



REIT投資の見方・考え方

REITアナリスト 山崎成人

このところREITを取り巻く環境に、色々な事が起こっています。
これはREITが少しずつ進化しているという見方が出来ます。
06年・07年の過熱感に比べれば、明らかに冷え込んでいる状況ではありますが、内部には熱があって、それが少しずつでも進化させているのだと考えます。
こういう状況は今後も暫くは続くと考えられますので、投資家にとってREITを理解する良いタイミングだと言えます。
元々REIT投資は、慌てず騒がずじっくりと腰を落ち着けた姿勢が最も適していますので、このような時期は投資判断の好タイミングではないかと思えます。

平成21年7月30日 18:20-20:50 大手町サンケイプラザ
主催／アイビー総研(株)



《本日の内容》

1. REITのトピック
2. 投資判断のポイント



1. REITのトピック(1)

① ニューシティ・レジデンス投資法人の行方

昨年秋に上場廃止になったニューシティ・レジデンス投資法人(略称;NCR)の再建計画に新たな動きが加わり、上場REITを巻き込んだ方向に動いている。

<ビ・ライフ投資法人との合併による再建案について>

NCRの大口債権者が、ローン・スター・グループの支援による再建案より既存REITとの合併による再建案を望んでおり、合併相手のビ・ライフ投資法人側も積極的な姿勢を見せている。

但し、手続き的な問題があって、この先は不透明だが、REIT全体及び投資家にとってはプラス材料だと考えている。

私個人的には、合併による再建案の方が望ましいと考えているが、NCR側の当事者の面子も掛かっているので、若干揉めそうな予感がする。



1. REITのトピック(2)

② 投資口価格に持ち直しの兆しが出てきた

7月2日に東証REIT指数が9ヶ月ぶりに1,000ポイントを回復した事で、底を脱したという見方が広まっている。

<私の見方>

- 余りにも悲観的な見方が修正されたことによる上昇なので、この先上昇基調に入るという見方は出来ない。
- REITを含めた不動産環境は、私募ファンドのローンの大量償還が予定されている2010年を乗り越えるまでは不安定な状況が続く。



2. 投資判断のポイント(1)

09年内は不安定な状況が続くと予想されるので、慌てないでじっくりと銘柄選別を行うべきであるが、当面は以下のポイントを押さえての判断が賢明。

① 投資法人の存続可能性のチェック

REIT投資は保守的な見方が必要となるので、この時期はリターンよりもリスク要素を重視する。具体的には財務内容のチェックによる銘柄選別が有効であり、特に、流動性指標を注視する。

<流動性指標> (参考資料;別表1を参照)

投資法人の短期資金繰りや短期負債の弁済能力を見る指標で、この指標が悪いと金融機関の与信も厳しくなる。

- ✓ **現預金比率** = 手持現預金(B/Sに記載) ÷ 流動負債
- ✓ **営業外費用率** = 営業外費用 ÷ 営業収益



2. 投資判断のポイント(2)

② 投資口上位銘柄の価格をチェック

現状の市場の状態、上位銘柄の投資口価格が100万円/口に達する勢いになれば、REITの矛盾が拡大するので、REIT市場は要注意である。

③ 予想配当率は内容をチェック

銘柄によっては年換算で10%を超える配当利回りになっているが、これらの銘柄は配当金が減少傾向にあるのと概して財務内容が良くないので、配当利回りだけで飛び付かない。



2. 投資判断のポイント(3)

④ セクター別の賃貸動向をチェック

- オフィスビル：
2010年上半期まで厳しい状態が続き、その間の賃料下落率は地域によって異なるものの最大で20～30%になると予想される。
- 都心型商業店舗ビル：
賃料下落と稼働率低迷のダブルパンチで少なくとも年内は悲観的。
- レジデンス：
賃料の変動率は小さいが、稼働率の低下が配当金の減少に直結しているため、稼働率の推移をチェックする。
＜チェックの目安＞
ポートフォリオ平均稼働率： 95%超 → ○
93%前後 → △
90%前後 → ×

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、一部無料コンテンツもあり)

<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

ご利用料金／月額8,400円

J-REIT (日本版不動産投資信託) DATA REITアナリスト 山崎成人

ログイン 会員登録 掲載データ一覧 TREND NEWS 業務案内

J-REIT (日本版不動産投資信託)に関する専門データの提供サイトです。

詳細なデータや各銘柄の分析情報等をご覧頂くには、会員登録(有料)が必要です。掲載データ一覧に、会員登録料の一部をサンプルとしてご紹介しており、どなたでもご覧いただけます。詳細なデータや比較分析評価をご覧になりたい方は、会員登録(有料)をお願ひ申し上げます。【初回登録は3ヶ月契約】(以降6ヶ月毎更新)

REIT TREND NEWS ～REITトレンドニュース～

REIT最新＆最重要ニュースをピックアップして定期刊行致します。REIT業界の内部に精通するREITアナリストが、他では知り得ない情報を盛り込んでお届けします。(有料配信) 会員以外の方でもお申し込みできます。詳しくはこちら

<セミナーのご案内>

テーマ 【J-REIT投資研究】 <講師> 山崎成人

日時・会場 平成16年9月24日(金) 13:30～16:30 / 東京証券会館(東京都中央区日本橋茅場町)

主催 金融財研研究会 →詳細はこちら

2004.9.8 会員登録 J-REITの取得価格研究(オフィスビル編) New!

- 地区別オフィスビルNOI利回り
- 銘柄別オフィスビルNOI利回り

2004.9.1 会員登録 フロンティア不動産投資法人 今後の運用方針について New!

2004.8.25 一般発表 REIT TREND NEWS 第19号発行 New!

- 格付取得と投資主構成

2004.8.10 一般発表 REIT TREND NEWS 第18号発行

- REITの競争が激化

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。