



# J-REIT投資の見方・考え方

---

REITアナリスト 山崎成人

誕生から6年を経たJ-REITは、銘柄数も42に増え、時価総額も約5兆円を超えるまで拡大しました。  
一方、最近では、米国サブプライムローン問題の影響等によって株価の調整が続いていて、以前のように一本調子に上昇する時代は過ぎ去ろうとしています。  
そこで今回は、この先J-REIT投資をどのように考えれば良いのかについて解説を致します。

平成19年10月22日 18:30-21:05 東京国際フォーラム  
主催／JAPAN-REIT アイビー総研(株)



## 《本日の内容》

---

1. J-REIT株価の調整局面について
2. これからのJ-REIT投資について



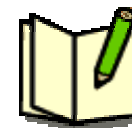
# 1. J-REIT株価の調整局面について(1)

---

## (1) 米国不動産の動向がポイント

なぜ米国不動産なのか？

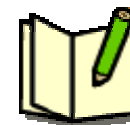
- J-REIT最大の投資家は外国法人。
- これらの外国法人は、米国REIT・豪州REIT・欧州REIT・J-REITに分散投資している。
- なかでも最大の市場である米国REITの動向によって、外国法人の投資姿勢が変わる。
- 米国の不動産は、長い期間を掛けて上昇してきた点が問題。
- 米国の不動産は、一旦調整に入ると長期化する傾向が強い。



# 1. J-REIT株価の調整局面について(2)

---

- 米国不動産の下落が、住宅から商業用不動産へも広がれば、CMBSを通じて投資市場への影響は更に大きくなる。  
(信用収縮が加速)
- 日本(東京)の不動産価格の上昇が年内で収束し、長期金利 $+α$ の収益利回りが確保されるようになれば、J-REITの健全性が見直され、外国法人の投資シェアが増える可能性もある。
- 但し、かつてのような高値(200万円/口)の時代は、当分再来しないと考えるべきである。



## 2. これからのJ-REIT投資について(1)

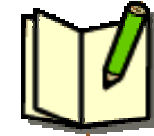
---

### J-REIT全体の動向をチェックする

- 主要銘柄(老舗銘柄や比較的株価の高い銘柄)が、今後も高値買いを行うようであれば、J-REIT全体の地盤沈下の危険がある。
- 来年以降のオリジネーター間の取引をチェック。  
(オリジネーターの事情優先の取引が行われる可能性がある)



これらの事がなければ、J-REITの健全性は確保されるので、再度長期の視点で投資判断の微修正を行う



## 2. これからのJ-REIT投資について(2)

---

### 個別銘柄は長期の視点で再吟味する

- 米国不動産の趨勢はしばらく続くと想定し、少なくとも3年先の状態までを考えた上で銘柄選別を行う。(但し、非常に難度の高い作業が必要となる)
- 従って、より多くの専門家の意見を収集し判断の参考とする必要がある。
- ガイドなくしては投資判断が難しい投資商品になりつつある。  
(欧米では当たり前の状態)

☆末頁記載のWEBサイトを拡充し、銘柄判断の参考となるような無料情報の提供を準備しています。

# より専門的なデータを手りたい方は

## 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

---