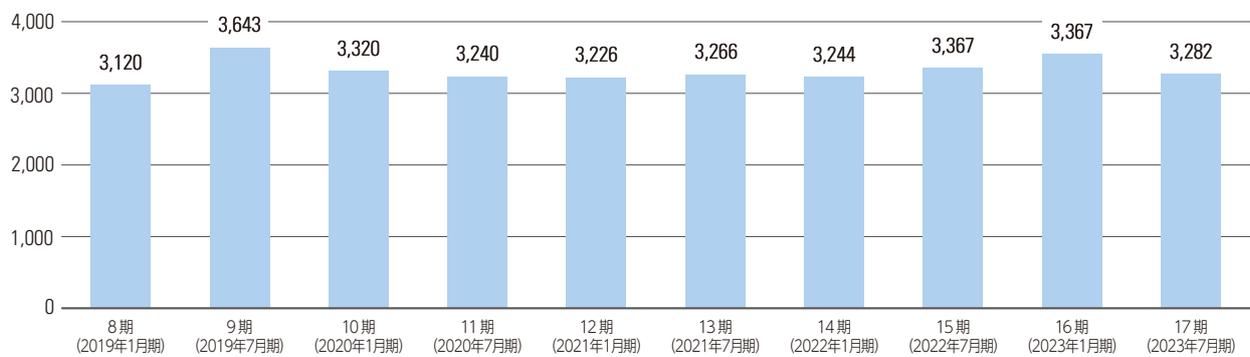
ヘルスケア&メディカル投資法人

上場日	第17期 (2023年7月期)	
2015年3月19日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,282
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,235
1月末/7月末	所有物件数	48
用途区分	総資産 (百万円)	80,789
ヘルスケア施設	出資総額 (百万円)	37,601
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	79,237
ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	88,769
資産運用会社の主要な株主		
シップヘルスケアホールディングス株式会社 (33.3%)		
NECキャピタルソリューション株式会社 (33.3%)		

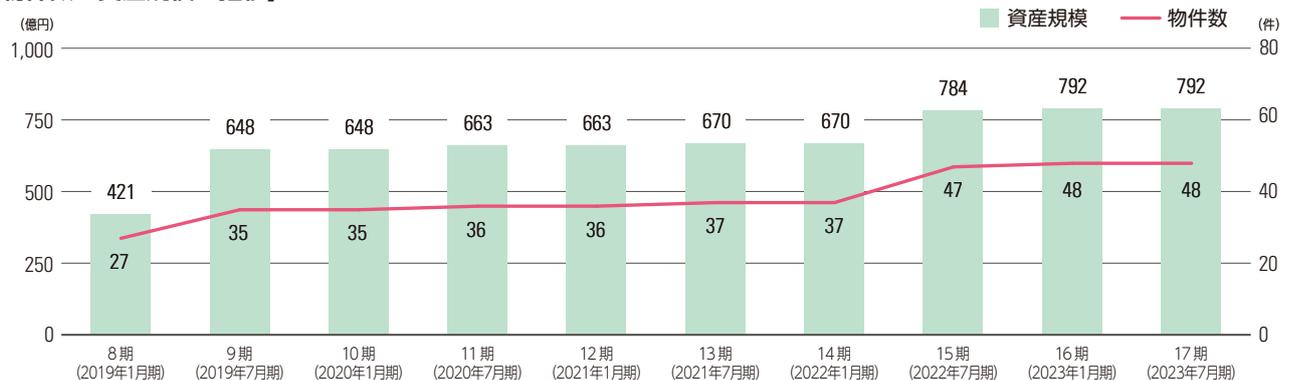
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



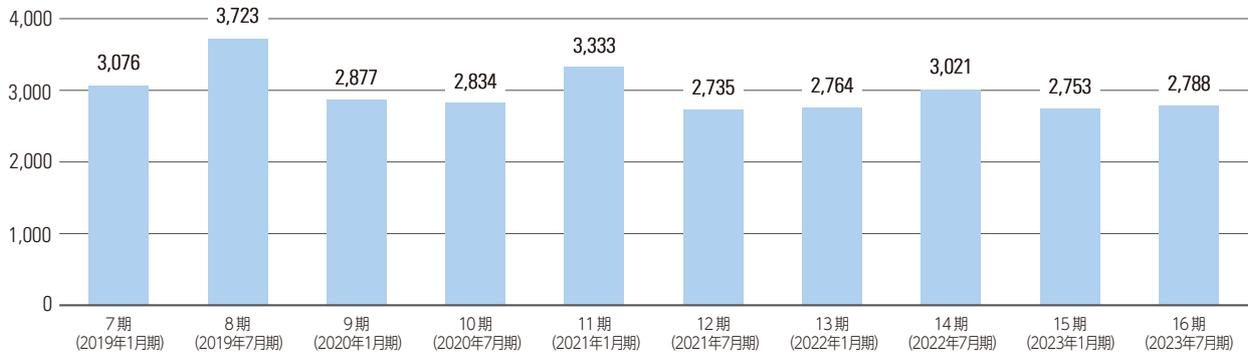
証券コード：**3459** **サムティ・レジデンシャル投資法人**

上場日	第16期 (2023年7月期)	
2015年6月30日	1口当たり分配金 (実績) (円)	2,788
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,820
1月末/7月末	所有物件数	178
用途区分	総資産 (百万円)	171,452
住居	出資総額 (百万円)	81,831
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	162,783
サムティアセットマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	184,591
資産運用会社の主要な株主		
サムティ株式会社 (67%)		
株式会社大和証券グループ本社 (33%)		

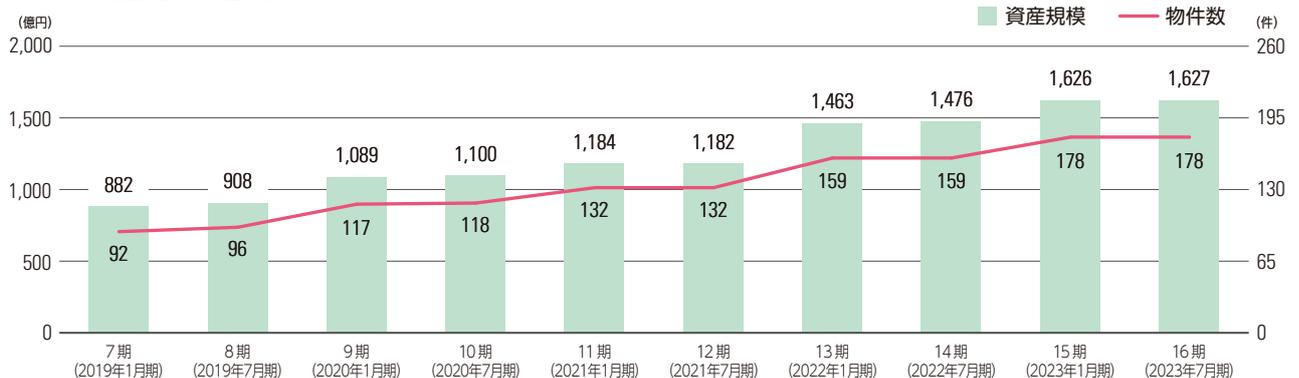
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

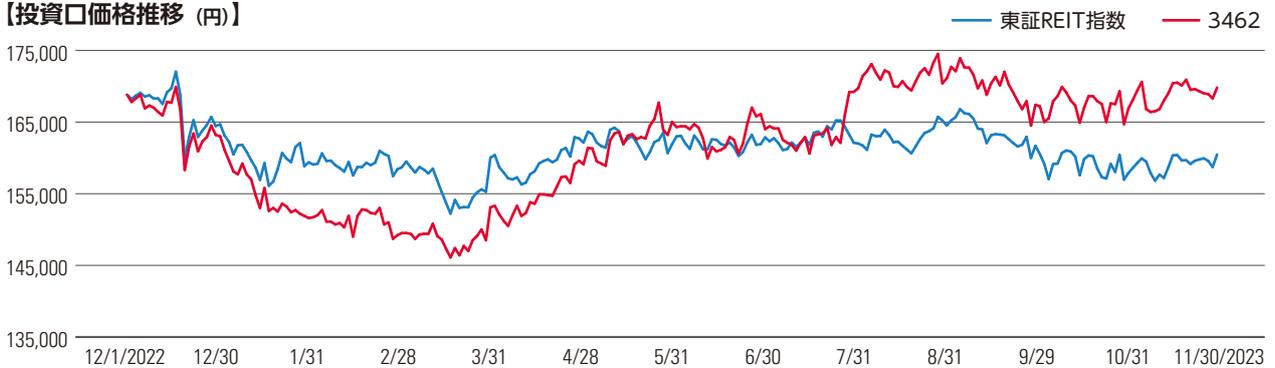


証券コード：**3462**

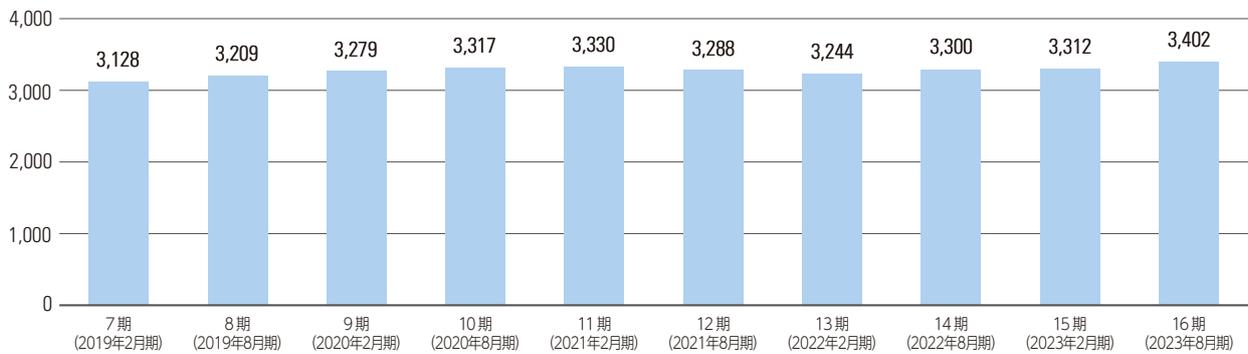
野村不動産マスターファンド投資法人

上場日	第16期 (2023年8月期)	
2015年10月2日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,402
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,835
2月末/8月末	所有物件数	290
用途区分	総資産 (百万円)	1,192,127
総合型	出資総額 (百万円)	245,067
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	1,098,534
野村不動産投資顧問株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	1,314,248
資産運用会社の主要な株主		
野村不動産ホールディングス株式会社 (100%)		

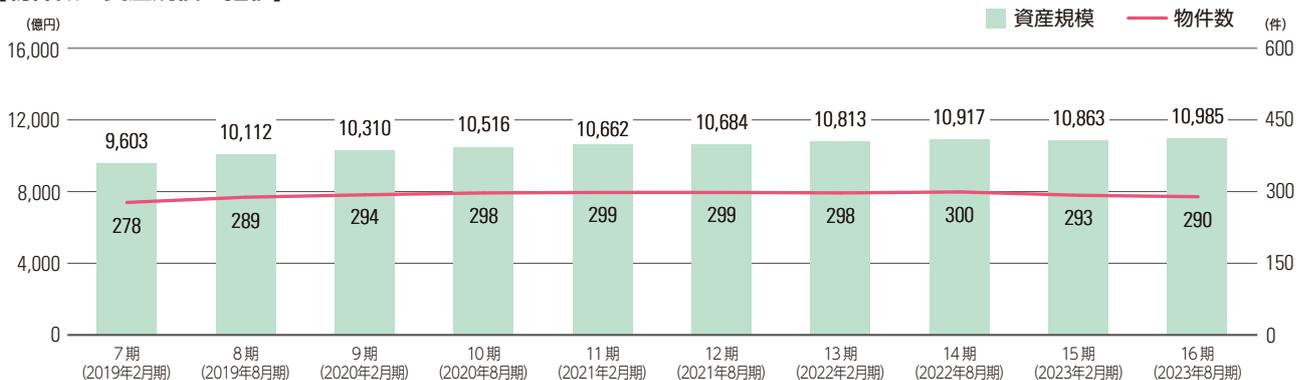
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



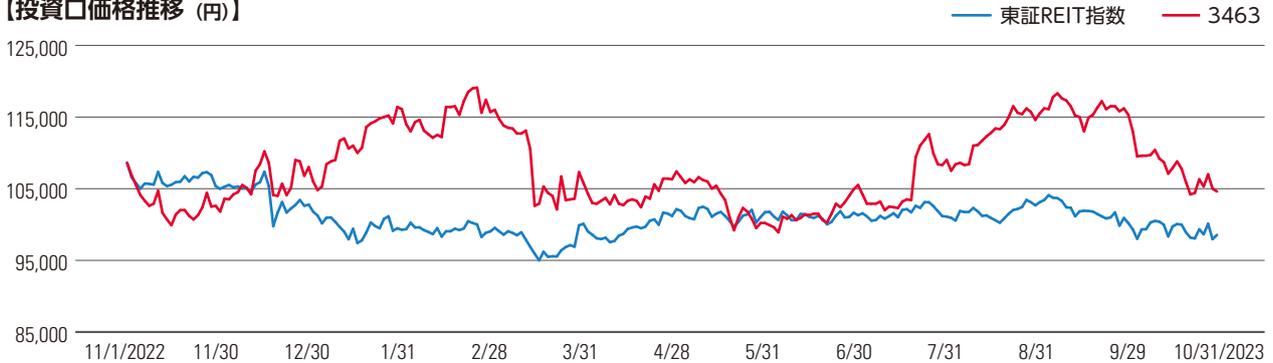
【物件数・資産規模の推移】



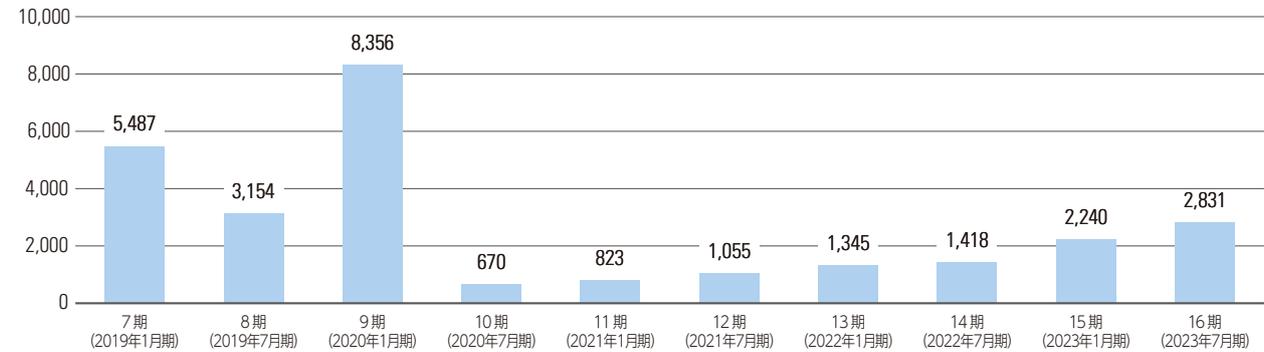
証券コード：**3463** いちごホテルリート投資法人

上場日	2015年11月30日	第16期 (2023年7月期)
決算期	1月末/7月末	1口当たり分配金 (実績) (円)
用途区分	ホテル・旅館	1口当たり分配金 (予想) (円)
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社	所有物件数
資産運用会社の主要な株主	いちご株式会社 (100%)	総資産 (百万円)
		出資総額 (百万円)
		取得価格合計 (百万円)
		期末鑑定価格合計 (百万円)

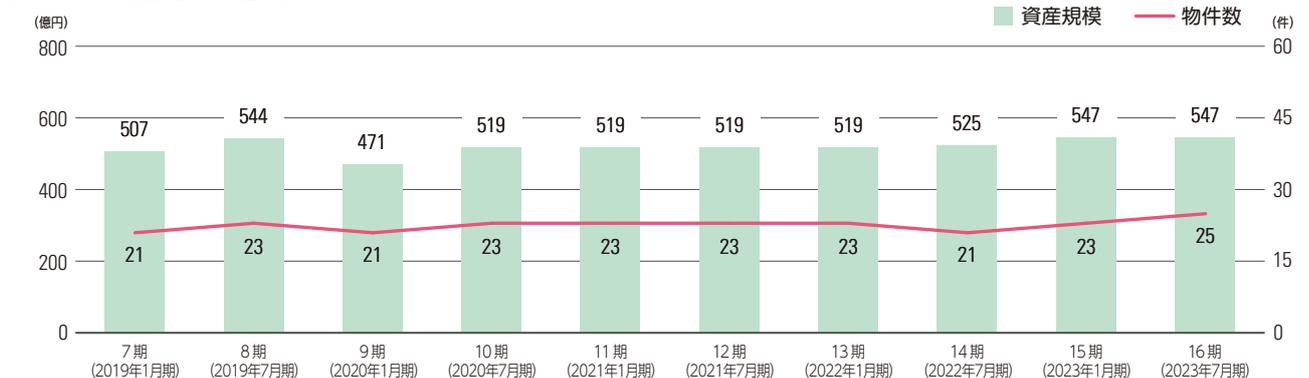
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



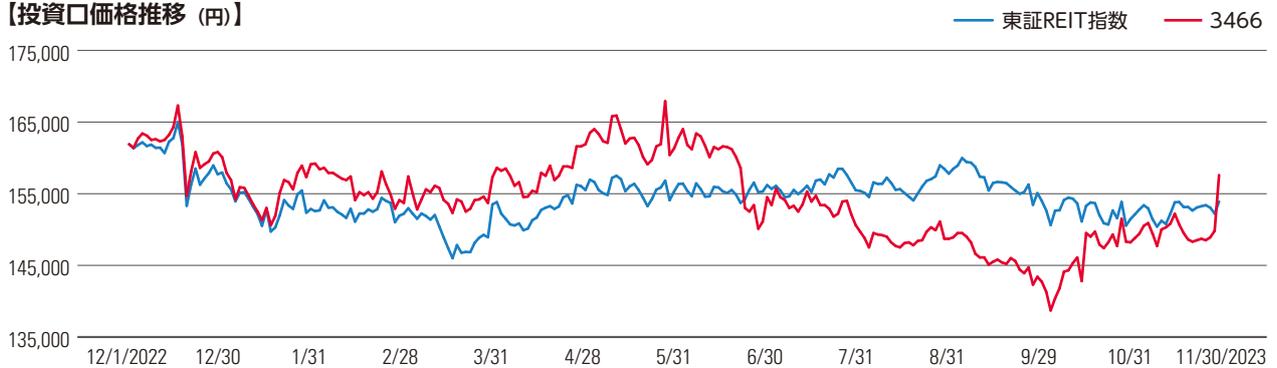
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**3466**

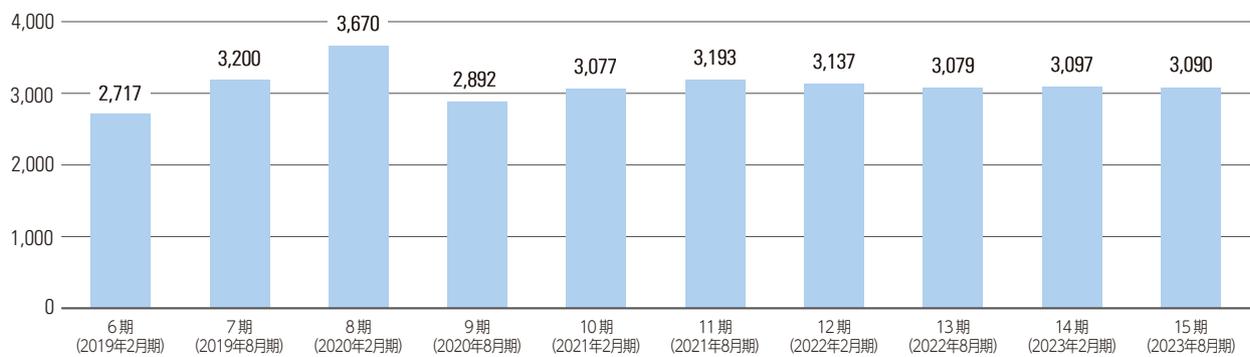
ラサールロジポート投資法人

上場日	第15期 (2023年8月期)	
2016年2月17日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,090
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,505
2月末/8月末	所有物件数	22
用途区分	総資産 (百万円)	406,070
物流施設	出資総額 (百万円)	219,940
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	380,934
ラサールREITアドバイザーズ株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	457,840
資産運用会社の主要な株主		
ラサール不動産投資顧問株式会社 (100%)		

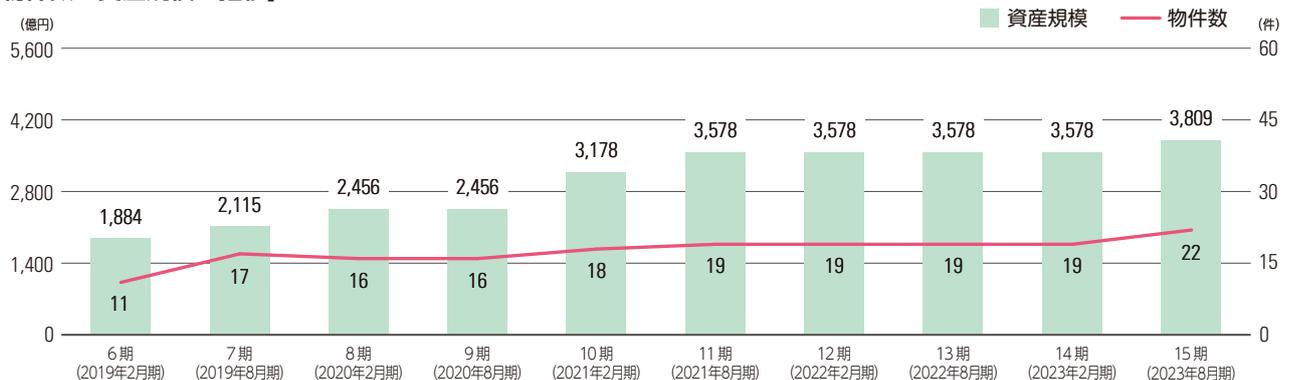
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

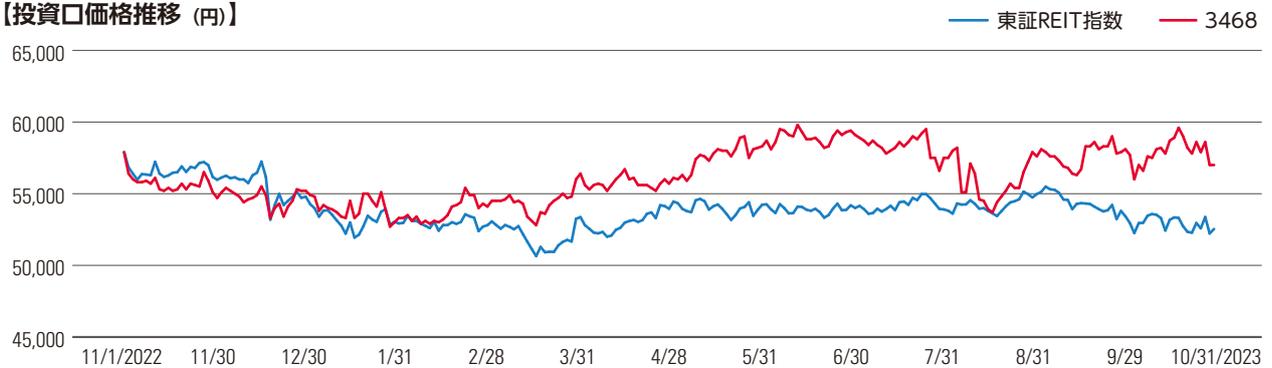


証券コード：**3468**

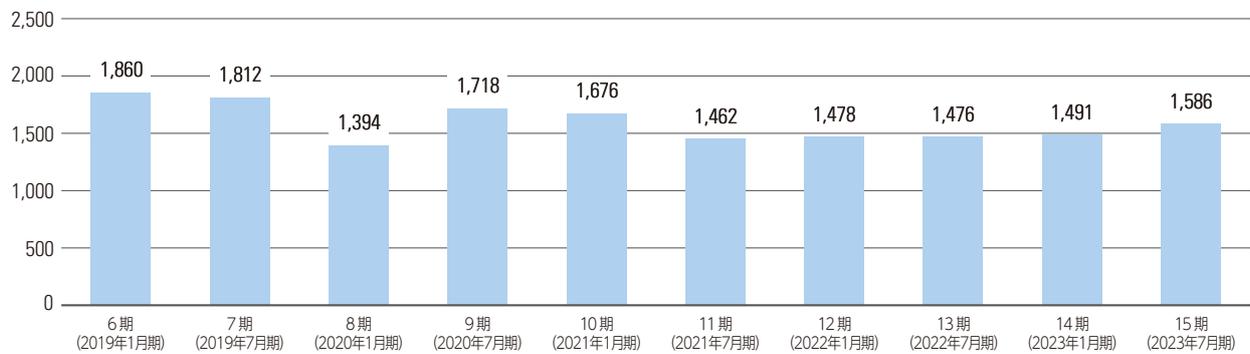
スターアジア不動産投資法人

上場日	第15期 (2023年7月期)	
2016年4月20日	1口当たり分配金 (実績) (円)	1,586
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	1,513
1月末/7月末	所有物件数	62
用途区分	総資産 (百万円)	209,259
総合型	出資総額 (百万円)	66,123
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	194,127
スターアジア投資顧問株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	214,731
資産運用会社の主要な株主		
スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー (100%)		

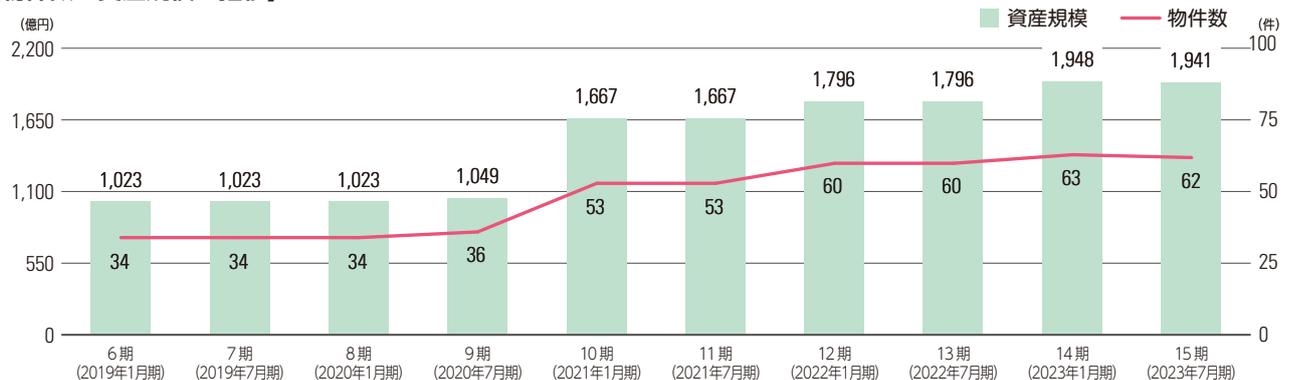
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

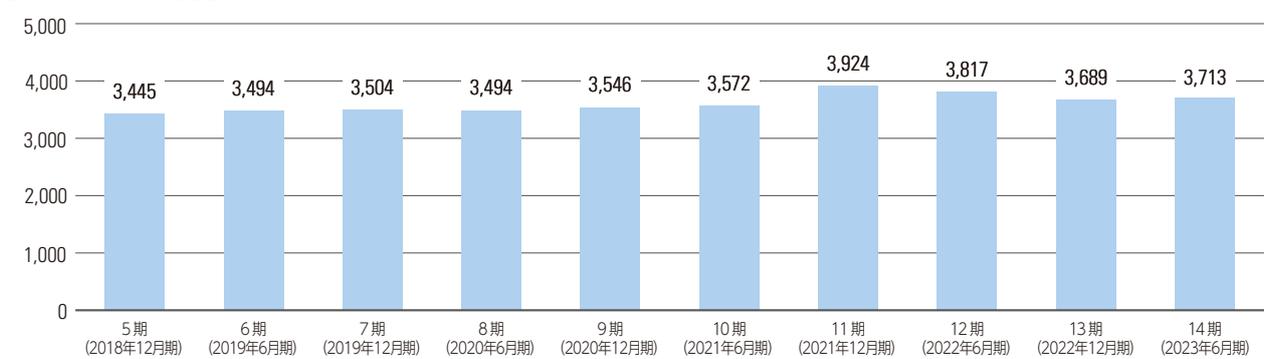
証券コード：**3470** **マリモ地方創生リート投資法人**

上場日	第14期 (2023年6月期)	
2016年7月29日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,713
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,374
6月末/12月末	所有物件数	52
用途区分	総資産 (百万円)	55,234
総合型	出資総額 (百万円)	25,214
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	50,140
マリモ・アセットマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	59,194
資産運用会社の主要な株主		
株式会社マリモホールディングス (100%)		

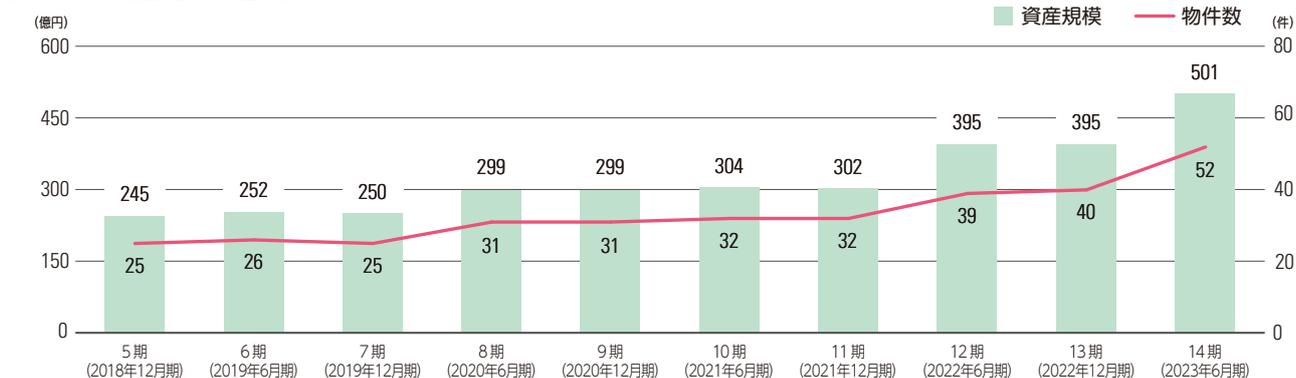
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

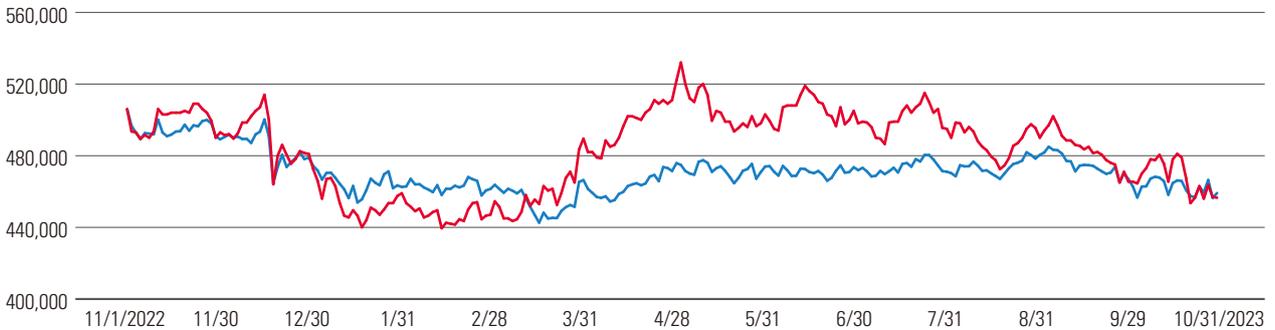


証券コード：**3471**

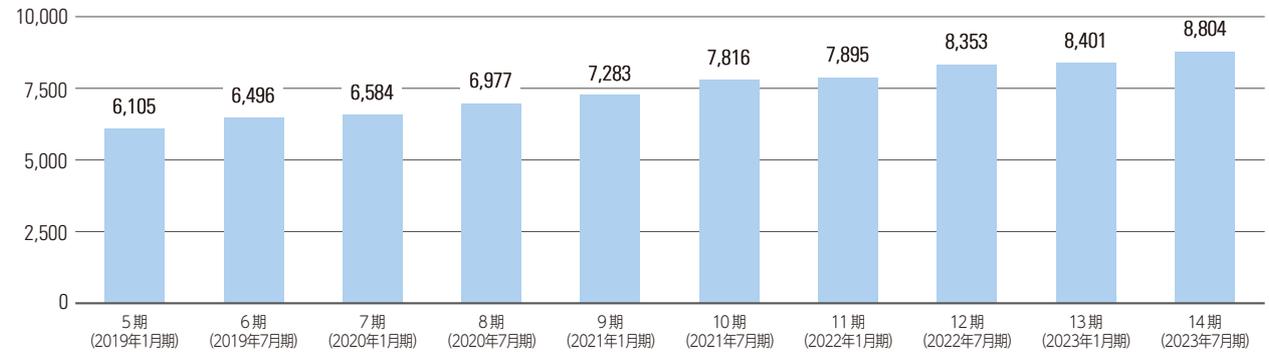
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

上場日	第14期 (2023年7月期)	
2016年8月2日	1口当たり分配金 (実績) (円)	8,804
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	8,781
1月末/7月末	所有物件数	25
用途区分	総資産 (百万円)	350,013
物流施設	出資総額 (百万円)	199,391
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	358,744
三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	417,680
資産運用会社の主要な株主		
三井不動産株式会社 (100%)		

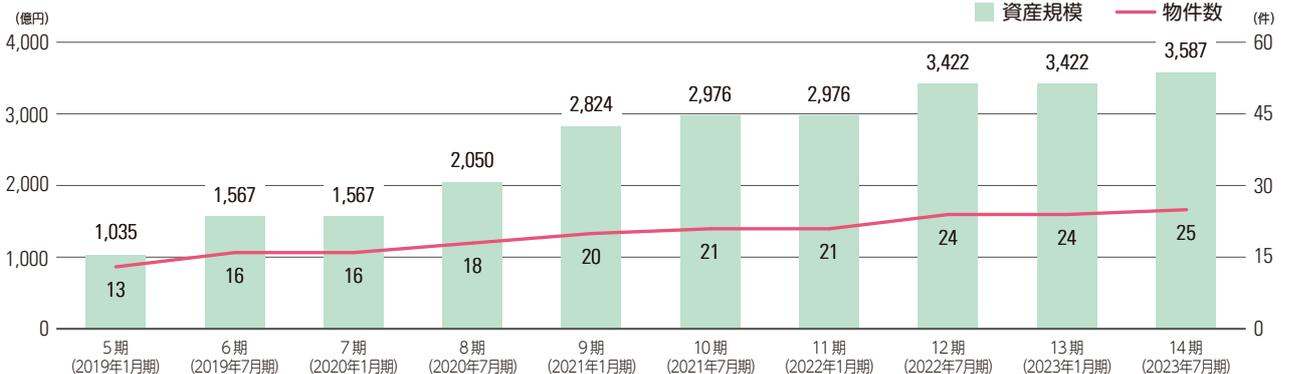
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



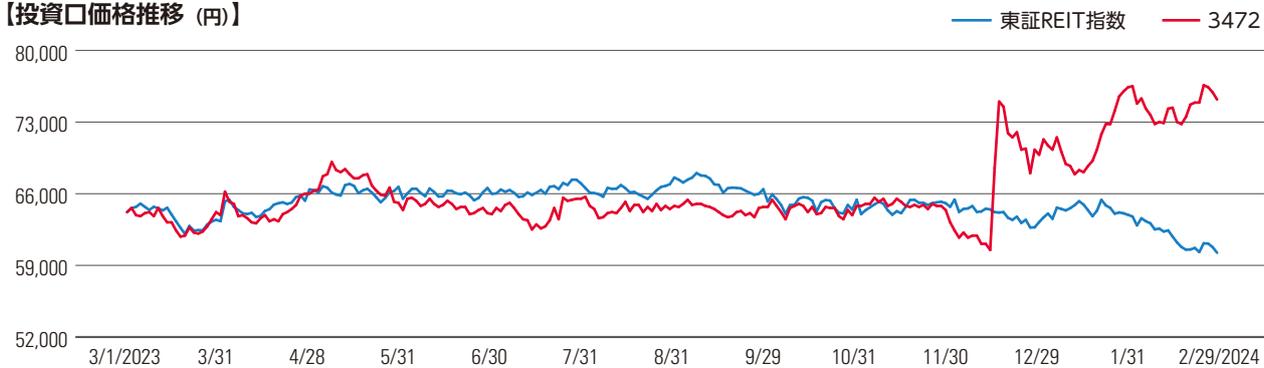
【物件数・資産規模の推移】



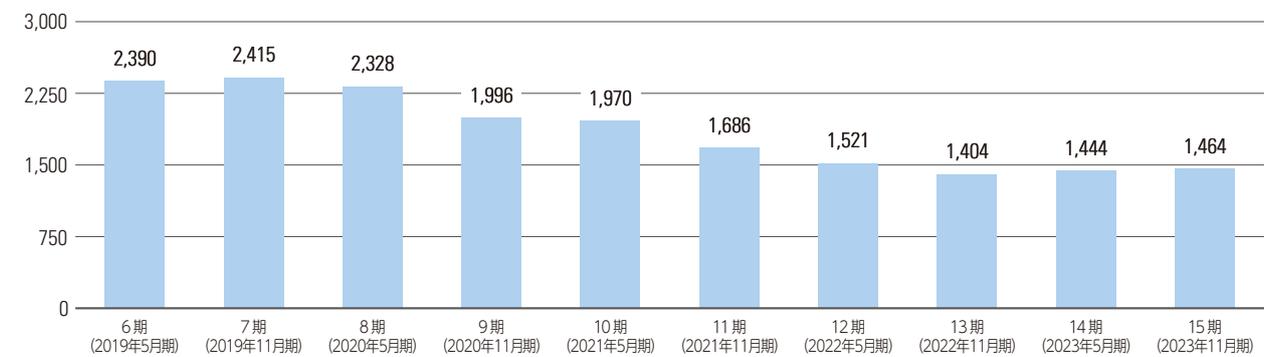
証券コード：**3472** **日本ホテル&レジデンシャル投資法人**

上場日	第15期 (2023年11月期)	
2016年8月31日	1口当たり分配金 (実績) (円)	1,464
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	1,490
5月末/11月末	所有物件数	15
用途区分	総資産 (百万円)	35,426
ホテル・旅館+住居	出資総額 (百万円)	20,653
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	35,983
アパ投資顧問株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	38,819
資産運用会社の主要な株主		
アパホールディングス株式会社 (100%)		

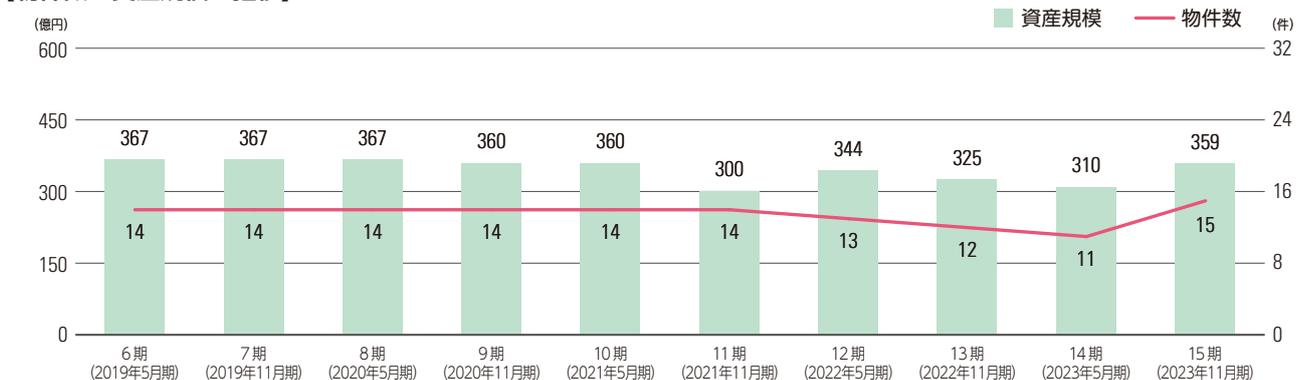
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



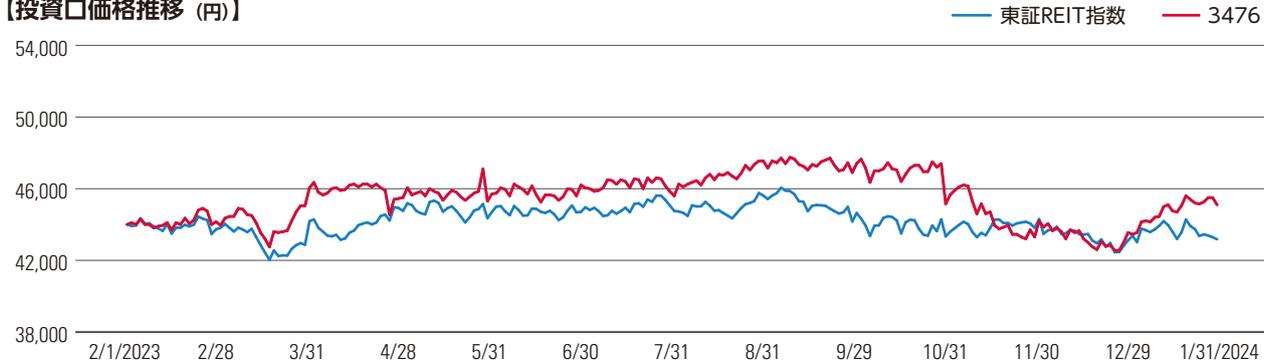
【物件数・資産規模の推移】



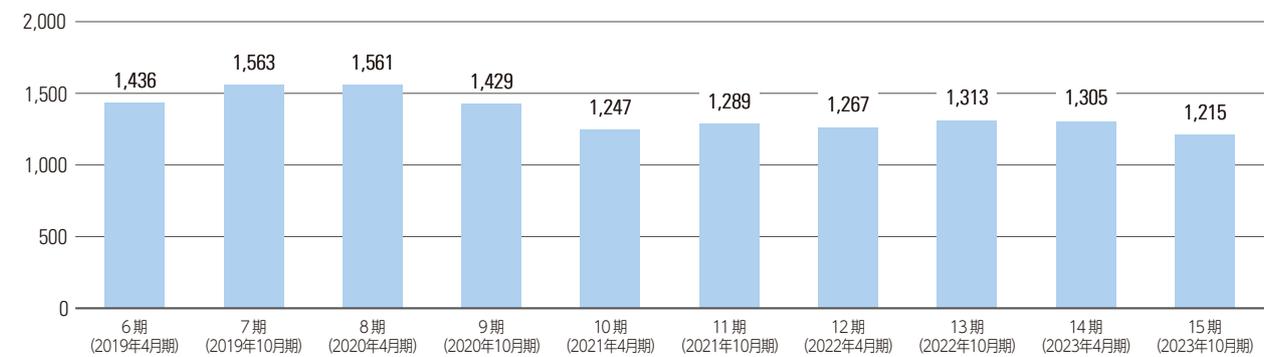
証券コード：**3476** **投資法人みらい**

上場日	第15期 (2023年10月期)	
2016年12月16日	1口当たり分配金 (実績) (円)	1,215
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	1,150
4月末/10月末	所有物件数	38
用途区分	総資産 (百万円)	174,746
総合型	出資総額 (百万円)	78,499
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	166,260
三井物産・イデラパートナーズ株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	182,547
資産運用会社の主要な株主		
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 (50%)		
株式会社イデラ キャピタルマネジメント (50%)		

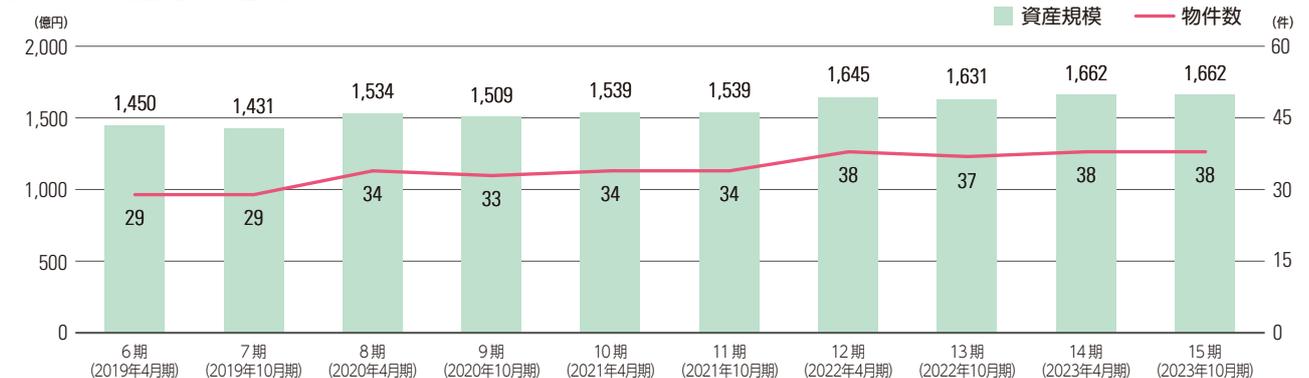
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

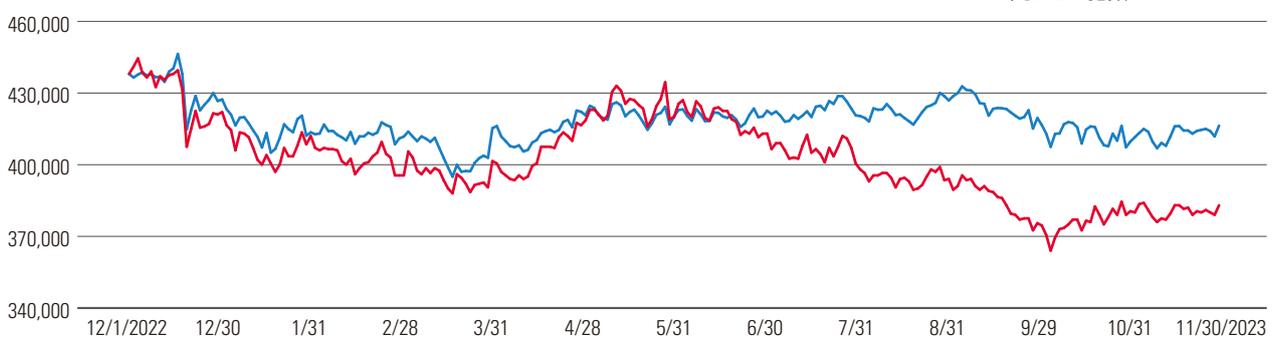


証券コード：**3481**

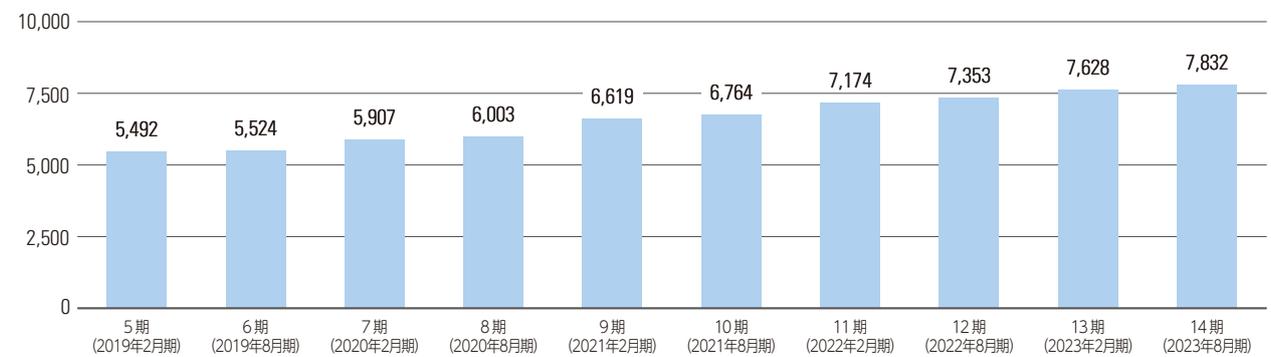
三菱地所物流リート投資法人

上場日	第14期 (2023年8月期)	
2017年9月14日	1口当たり分配金 (実績) (円)	7,832
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	7,963
2月末/8月末	所有物件数	32
用途区分	総資産 (百万円)	271,357
物流施設	出資総額 (百万円)	156,362
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	261,659
三菱地所投資顧問株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	300,755
資産運用会社の主要な株主		
三菱地所株式会社 (100%)		

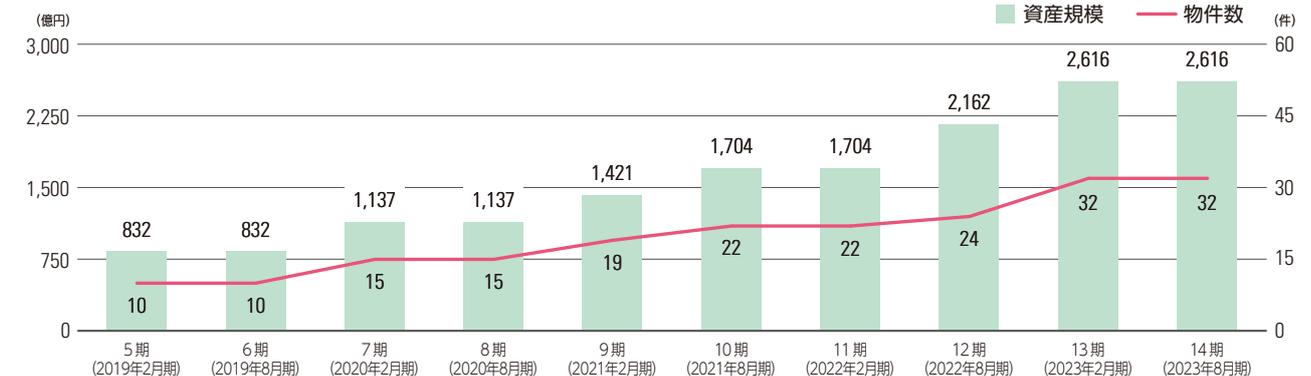
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



証券コード：**3487**

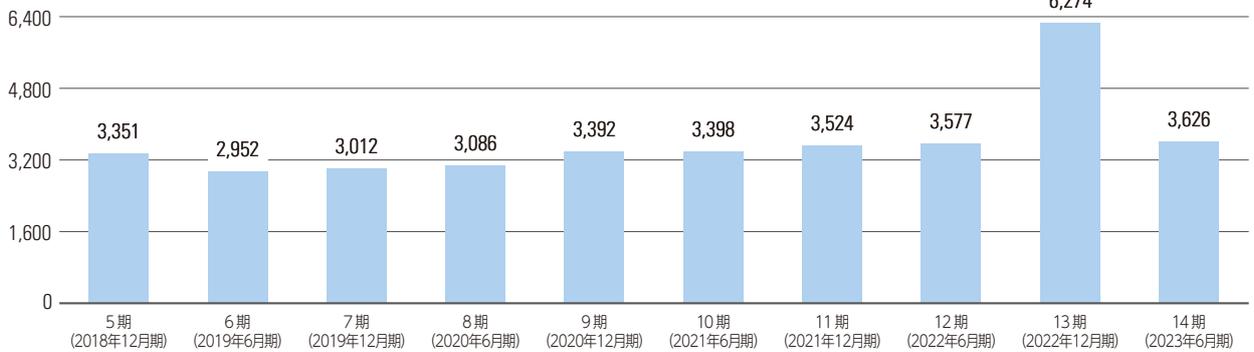
CREロジスティクスファンド投資法人

上場日	第14期 (2023年6月期)	
2018年2月7日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,626
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,785
6月末/12月末	所有物件数	21
用途区分	総資産 (百万円)	162,250
物流施設	出資総額 (百万円)	83,175
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	159,504
CREリートアドバイザーズ株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	183,540
資産運用会社の主要な株主		
株式会社シーアールイー (100%)		

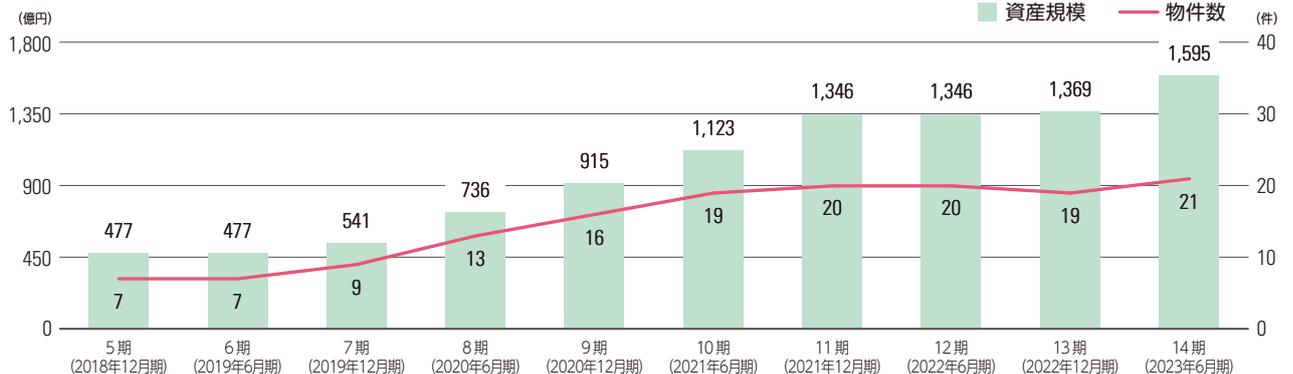
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



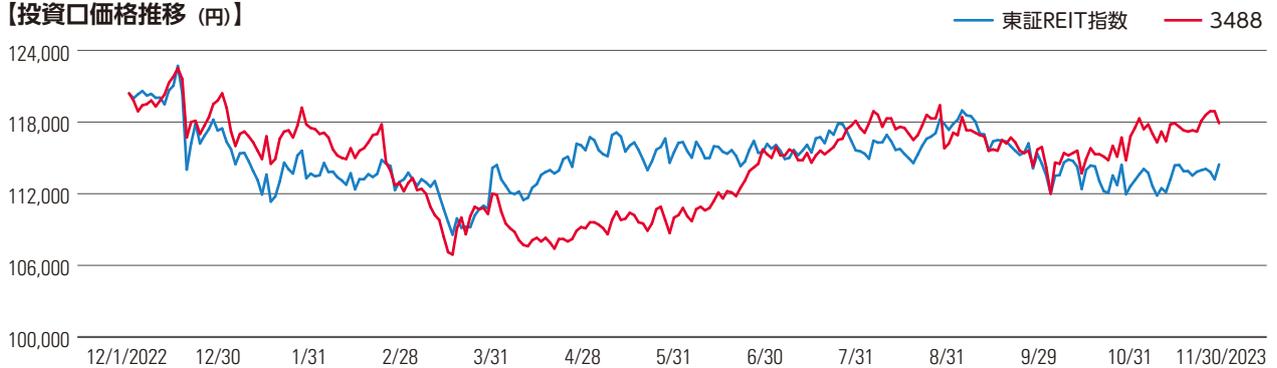
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**3488**

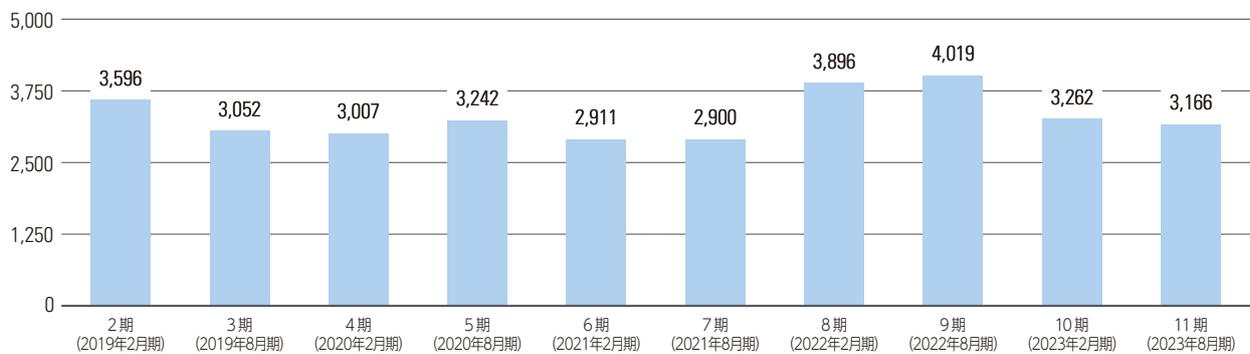
ザイマックス・リート投資法人

上場日	第11期 (2023年8月期)	
2018年2月15日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,166
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,115
2月末/8月末	所有物件数	18
用途区分	総資産 (百万円)	48,227
総合型	出資総額 (百万円)	25,440
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	43,469
株式会社ザイマックス不動産投資顧問	期末鑑定価格合計 (百万円)	55,098
資産運用会社の主要な株主		
株式会社ザイマックス (100%)		

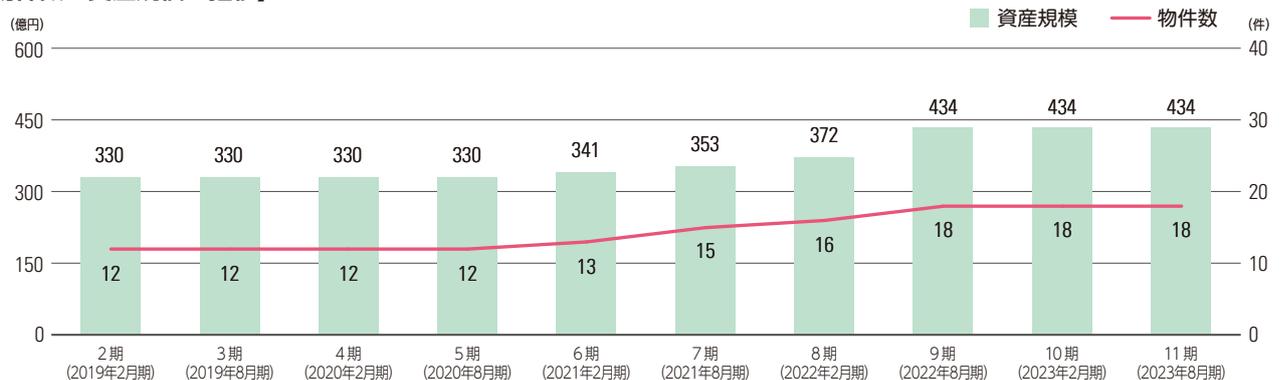
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

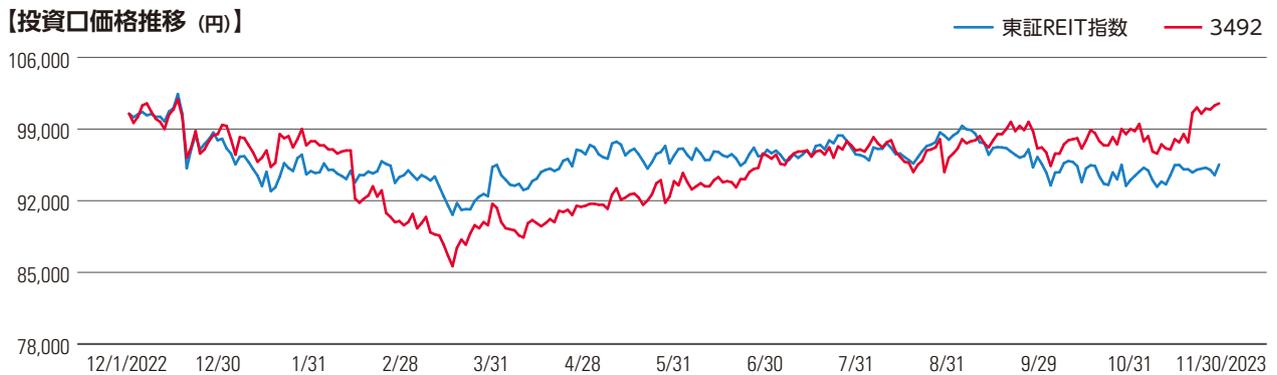


証券コード：**3492**

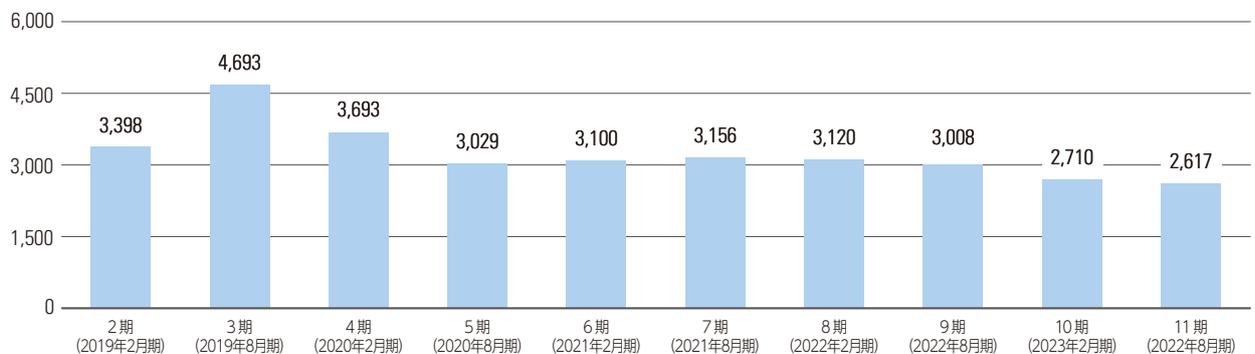
タカラレーベン不動産投資法人

上場日	第11期 (2023年8月期)	
2018年7月27日	1口当たり分配金 (実績) (円)	2,617
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,672
2月末/8月末	所有物件数	63
用途区分	総資産 (百万円)	142,604
総合型	出資総額 (百万円)	68,299
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	132,168
タカラPAG不動産投資顧問株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	140,792
資産運用会社の主要な株主		
株式会社タカラレーベン (60%)		
PAG Real Estate Holding Limited (30%)		

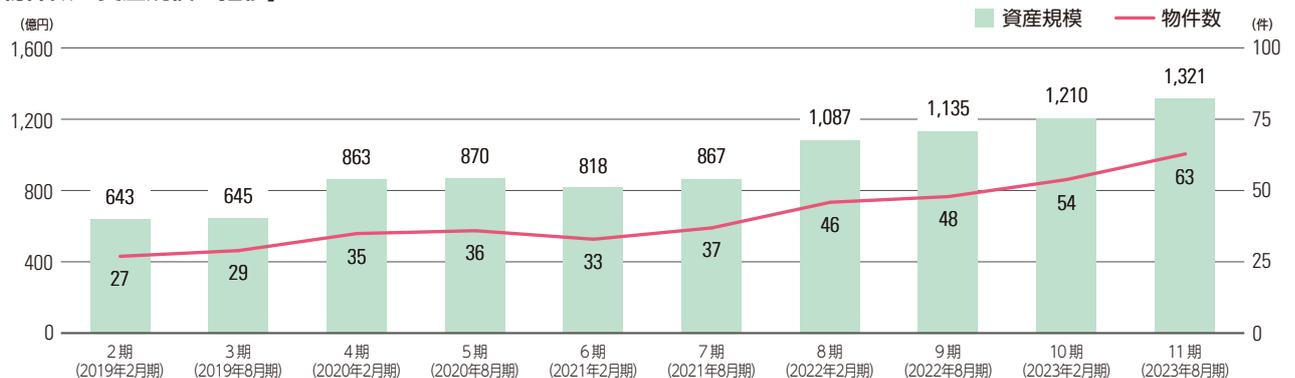
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

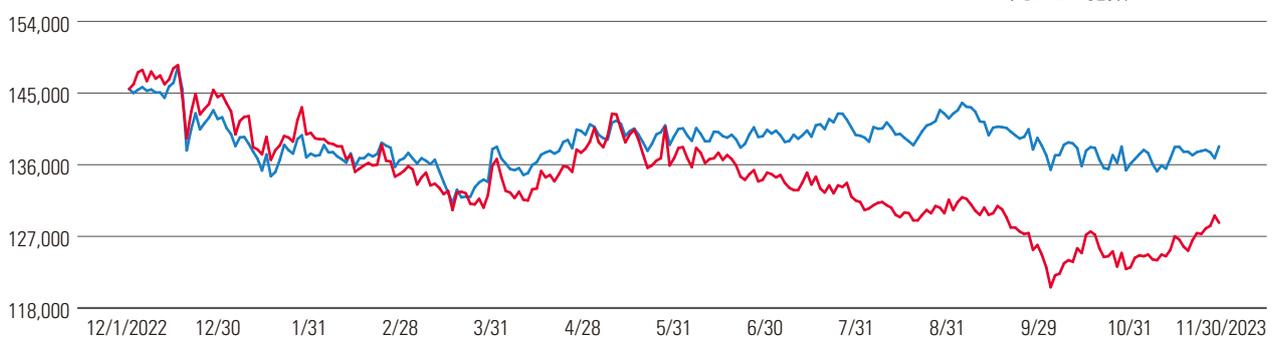


証券コード：**3493**

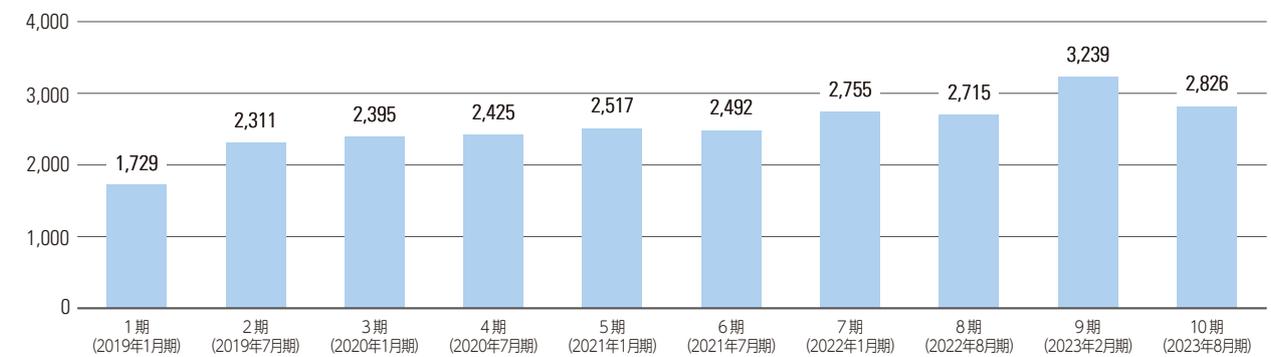
アドバンス・ロジスティクス投資法人

上場日	第10期 (2023年8月期)	
2018年9月7日	1口当たり分配金 (実績) (円)	2,826
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,830
2月末/8月末	所有物件数	13
用途区分	総資産 (百万円)	135,286
物流施設	出資総額 (百万円)	72,922
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	133,222
伊藤忠リート・マネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	159,932
資産運用会社の主要な株主		
伊藤忠商事株式会社 (80%)		
伊藤忠都市開発株式会社 (20%)		

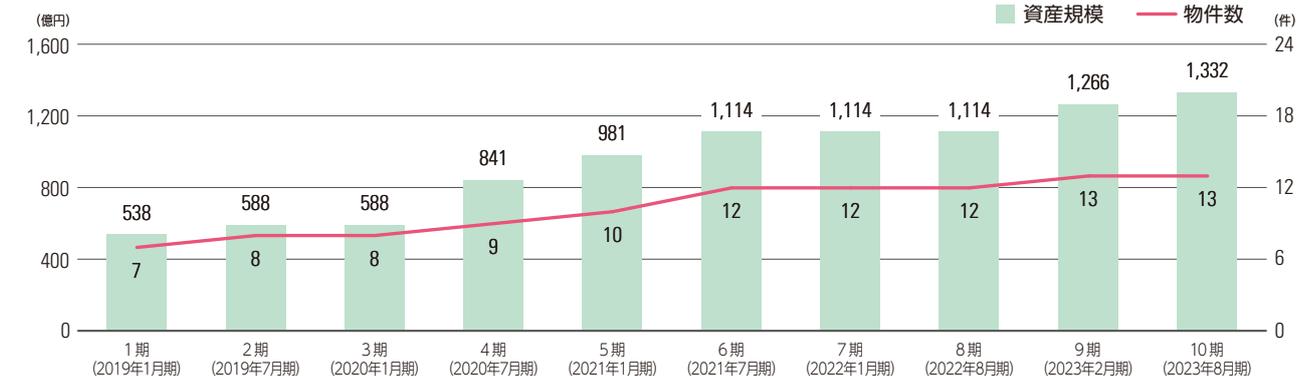
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



8 東証リート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**2971**

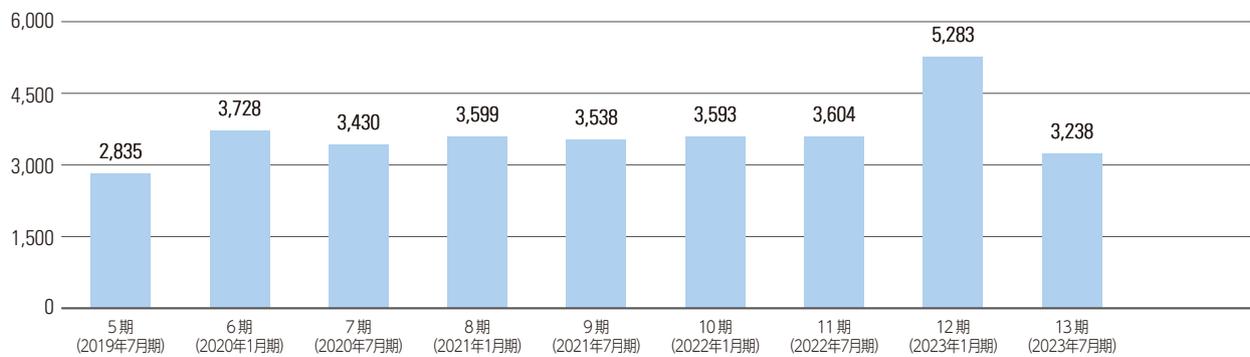
エスコンジャパンリート投資法人

上場日	第13期 (2023年7月期)	
2019年2月13日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,238
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,082
1月末/7月末	所有物件数	38
用途区分	総資産 (百万円)	75,595
商業施設	出資総額 (百万円)	38,107
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	69,604
株式会社エスコアセットマネジメント	期末鑑定価格合計 (百万円)	72,713
資産運用会社の主要な株主		
株式会社日本エスコ (100%)		

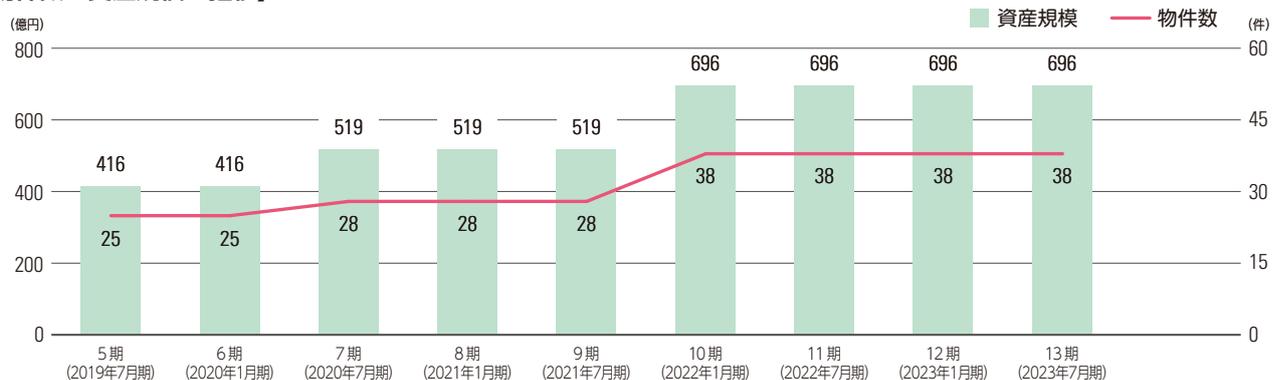
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

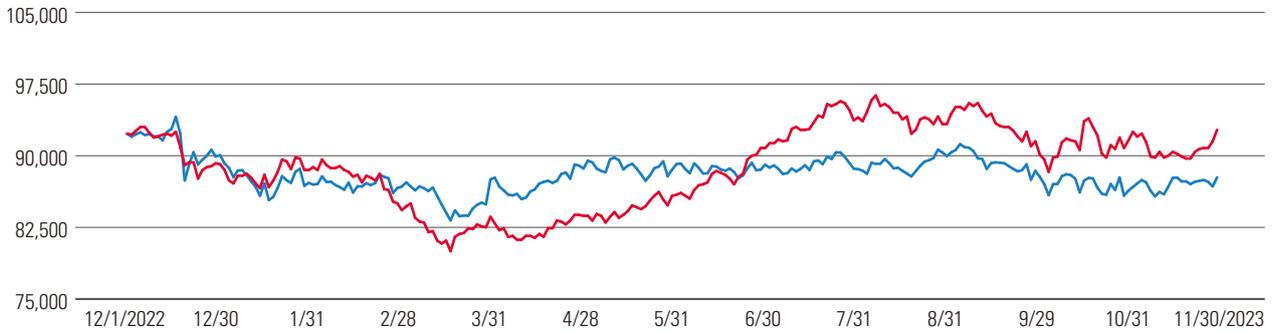


証券コード：**2972**

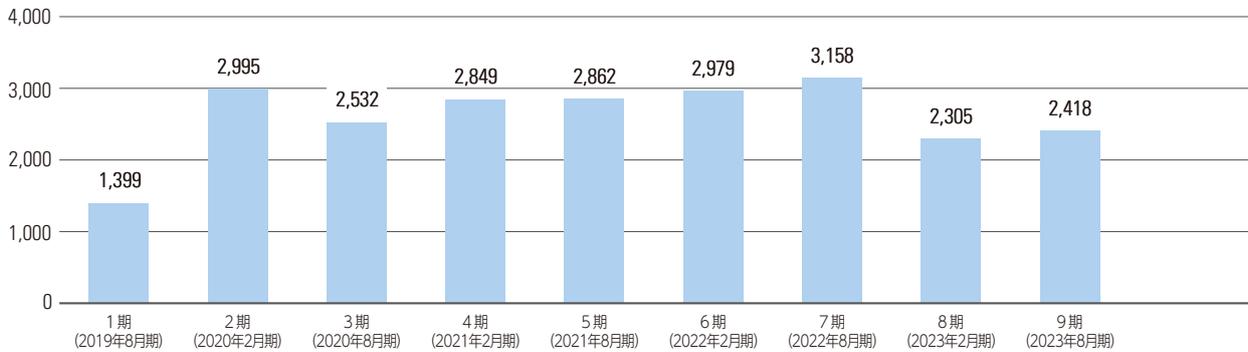
サンケイリアルエステート投資法人

上場日	第9期 (2023年8月期)	
2019年3月12日	1口当たり分配金 (実績) (円)	2,418
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,050
2月末/8月末	所有物件数	15
用途区分	総資産 (百万円)	112,235
総合型	出資総額 (百万円)	49,435
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	102,816
株式会社サンケイビル・アセットマネジメント	期末鑑定価格合計 (百万円)	108,340
資産運用会社の主要な株主		
株式会社サンケイビル (100%)		

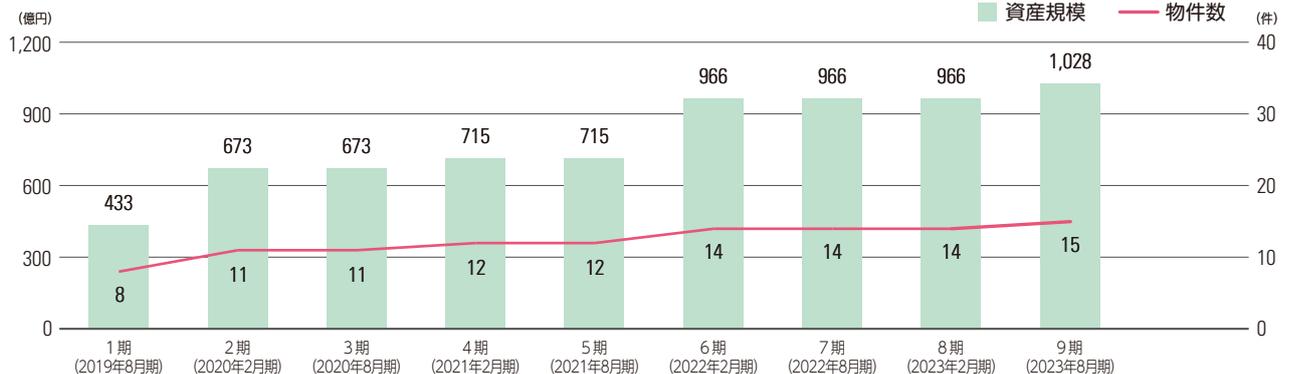
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

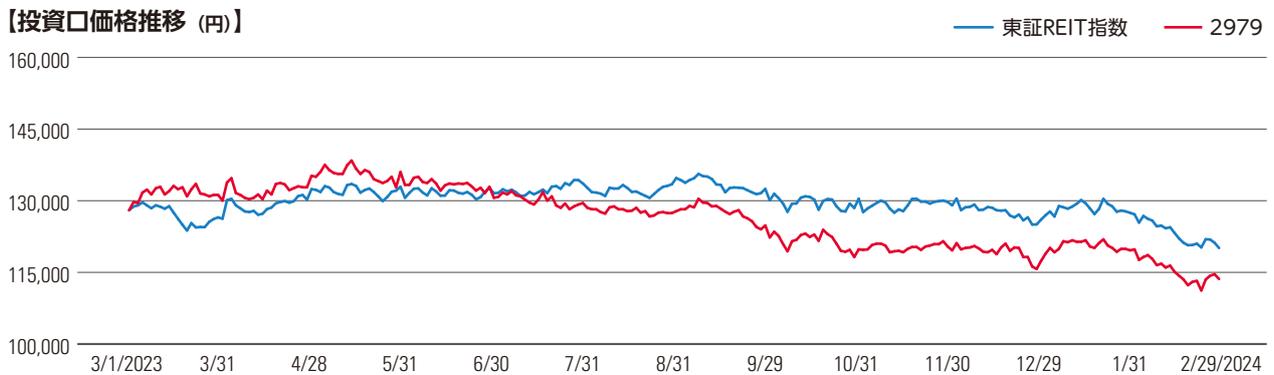


証券コード：2979

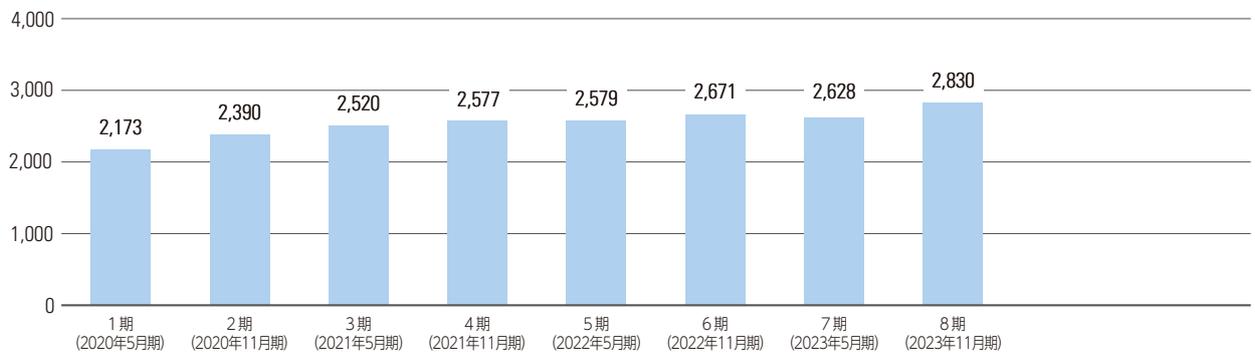
SOSiLA物流リート投資法人

上場日	第8期 (2023年11月期)	
2019年12月10日	1口当たり分配金 (実績) (円)	2,830
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,765
5月末/11月末	所有物件数	17
用途区分	総資産 (百万円)	146,982
物流施設	出資総額 (百万円)	77,776
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	142,538
住商リアルティ・マネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	164,910
資産運用会社の主要な株主		
住友商事株式会社 (100%)		

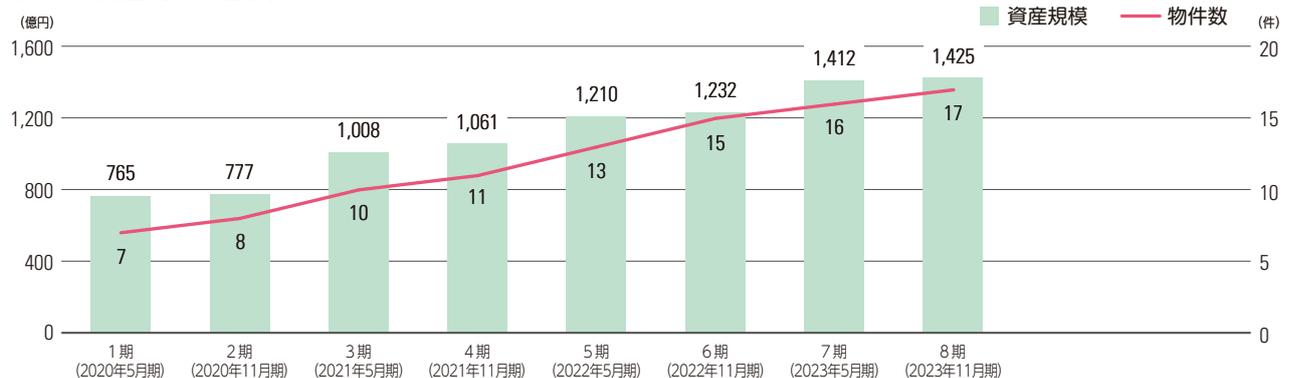
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】

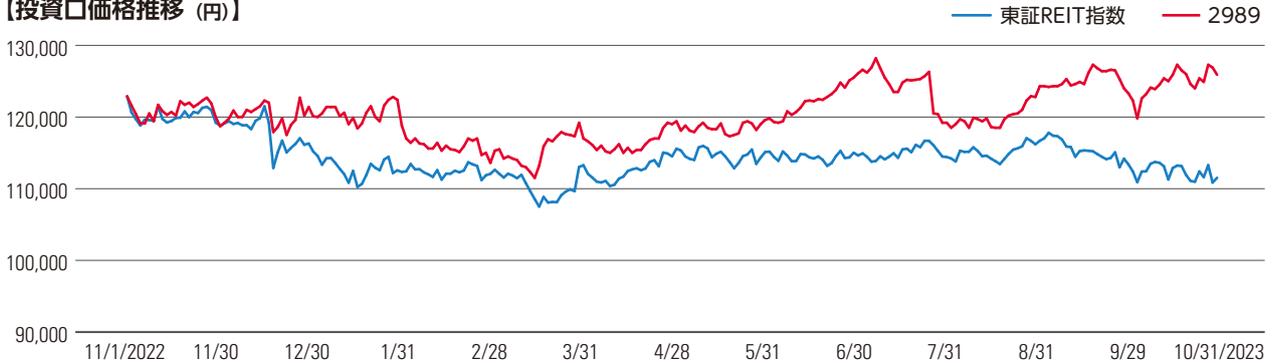


証券コード：**2989** **東海道リート投資法人**

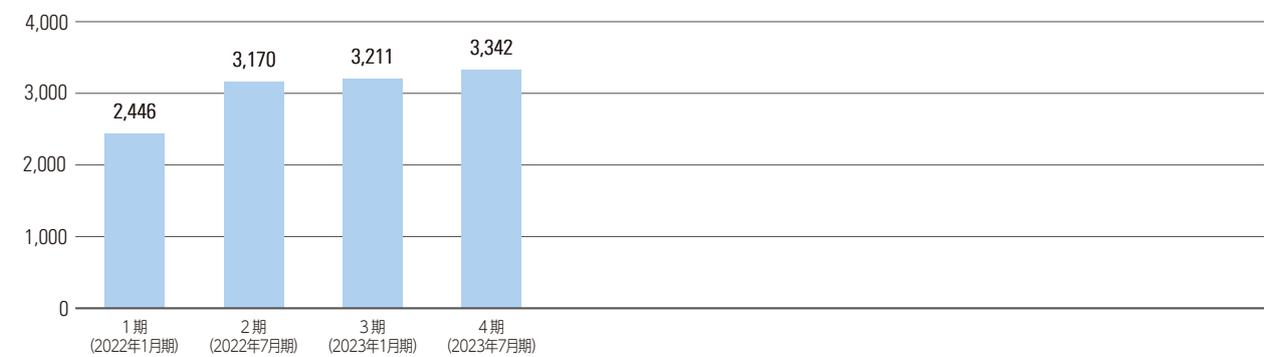
上場日	第4期 (2023年7月期)	
2021年6月22日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,342
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,337
1月末/7月末	所有物件数	12
用途区分	総資産 (百万円)	50,037
総合型	出資総額 (百万円)	24,226
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	45,192
東海道リート・マネジメント株式会社	期末鑑定価格合計 (百万円)	49,460
資産運用会社の主要な株主		
ヨシコン株式会社 (55%)		
中部電力ミライズ株式会社 (10%)		

※第1期決算発表前の為、第1期中間発表のデータを掲載しております。

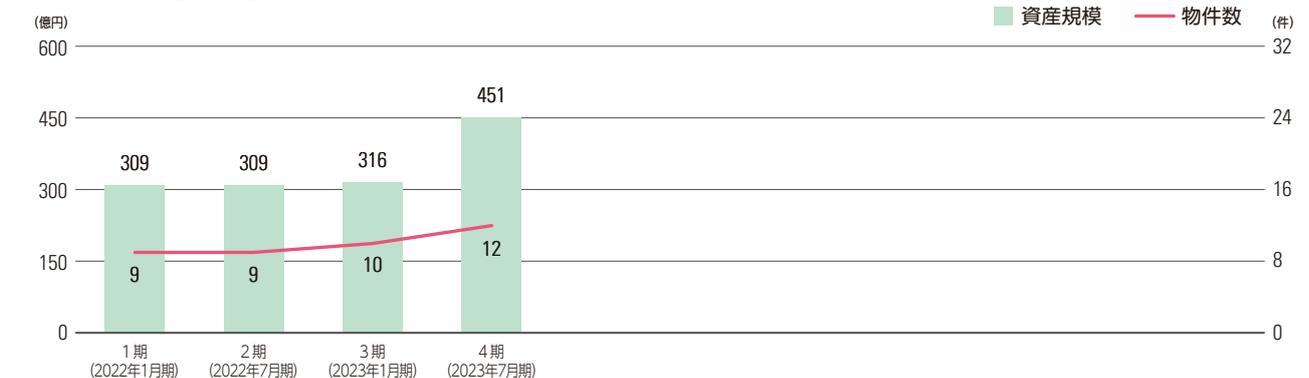
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



証券コード：**9282**

いちごグリーンインフラ投資法人

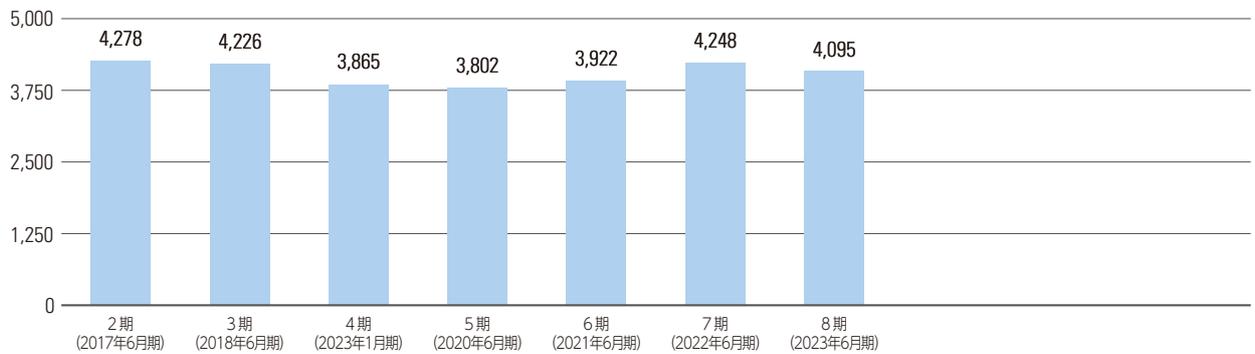
上場日	第8期 (2023年6月期)	
2016年12月1日	1口当たり分配金 (実績) (円)	4,095
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	4,065
6月末	所有物件数	15
投資方針	総資産 (百万円)	8,938
再生可能エネルギー特化型	出資総額 (百万円)	3,696
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	11,487
いちご投資顧問株式会社	期末評価額合計 (百万円)	9,075
資産運用会社の主要な株主		
いちご株式会社 (100%)		

【投資口価格推移 (円)】

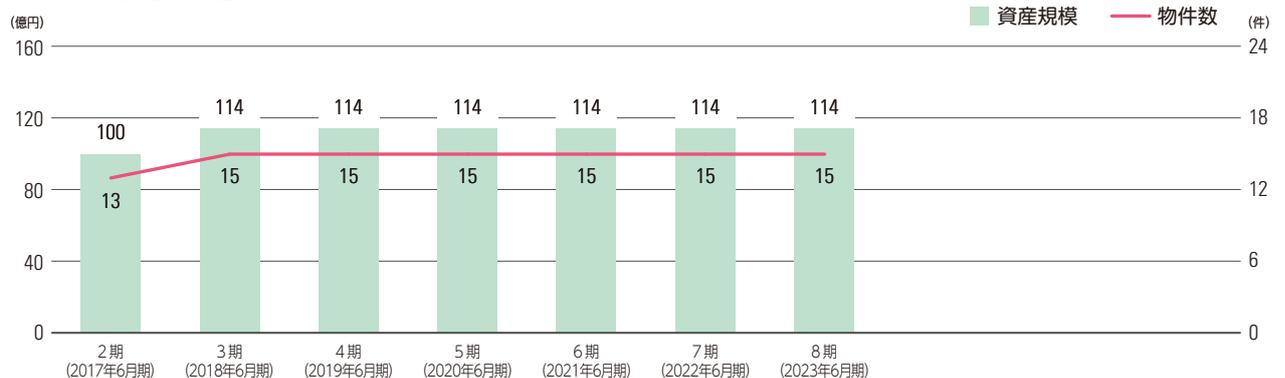


※東証インフラファンド指数は2020年3月27日を算出基準日としております。

【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



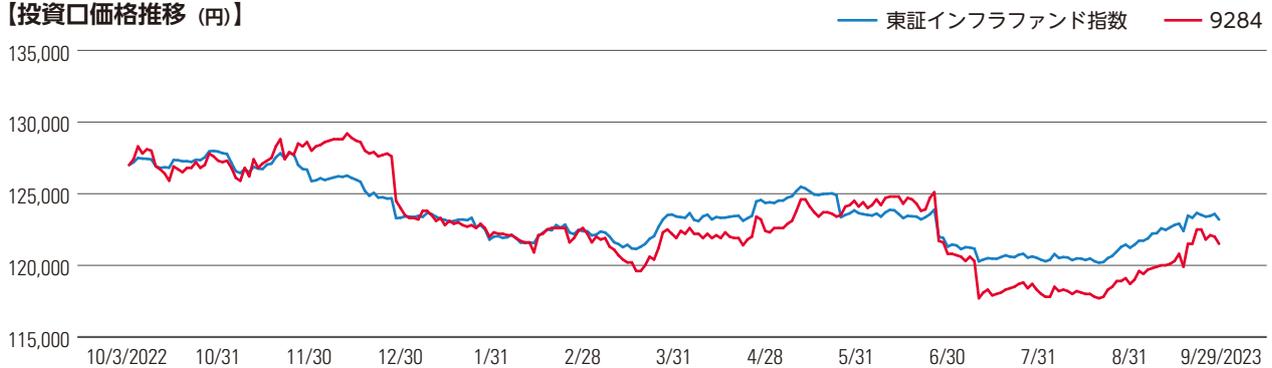
8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**9284**

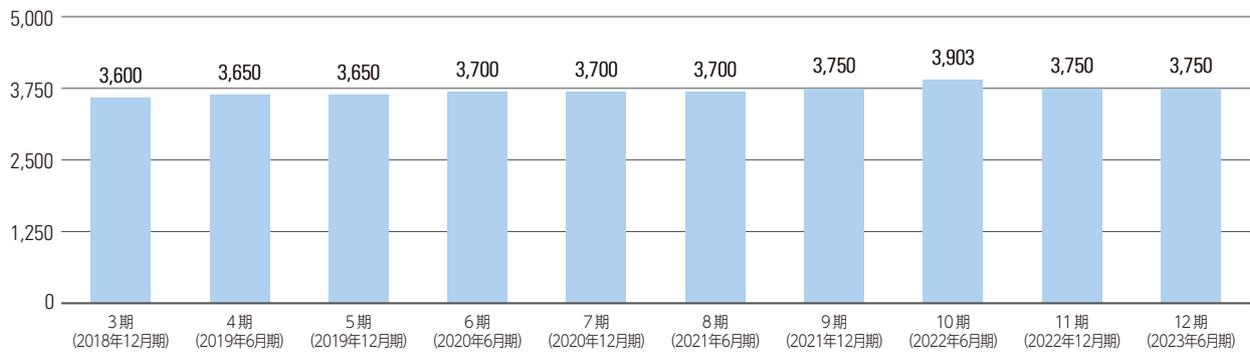
カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人

上場日	第12期 (2023年6月期)	
2017年10月30日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,750
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,750
6月末/12月末	所有物件数	25
投資方針	総資産 (百万円)	76,365
太陽光：90%以上 その他再エネ：10%以下	出資総額 (百万円)	38,396
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	80,001
カナディアン・ソーラー・アセットマネジメント株式会社	期末評価額合計 (百万円)	74,876
資産運用会社の主要な株主		
カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社 (100%)		

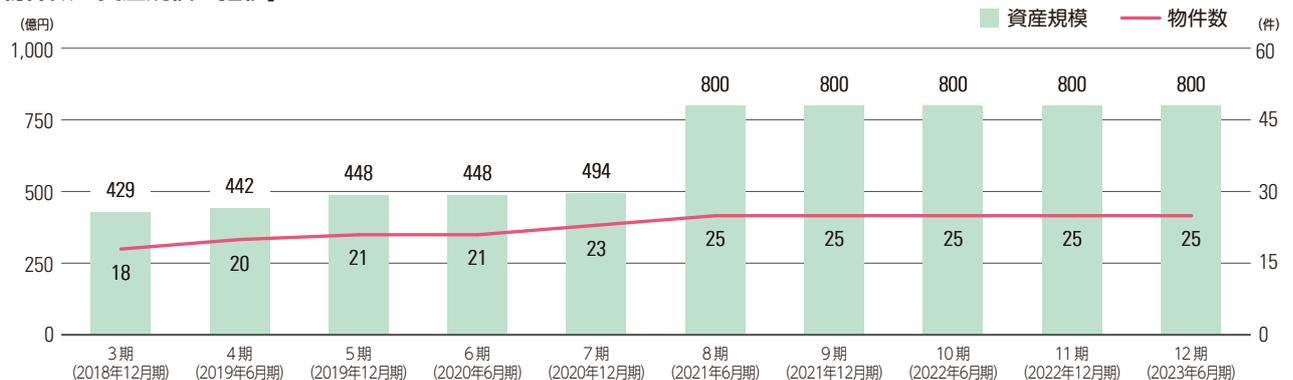
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



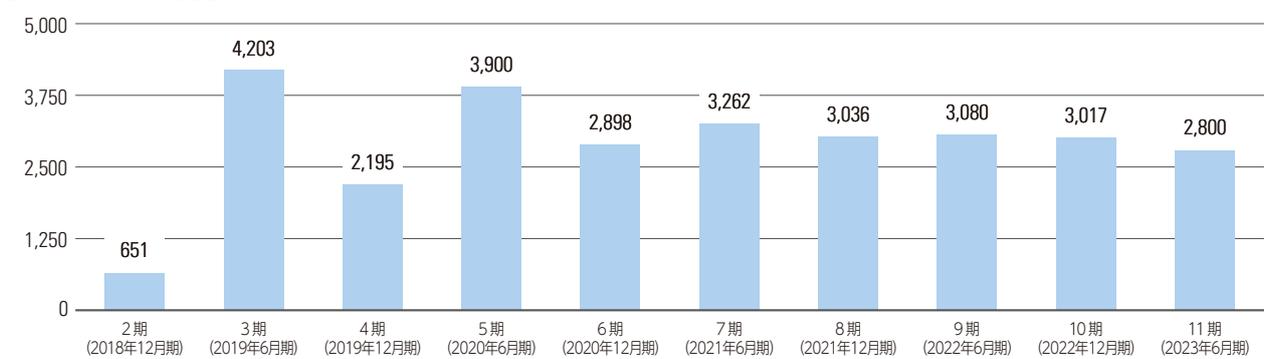
証券コード：**9285** **東京インフラ・エネルギー投資法人**

上場日	第11期 (2023年6月期)	
2018年9月27日	1口当たり分配金 (実績) (円)	2,800
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	2,800
6月末/12月末	所有物件数	23
投資方針	総資産 (百万円)	30,375
太陽光：80%以上 その他再エネ：20%以下	出資総額 (百万円)	15,163
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	29,153
東京インフラアセットマネジメント株式会社	期末評価額合計 (百万円)	25,636
資産運用会社の主要な株主		
東京インフラホールディングス株式会社 (94.4%)		
あいおいニッセイ同和損害保険株式会社 (4.3%)		

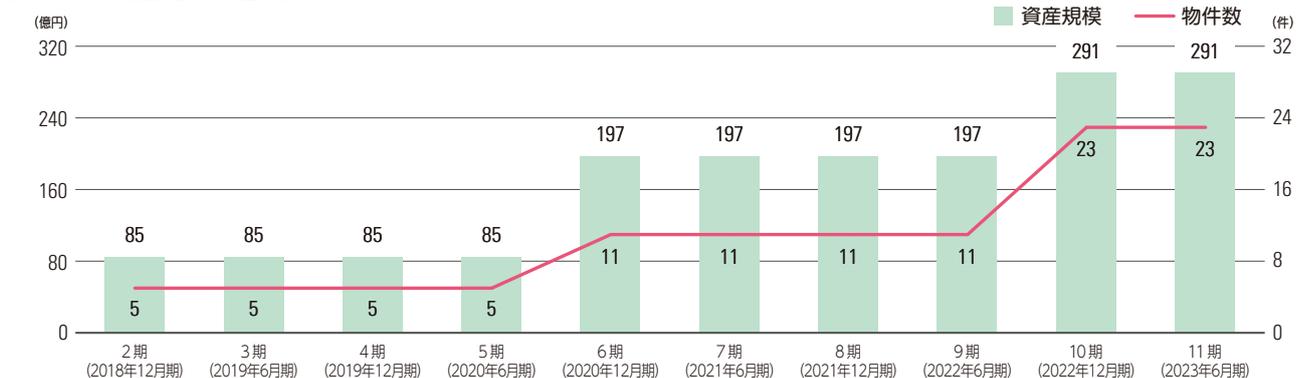
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



証券コード：**9286**

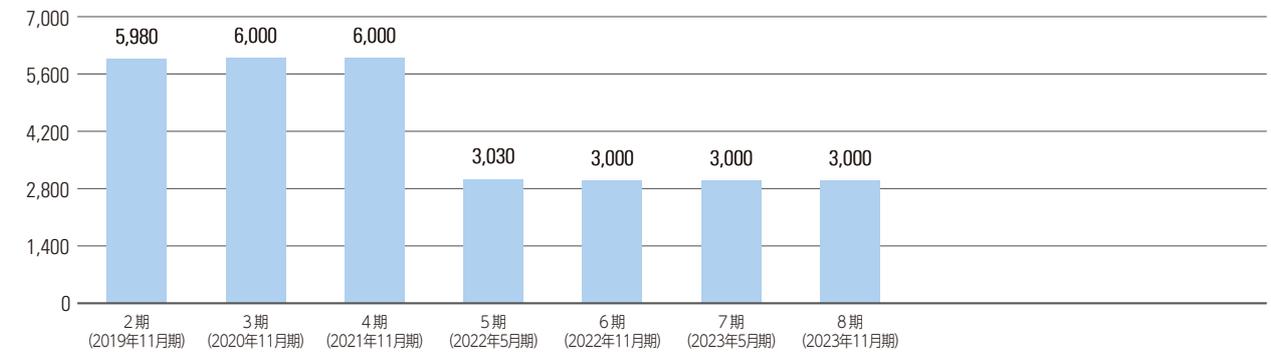
エネクス・インフラ投資法人

上場日	第8期 (2023年11月期)	
2019年2月13日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,000
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,000
5月末/11月末	所有物件数	12
投資方針	総資産 (百万円)	109,707
太陽光：50%以上 その他再エネ：50%以下	出資総額 (百万円)	44,278
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	102,200
エネクス・アセットマネジメント株式会社	期末評価額合計 (百万円)	99,471
資産運用会社の主要な株主		
伊藤忠エネクス株式会社 (50.1%)		
三井住友信託銀行株式会社 (22.5%)		
株式会社マーキュリアインベストメント (22.5%)		

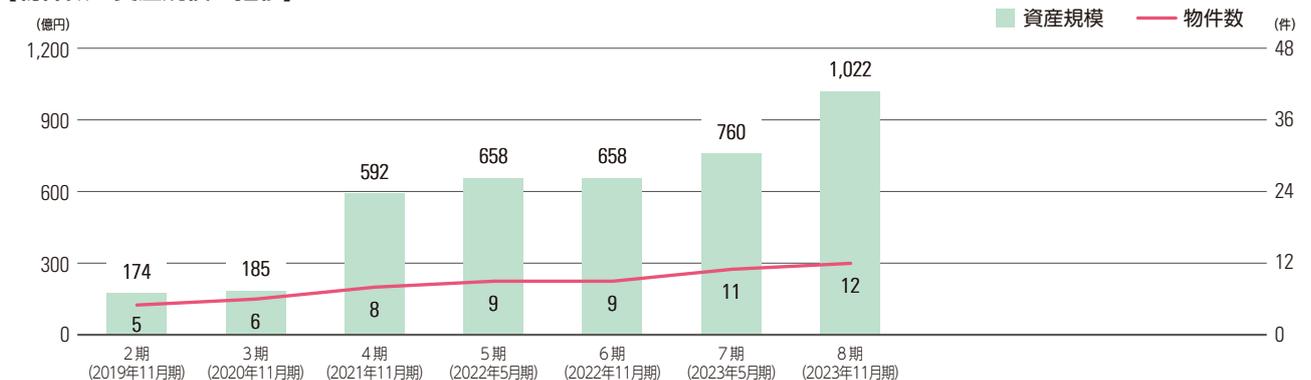
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



8 東証Jリート市場・東証インフラファンド市場の上場銘柄一覧

証券コード：**9287**

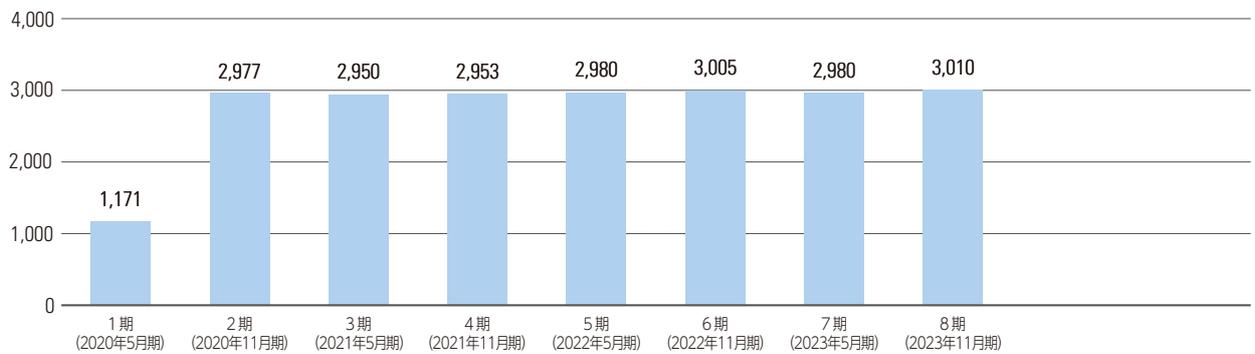
ジャパン・インフラファンド投資法人

上場日	第8期 (2023年11月期)	
2020年2月20日	1口当たり分配金 (実績) (円)	3,010
決算期	1口当たり分配金 (予想) (円)	3,000
5月末/11月末	所有物件数	45
投資方針	総資産 (百万円)	60,507
再エネ、公共施設等運営権	出資総額 (百万円)	30,877
資産運用会社	取得価格合計 (百万円)	56,890
ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社	期末評価額合計 (百万円)	51,705
資産運用会社の主要な株主		
丸紅株式会社 (90%)		
株式会社みずほ銀行 (5%)		
みずほ信託銀行株式会社 (5%)		

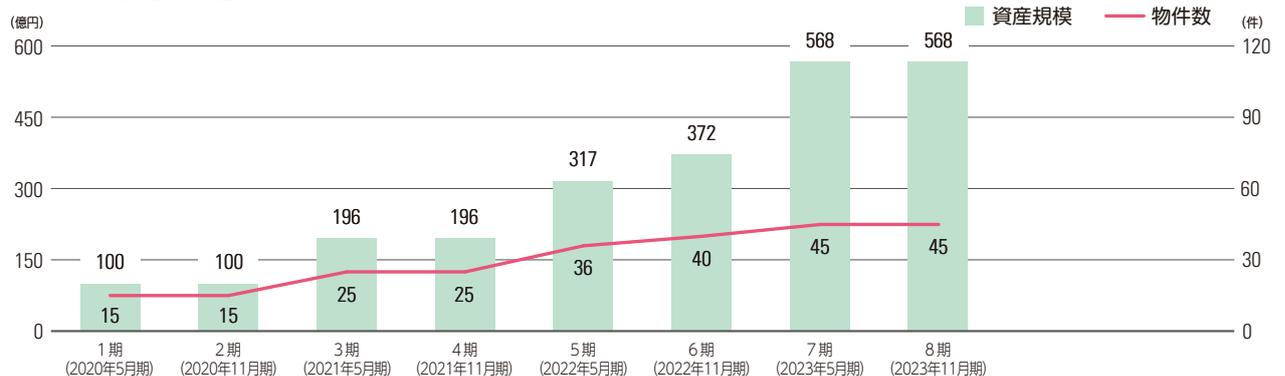
【投資口価格推移 (円)】



【分配金の推移 (円)】



【物件数・資産規模の推移】



- 当資料は、作成時におけるJリートの概要説明および情報提供のみを目的としており、投資勧誘を目的としているものではなく、また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 当資料に掲載する価格や売買高等の各種データ、グラフ等は過去の実績であり、将来の投資収益を示唆または保証するものではありません。
- Jリートは値動きのある不動産を投資対象としており、Jリート自体も値動きのある金融商品ですので、投資口価格が値下がりすることにより損失が生じることがあります。したがって、投資元本が保証されるものではありません。
- Jリートの売買が行われる際には、あらかじめお取引先の金融商品取引業者等より交付される契約締結前交付書面等の内容を十分にお読みいただき、商品の性質、取引の仕組み、リスクの存在、販売手数料、税制等を十分にご理解いただいたうえで、ご自身の判断と責任で行っていただきますよう、お願い申し上げます。
- 当資料は特段の記載のある場合を除いて2021年6月末現在の内容です。それ以降、制度の改正等により、当資料に掲載した内容が予告なく変更される場合があります。また、この資料に掲載されている情報の作成には万全を期していますが、当該情報の完全性を保証するものではありません。当社は、当資料及び当資料から得た情報を利用したことにより発生するいかなる費用または損害等の一切について責任を負いません。
- 本資料の一切の権利は株式会社東京証券取引所に属しており、いかなる目的を問わず、無断複製・転載を禁じます。