



JREITの合併の影響と今後の投資環境

REITアナリスト 山崎成人

JREIT関係者の間では合併が一大関心事になっていて、既に3つの合併案件が発表されていますが、更に今後も続くのではないかと予想されています。
投資法人の決算発表でも、パフォーマンスの低下や資金繰りの改善手法の対策として合併を検討しているという発言もあり、正に合併がREITにとってのブレーク・スルーになりつつあります。
そこで今回は、合併について解説していこうと考えています。

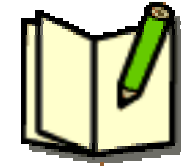
平成21年11月12日 19:10-19:40 大手町サンケイプラザ
主催／アイビー総研(株)



《本日の内容》

I. JREITの合併の目的

II. 今後の投資環境



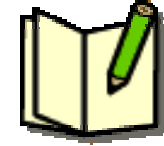
JREITの合併の目的(1-1)

目的その1: 資金繰りの改善

厳しい金融情勢の中で、多くのREIT銘柄が調達金利の上昇を招いていて、これによる配当金の減少が起こっている。

	投資法人名	直近決算での 営業外費用率	直近配当金
ベスト5	日本ロジスティクスファンド投資法人	4.23%	15,951円
	フロンティア不動産投資法人	4.88%	18,547円
	グローバル・ワン不動産投資法人	6.91%	20,918円
	日本プライムリアルティ投資法人	7.45%	<i>3,731円</i>
	ジャパンリアルエステイト投資法人	7.57%	19,020円
ワースト5	LCP投資法人	29.68%	3,276円
	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	28.71%	4,479円
	日本コマーシャル投資法人	27.68%	<i>8,830円</i>
	ラサールジャパン投資法人	25.75%	8,238円
	ジャパンオフィス投資法人	24.42%	<i>3,611円</i>

※網掛け斜体数字は特殊要因のある配当金を表している。



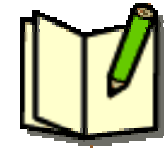
JREITの合併の目的(1-2)

前ページの表を見れば分かるように、銘柄格差は単純比較で最大7倍にも達している。この差は、金融機関の与信によって発生しているので、与信状況を改善する為には合併が有力な対策になっている。

(実際に取引金融機関に合併を検討している旨を伝えている銘柄もある模様)

一方、金融機関にとってもREIT融資は収益源にもなるので、合併により融資リスクが軽減されるのであれば歓迎される。

以上の事が合併推進のエンジンになっているが、実際は、デットファイナンスの改善は第一段階の目標で、最終的な目標はエクイティファイナンスにある。

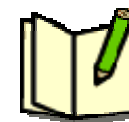


JREITの合併の目的(2-1)

目的その2: エクイティファイナンスへ向けての市場評価の向上

エクイティファイナンスとは増資であるが、投資法人にとって、増資が任意の時期に可能であれば、大半の問題は解決出来るので、合併によって市場評価が向上するかが鍵になる。

逆に見れば、市場評価が向上しない(投資口価格が上昇しない)合併は、単に延命措置でしかなく、REIT市場全体の自律反転を待たなくてはならない。



JREITの合併の目的(2-2)

☆ 市場評価向上のポイント

1. パフォーマンスの上昇(配当金の増額)

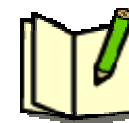
投資法人の真水収益(基礎収益)に該当する物件利回りを上昇させる。
調達金利を下げて経常利益率を上昇させる。

2. 資産規模拡大によるポートフォリオ分散によって収益変動リスクを小さくする

異なる収益特性を持った不動産を多くすることで、賃料下落をヘッジする。
(セクター分散と物件分散)

3. 資産規模拡大により投資口の流動性を高めることで、大口投資家の分散対象銘柄になる

海外投資ファンドの投資対象となるには、最低でも1000億円超規模、出来れば 3000億円程度は欲しい。



今後の投資環境

☆ レジデンスセクターに注目

アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人の合併、

ビ・ライフ投資法人とニューシティ・レジデンス投資法人の合併、

日本アコモデーションファンド投資法人の増資・外部成長

これらによって、レジデンス系に3強銘柄が誕生する。

これが海外投資ファンド等の大口投資家の注目を浴びれば、REIT市場が活性化する契機。

☆ 垂直合併が市場活性化のエンジン

スポンサー企業の破綻による救済合併だけでなく、既存投資法人間での垂直合併

(日本リテールファンド投資法人とラサール ジャパン投資法人の合併)、

又は、水平合併(投資口中上位銘柄同士の合併)が続けば、REIT市場は活性化する。

即ち、REITは不動産市場の状況よりも、これら個別の要素の影響の方が大きい事に留意する

より専門的なデータを入手したい方は

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 (会員の方はこちら) 会員登録 掲載データ一覧 TREND NEWS 業務案内

ご挨拶 投資スタンスの解説 投資リスクの解説 TOP

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、会員限定コンテンツの一部をサンプルとして紹介しており、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)をお願い申し上げます。【初回登録は3ヶ月契約】(以降毎月毎更新)

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更新いたします。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。(有料会員) 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。