

J-REIT市場の動向

REITアナリスト 山崎成人

1. J-REITの概要

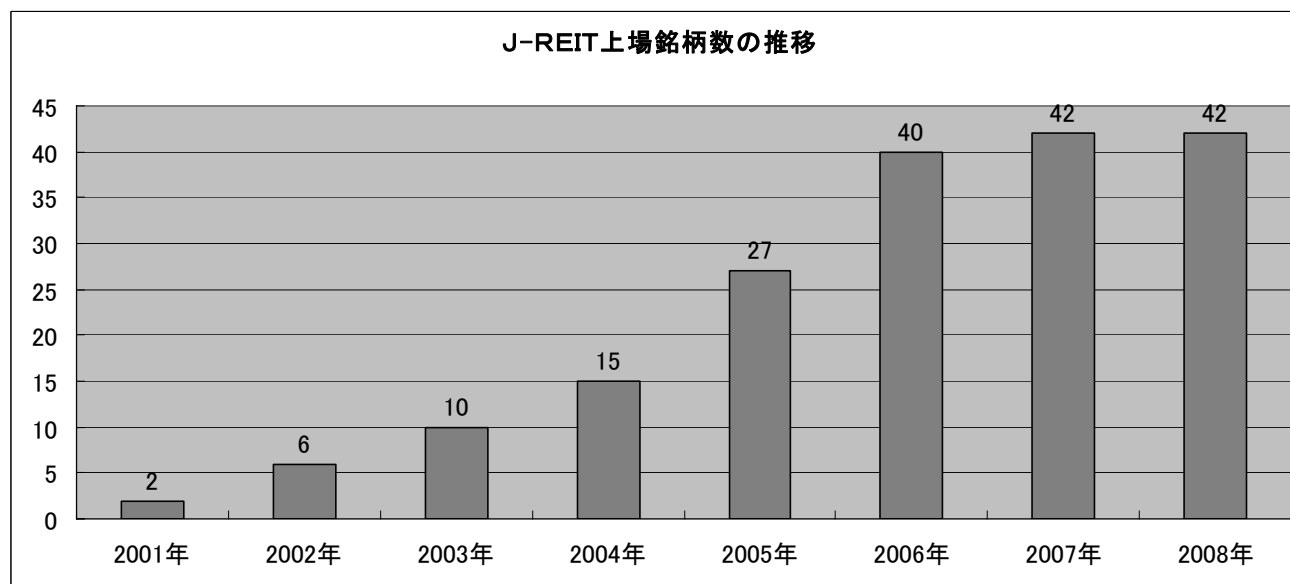
(1) J-REIT（不動産投資信託）上場銘柄数

2008年6月現在で、

東京証券取引所上場 41銘柄

ジャスダック上場 1銘柄

計 42銘柄



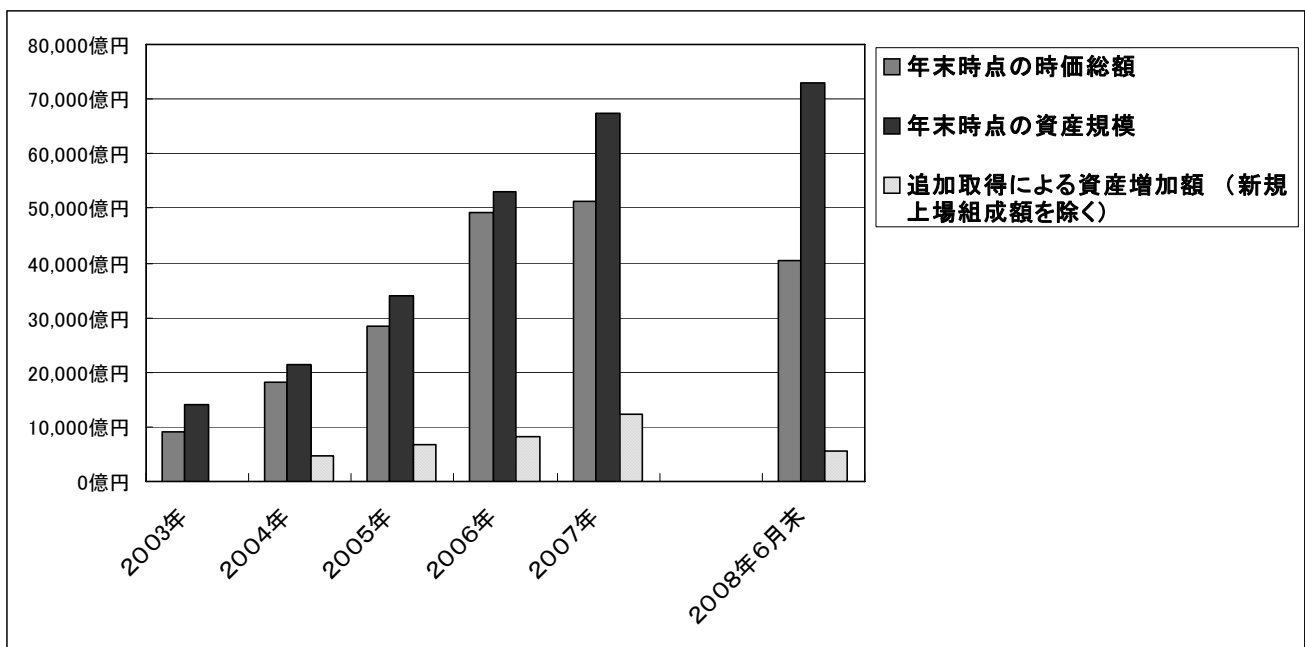
(※ データは年末時点、但し2008年は6月末時点)

なお、2007年～2008年では、IPOでのブックビルディング不調に因る上場中止が3銘柄ある。
(エイブルリート投資法人、ジェイ・リート投資法人、大和ハウスリート投資法人)

(2) J-REITの資産規模

	年末時点の時価総額	時価総額成長率(対前年末比)	東証REIT指数(配当込み)	対前年末比	(a) 年末時点の上場銘柄数と資産規模		資産規模成長率(対前年末比)	(b) 追加取得による資産増加額(新規上場組成額を除く)	外部成長率①(b/a)	外部成長率②(対前年末比)
2003年	9,196億円	182.95%	1,206.19	-	10銘柄	13,925億円	-	-	-	-
2004年	18,056億円	196.35%	1,590.82	131.89%	15銘柄	21,465億円	154.15%	4,699億円	21.89%	-
2005年	28,456億円	157.60%	1,783.04	112.08%	27銘柄	33,961億円	158.22%	6,847億円	20.16%	145.71%
2006年	49,244億円	173.05%	2,297.08	128.83%	40銘柄	53,045億円	156.19%	8,174億円	15.41%	119.38%
2007年	51,419億円	104.42%	2,226.97	96.95%	42銘柄	67,405億円	127.07%	12,344億円	18.31%	151.02%
2008年6月20日	40,468億円	78.70%	1,697.76	76.24%	42銘柄	72,837億円	108.06%	5,432億円	7.46%	44.01%

(※ 資産規模は取得価格ベース)



このペースだと、2008年のJ-REITの不動産取得は約1兆円程度が見込まれる。

(3) J-REITの外部成長

現在のタイトな金融環境では外部成長を行える銘柄は限られている。

(J-REITの資金調達手段)

- ① 増資によるエクイティ（株式に該当）調達
- ② 投資法人債（一般事業会社の社債に該当）による長期借入金調達
- ③ 金融機関からの借入金調達
- ④ 短期投資法人債、CPによる短期借入金調達

「現時点で外部成長力のある銘柄」

オフィスビル専門銘柄	日本ビルファンド投資法人	複合用途銘柄	プレミア投資法人
	ジャパンリアルエステイト投資法人		東急リアル・エステート投資法人
	グローバル・ワン不動産投資法人		ユナイテッド・アーバン投資法人
	野村不動産オフィスファンド投資法人		森トラスト総合リート投資法人
商業施設専門銘柄	日本リテールファンド投資法人		福岡リート投資法人
	フロンティア不動産投資法人		ケネディクス不動産投資法人
レジデンス専門銘柄	日本アコモデーションファンド投資法人		阪急リート投資法人
物流倉庫専門銘柄	日本ロジスティクスファンド投資法人		ジャパンエクセレント投資法人
複合用途銘柄	オリックス不動産投資法人		森ヒルズリート投資法人
	日本プライムリアルティ投資法人		計
			19銘柄

2. J-REITと不動産私募ファンドとの違い

両者とも基本的仕組みは殆ど同じだが、運用が全く違う。

「J-REITの特徴」

- ① 総資本回転期間が超長期になっている。

J-REIT投資法人の総資本回転期間（総資本÷月次売上げ）は12年前後になっている。

因みに、三井不動産は2.5年、三菱地所は5年、平和不動産でも8年。

- ② 投資家への配当は賃貸収益が原資。

- ③ 上場会社としての情報開示が求められる。

投資の世界では、開示しない部分は投資リスクと認定される。

- ④ 市場監視機能が強化されている。

一定度外部評価機能が働いているのと、金融庁（証券取引等監視委員会）の検査機能が強化されている。

なお、証券取引等監視委員会は私募ファンドも検査対象にしているが、こちらは随時であり、狙い撃ち検査になるが、J-REITには全投資法人に臨店検査を行っている。

3. J-REITの将来性

- ・ J-REITの規模は50銘柄前後で資産規模は15兆円程度と考えられる。(米国REITの3分の1)
- ・ 金融政策上重要な位置を占めている。
- ・ 不動産市場の調節機能を有している。

『J-REITが不動産市場をリードする時代が必ず来る』

「投資商品としての将来性」

不動産の証券化手法によって、不動産が世界の投資市場の分散投資対象となったのはここ1～2年（欧州REITの台頭）である。市場の成熟度は低いが、分析比較手法が進めば、伝統的投資商品（債券と株式）を補完する投資商品になる。

なお、REITのような仕組みはBRICSのような新興国では不動産関係法整備の問題もあり、未だ10年以上はグローバル投資商品にはなり得ない。

以上

（平成20年6月末作成）

講師プロフィール： 山崎成人（やまざき しげと）

REITアナリスト

不動産投資顧問業登録（国土交通大臣登録一般第3号）

（有）S・Y・C 代表取締役

【参考】JREIT情報提供の専門Webサイト「REIT DATA サイト」（山崎成人主宰）

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

東証上場全銘柄の保有物件のデータ、イベントデータ、分析評価が掲載されている有料会員制の専門サイト。

（会費／月額8,400円）