



# J-REIT投資の見方・考え方

---

REITアナリスト 山崎成人

誕生から7年を経たJ-REITは、次の段階に進むための踊り場に来ていると言えます。

投資法人のスポンサーの交代が相次ぎ、また新規上場予定銘柄の上場中止も頻発していて、正に淘汰の時代に入っています。

そこで今回は、J-REITに何が起きているのか、そしてこれからのJ-REITをどう考えれば良いのかをポイントを絞って解説したいと思います。

平成20年3月15日 13:05-13:35 AP大阪

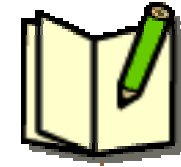
主催：JAPAN-REIT／アイビー総研株式会社



# 《本日の内容》

---

1. J-REITの現状について
2. これからのJ-REIT投資について



# 1. J-REITの現状について(1)

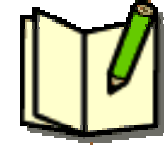
---

## ☆ J-REIT進出ブームの終焉

J-REIT投資法人を立ち上げる事は、組成サイドにとってメリットが大きかったため、当事者能力を考えずに安易に進出してきた傾向があった。

### <J-REIT設立のメリット>

- 保有不動産の出口の確保
- 組成側は不動産投資リスクを負わないでフィービジネスを展開できる
- 上場基準が株式市場に比べて緩い
- 投資法人は高格付けが期待出来る



# 1. J-REITの現状について(2)

---

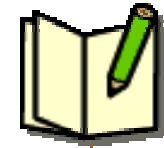
トラックレコードの蓄積と上場銘柄数の増加によって、銘柄間比較が可能となった事で、投資家の見方の質が向上し、銘柄間格差が開いてきた。（海外投資家のシェア増もこれを加速した）

＜市場評価の質の向上事例＞

- 不動産売却益による一時的な配当金増に株価が反応しなくなった。
- 必ずしも配当金額の多寡よって株価が形成されなくなった。
- 投資用途に応じた不動産リスクをカウントするようになった。



銘柄主体から投資家主体の市場に移行しつつある



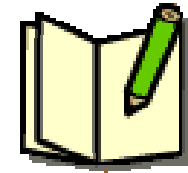
## 2. これからのJ-REIT投資について(1)

---

### ☆ 主要投資家の考え方と動向をチェックする

#### <J-REITの主要投資家>

- 外国法人（長期投資姿勢の投資家が主流）
- 証券会社自己取引（プログラム取引で株価に連動）
- 個人（売り越し幅が減少しているが、マスとしては捉え難い）
- 金融機関（今後の動向が注目）



## 2. これからのJ-REIT投資について(2)

---

### ☆ 投資判断は3年保有の前提で個別銘柄を吟味する

#### <具体的な見方>

- オフィスビル賃料が今後3年間上昇するか否か。
- 商業施設のテナントが3年の間移動するか否か。
- 住宅賃料の3年間見通しはどうか。
- 今後3年間、外部成長と増資の循環が可能か否か。
- 物流倉庫・産業施設については、投資元本についての考え方を整理してから投資判断を行う。(純資産価値を理論的価値と割り切るか否か)

# より専門的なデータを手に入れたい方は

## Webサイト「REIT DATA」(有料会員制)

<http://www4.plala.or.jp/real-estate/>

主宰: REITアナリスト 山崎成人

- 各銘柄モニタリングレポート
- 投資銘柄のパフォーマンス
- 全銘柄全決算実績
- J-REIT全物件データ

~その他無料情報も拡充しております~

ご利用料金 / 月額8,400円



本資料は当セミナーにおける情報提供のみを目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。  
本資料で提供している情報は万全を期していますが、その情報を保証しているものではありません。  
また、本資料の記載されている内容は将来予告なしに内容が変更される可能性があります。

<MEMO>