よくわかるJ-REIT

ご参考資料
2023年6月26日

「相次ぐ設立で拡大する私募REIT」

コロナ禍、新たに14の私募REITが設立

コロナ禍、国内大手企業による私募REITの設立が相次いで確認されました。2020年以降新たに14の私募REITが設立され、国内不動産市場の買い手として、存在感を増しています。

直近に設立された5銘柄も、「清水建設」や「JR東日本」といったスポンサーを背景に、多くが数百億円規模で運用開始したほか、明示されている資産規模の目標は数千億円となっています。

「清水建設」や「JR東日本」のREIT事業参入においては、私募REITに開発・保有物件等を売却し、回収した資金を新規開発物件や新規事業等に再投資する方針が発表されています。

私募REITを通じて、スポンサーから不動産市場に優良物件が供給されたり、また私募REITによって物件が購入されたりするなど、私募REITの増加は、売り手・買い手の両面から不動産売買の活性化に寄与するとして期待されています。

市場で存在感を増す私募REIT

日本のREIT市場には、大きく分けて、公募である「J-REIT」と「私募REIT」が存在します。

私募REITは、J-REITから約10年遅れの2010年11月に誕生し、金融機関や年金等の機関投資家をメインに、2023年3月末時点で46銘柄、運用資産は約5.4兆円とJ-REITの1/4程度の規模にまで成長しています。

コロナ禍を含む直近5年間で市場規模が倍増するなど、私募REITは、国内不動産の買い主体として存在感を増してきていると言えそうです。

不動産鑑定問い合わせ件数は足元で高い水準が続いており、この状況の背景には、拡大する私募REITの動向も影響している可能性があります。

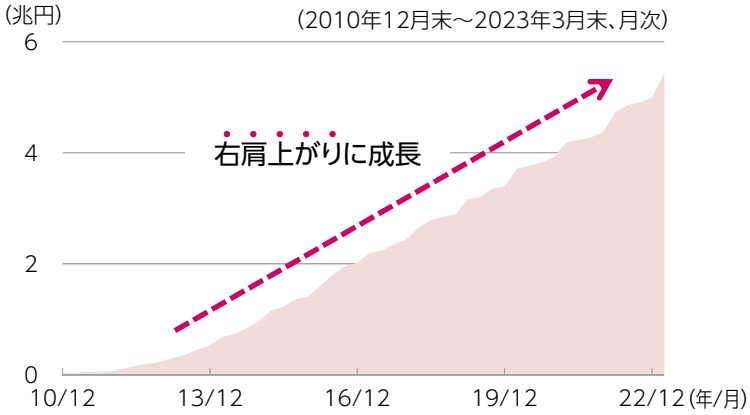
J-REITの売却物件を私募REITが購入する例も見られ、私募REITの相次ぐ新規組成や積極的な物件取得、資産規模拡大は、日本のREIT市場および不動産売買市場を活性化させる動きであり、市場に対してポジティブな影響が期待されます。

(図1)直近に設立された私募REIT

運用開始年月	投資法人名	当初運用資産額	目標資産規模
2022.3	フージャースプライベートリート	75億円	―
2022.7	アドバンス・プライベート	140億円	1,000億円(5年を目途)
2022.9	農中JAMLリート	146億円	1,000億円(5年以内) 5,000億円(中長期)
2023.1	清水建設プライベートリート	370億円	1,000億円(数年以内を目途)
2023.3	ＪＲ東日本プライベートリート	250億円	3,000億円(私募ファンド含む)

(出所)各種資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2)私募REIT市場における資産総額の推移



※資産総額は保有物件の取得価格の合計
(出所)ARES(不動産証券化協会)のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図3)不動産鑑定問い合わせ件数の推移

※2020年1Qを100として指数化
(出所)大和不動産鑑定株式会社のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクを伴います。）に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。