



# J-REIT投資の見方・考え方

---

REITアナリスト 山崎成人

最近のJ-REITを取り巻く環境は大きく変化しています。  
不動産業界の不調に因るオリジネーターの破綻や業績不振、そして金融機関の不動産融資姿勢の厳格化等、REITの実体とは離れた部分での影響が大きくなっています。  
投資商品である以上、これらの要素による影響は仕方ないとも言えますが、本日は、客観的に見たJ-REITの実態についてお話したいと思います。

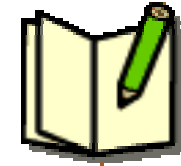
平成20年10月15日 18:20-20:50 大手町サンケイプラザ  
主催／アイビー総研(株)



# 《本日の内容》

---

1. データで見るJ-REIT
2. J-REITへの投資姿勢



# 1. データで見るJ-REIT(1)

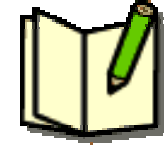
REIT投資とは、投資法人の発行する投資口投資なので、まずは、「投資法人の実状分析」が重要

※別添資料A参照:

ユナイテッド・アーバン投資法人(略称;UUR)と日本ロジスティクスファンド投資法人(略称;JLF)が発表しているB/SとP/Lの数値を加工したもので、過去4期分を時系列表示。

## <データから読める事>

1. 収益ボラティリティは小さい (別表Aの「営業収益の推移」参照)
2. 利益率も比較的安定している (別表Aの「営業収益率」参照)
3. 利払い能力も充分 (別表Aの「DSCR」参照)
4. 配当力も安定 (別表Aの「払込資本利益率」参照)



## 2. データで見るJ-REIT(2)

---

### <REITの特徴>

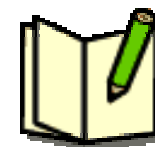
#### ○ 総資本回転期間が長い

REITの総資本回転期間は12～13年が一般的だが、デベロッパーは3年～7年程度

#### ○ 自己資本構成比率が高い

UURは45～55%程度とREITの中でも平均的な水準、JLFはREITの中では最も高く直近でも78%になっている（一般事業会社は20～30%程度）

以上のことから、REITは不動産を長期保有して投資家に配当金を支払う  
仕組みを持った『ミドルリスク商品』だと言える



## 3. J-REITへの投資姿勢(1)

---

### 投資家目線より資本家目線で見ると

前述の自己資本比率を見ても分かるように、投資法人はエクイティ出資者に所有されている事業体だと言える



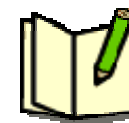
### <出資者としての判断根拠>

#### 1. 投資法人の運営は、信頼に足る人員と体制に拠っているか

→ 資産運用会社の内容をチェック（本セミナー等を活用）

#### 2. ビジネスモデルに長期継続性があるか

→ 私募ファンドのような短期利益追求型の運用手法を採っているか否かをチェック



## 4. J-REITへの投資姿勢(2)

---

### 3. 配当性向は安定しているか

→ REITの配当性向は100%であるが、その原資となる利益は安定した収益構造によってもたされているか否か（過去の利益率推移等をチェック）

### 4. 出資者のための情報開示が徹底しているか

→どのような出資者を主として考えているかをチェック

**機関投資家重視銘柄 or 個人投資家(投機家でない投資家)重視銘柄  
又は、オリジネーター重視銘柄**

# 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

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。