

News Release

JAPAN-REIT.com 個人投資家インデックス

2010年6月

2010年6月30日

JAPAN-REIT.COM 運営事務局

『JAPAN-REIT.com 個人投資家インデックス』は、JAPAN-REIT.COM 運営事務局がウェブ会員である個人投資家に対して、主に J-REIT（上場不動産投資信託）への投資動向についてアンケートを行い、その調査結果をまとめたものです。2009年4月より月次で公表しています。

調査の要約

(1) 『JAPAN-REIT.com 個人投資家インデックス』第15回は、64.20とやや上昇

3カ月後の東証REIT指数（配当なし）の見通しに対する回答結果から作成する『個人投資家インデックス』の値は64.20だった。前回は62.26だったので、1.94ポイントのプラスと2ヶ月ぶりにプラスに転じた。

(2) 8割以上の個人投資家は、今後3カ月間の東証REIT指数は上昇すると予想

3カ月後の東証REIT指数の見通しについての質問では、「上昇する」との回答比率の合計が、82.10%と8割を超えた。100ポイント程度上昇するが60.49%と前月よりさらに割合を上げ、200ポイント程度上昇すると100ポイント程度下落するが14.20%と同数だった。

(3) 銘柄選択の基準は圧倒的に「配当利回り」、続いて「母体の信用力」

個人投資家がJ-REITの銘柄選択の基準とするのは「配当利回り」「母体の信用力」「不動産の種類」「収益安定性」「株価推移」という順番だった。そのうち回答者の過半数を超えた票を集めたのは「配当利回り」と「母体の信用力」だった。

(4) 購入したい銘柄は、「アドバンス・レジデンス」が5カ月連続首位

今後3カ月以内に購入したい銘柄についてあげてもらったが、「アドバンス・レジデンス」が合併前を含め5カ月連続で1位となった。2位には前回5位だった「ユナイテッド・アーバン」、3位は「MIDリート」と「産業ファンド」が並び、5位には「阪急リート」が入った。

(5) 最近J-REIT以外で興味がある金融商品は「海外REITを主とした投資商品」

最近、J-REITに次いで興味のある金融商品について尋ねたところ、「海外REITを主とした投資商品」が最も多く、ついで「新興国株式投資」「インデックス型の投資信託」の順だった。

2. 調査結果

(1) 『JAPAN-REIT.com 個人投資家インデックス』第15回は、64.20とやや上昇

3カ月後の東証REIT指数（配当なし）の見通しに対する回答結果から作成する『個人投資家インデックス』の値は64.20だった。

前回は62.26だったので、1.94ポイントのプラスと2ヶ月ぶりにプラスに転じた。

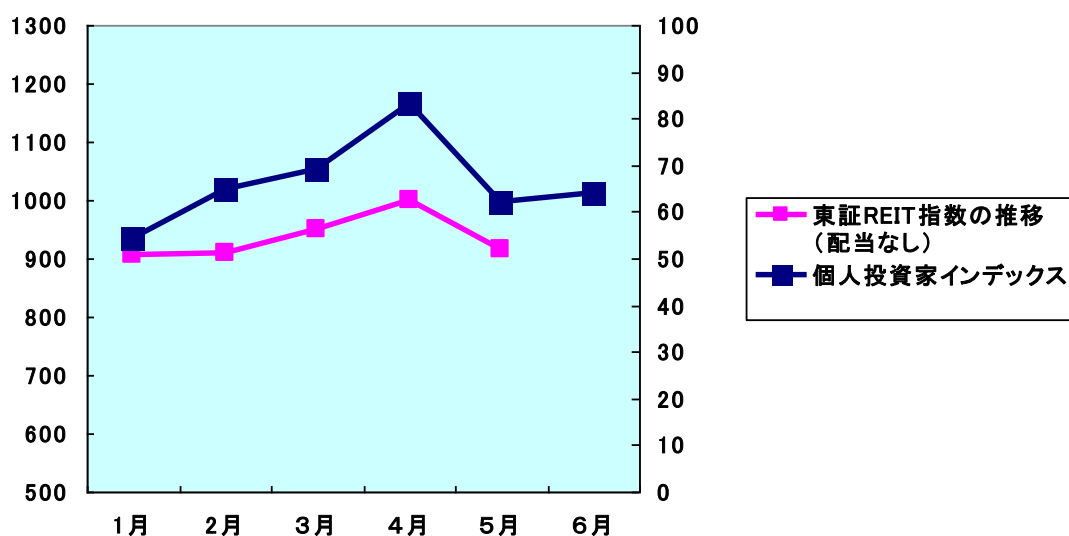
東証REIT指数が4月をピークに下落に転じていたが6月9日を底として、やや上昇基調にある中で、個人投資家も底を脱したと感じているのか、先月からやや上向きの見通しを持ち始めたようだ。

（注1）『JAPAN-REIT.com 個人投資家インデックス』は、サーベイ結果の東証REIT指数（配当なし）の見通しに対する見方をディフュージョンインデックス（DI）形式で指数化したもので、以下のように計算される。

$$\{[(3\text{カ月後の東証REIT指数が上昇するとの回答数}) - (3\text{カ月後の東証REIT指数が下落するとの回答数})] \div (\text{全回答者数})\} \times 100$$

（注2）『JAPAN-REIT.com 個人投資家インデックス』は、-100から+100までの範囲で推移し、プラス幅が大きいほど個人投資家がREIT市場に対して強気、マイナス幅が大きいほど弱気に見ていると判断される。

（図表1）『JAPAN-REIT.com 個人投資家インデックス』と東証REIT指数



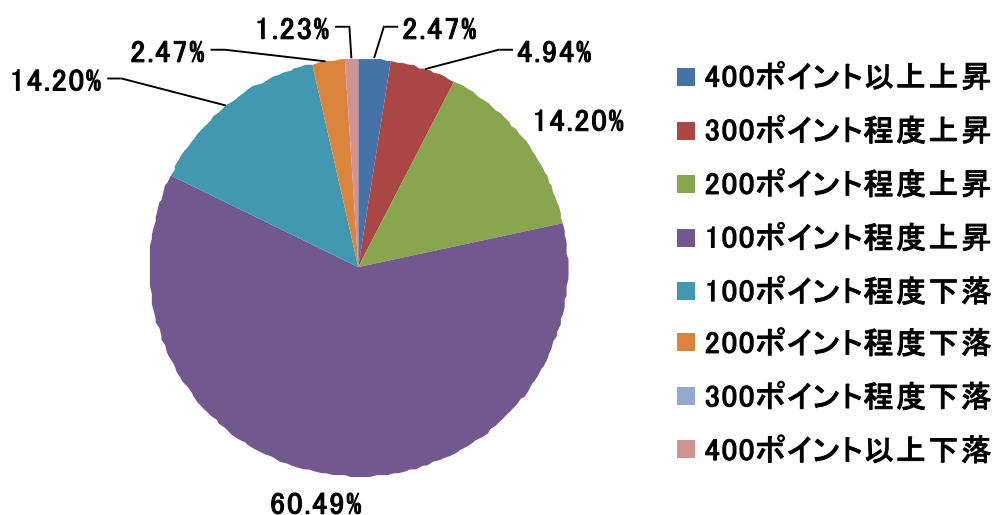
(2) 8割以上の個人投資家は、今後3カ月間の東証REIT指数は上昇すると予想

3カ月後の東証REIT指数の見通しについての質問では、「上昇する」との回答比率の合計が、82.10%と8割を超えた。

100ポイント程度上昇するが60.49%と前月よりさらに割合を上げ、200ポイント程度上昇すると100ポイント程度下落するが14.20%と同数だった。

順調な上昇気流にあったREITだが、個人投資家はそろそろ大幅な動きから小動きに入ったと予測していると言えよう。

図表2 3か月後の東証REIT指数見通し



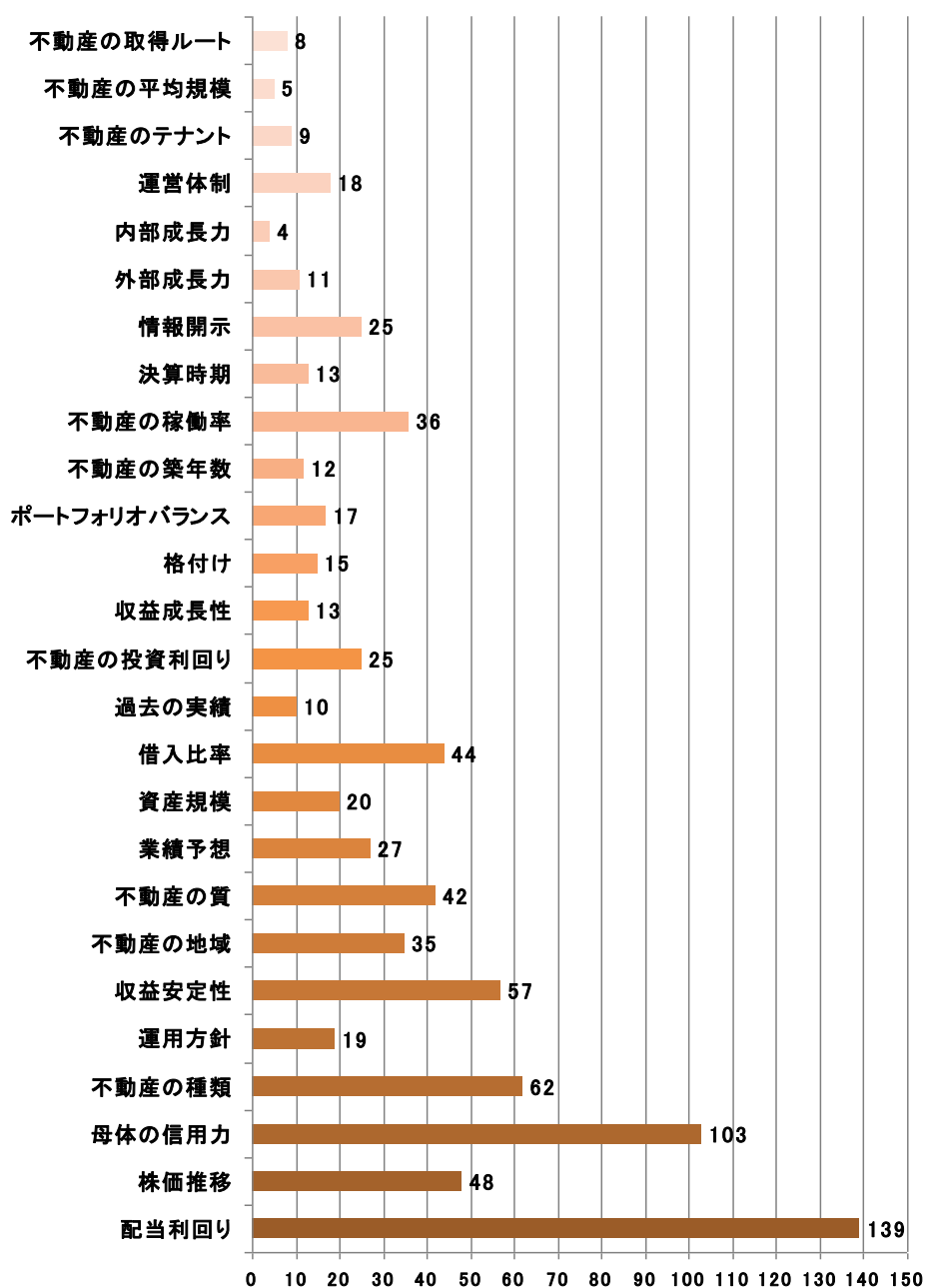
（３）銘柄選択の基準は圧倒的に「配当利回り」、続いて「母体の信用力」

個人投資家が J-REIT の銘柄選択の基準とするのは「配当利回り」「母体の信用力」「不動産の種類」「収益安定性」「株価推移」という順番だった。そのうち回答者の過半数を超えた票を集めたのは「配当利回り」と「母体の信用力」だった。

前月と比べると「借入比率」と「不動産の種類」が入れ替わった。今回は不動産に関わる項目が伸びており、「不動産の種類」以外にも「不動産の質」「不動産の稼働率」の項目も上げられている。

図表 3 あなたが銘柄選択の基準とする、または、重要視することは何ですか？

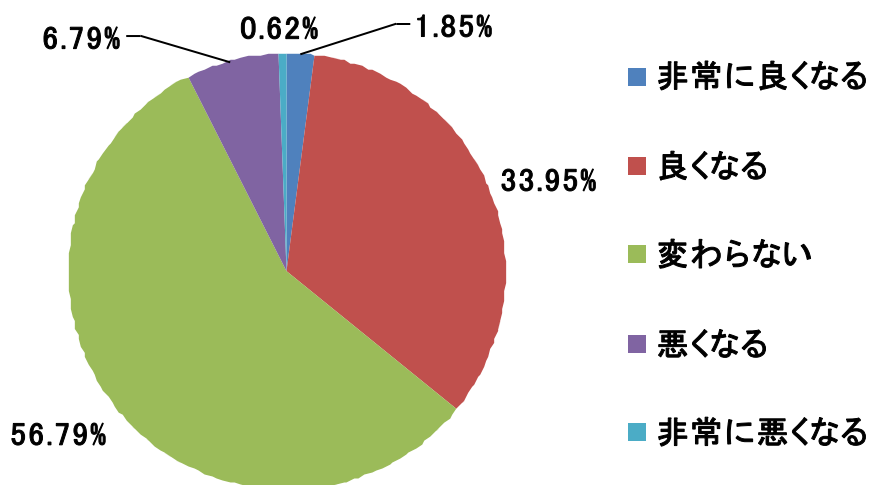
(複数選択可)



(4) 今後3カ月で不動産金融市況環境は「変わらない」

3カ月後の不動産市況環境への予測については2カ月連続で「変わらない」がトップにたった。しかも過半数を占めており、「良くなる」「悪くなる」ともに前月より減少した。不動産金融市況は、投資家から見て大きな変動は見られない状況を迎えたと予想されてということができよう。

図表4 今後3カ月で不動産金融市況環境はどうなると思いますか？

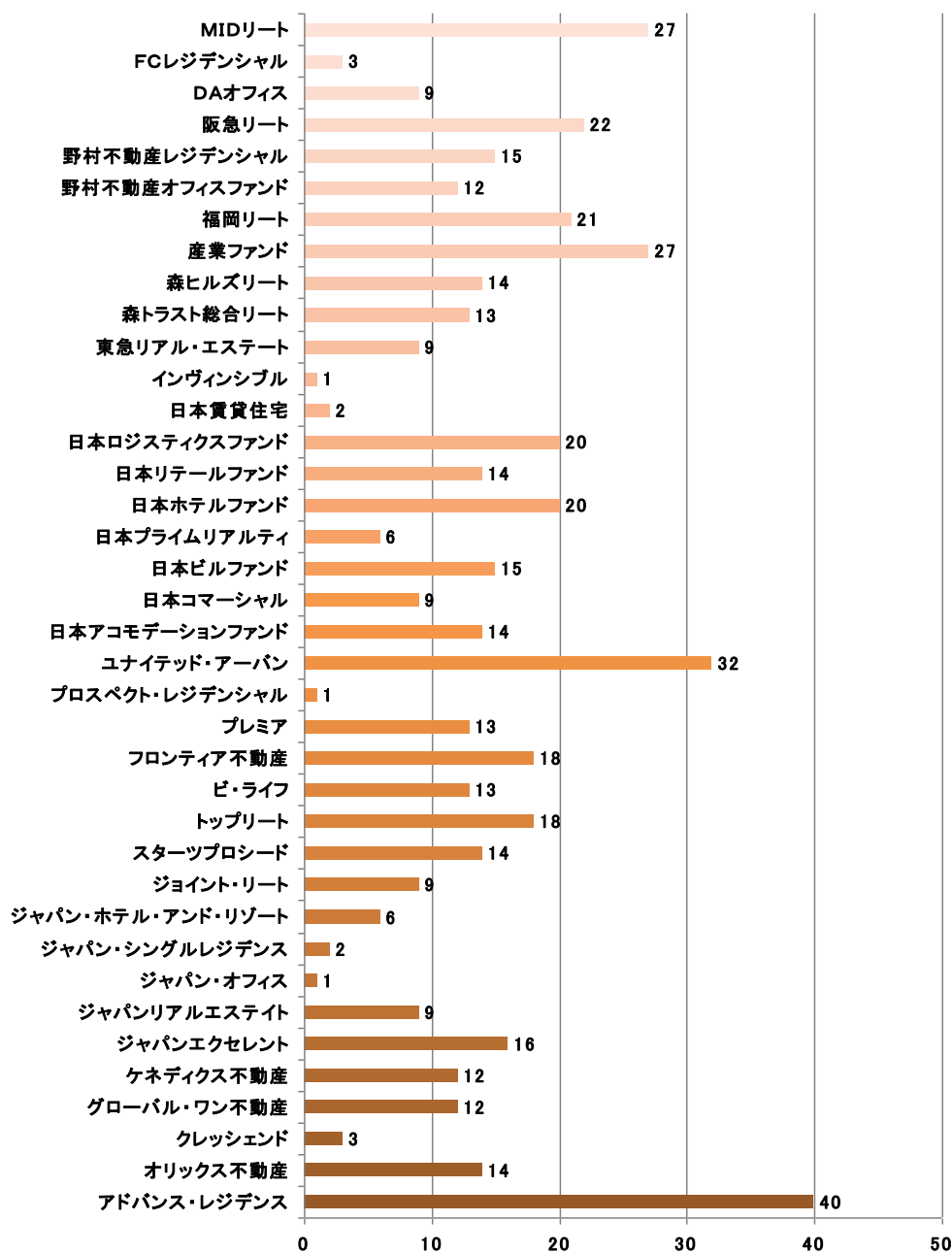


(5) 購入したい銘柄は、「アドバンス・レジデンス」が5カ月連続首位。

今後3カ月以内に購入したい銘柄についてあげてもらったが、「アドバンス・レジデンス」が合併前を含め5カ月連続で1位となった。2位には前回5位だった「ユナイテッド・アーバン」、3位は「MIDリート」と「産業ファンド」が並び、5位には「阪急リート」が入った。

前月2位だった「トップリート」は大きく票を減らした。

図表5 今後3カ月以内に購入したい銘柄はどこですか？（複数選択可）



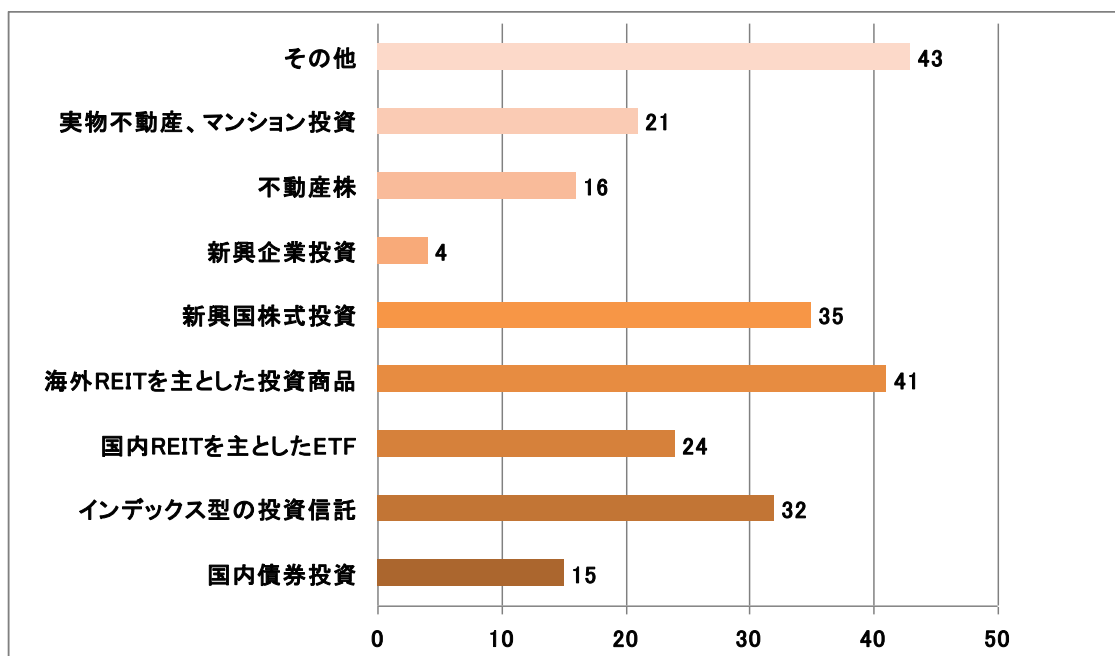
（6）最近 J-REIT 以外で興味がある金融商品は「海外 REIT を主とした投資商品」

最近、J-REIT に次いで興味のある金融商品について尋ねたところ、「海外 REIT を主とした投資商品」が最も多く、ついで「新興国株式投資」「インデックス型の投資信託」の順だった。

理由としては「パフォーマンスの良さ」「円高への為替リスク」を上げる声があった。

その他の商品であっても主に「利回りの良さ」を上げる声が多く、個人投資家の投資意欲は「安定したリターン」に向けられているようだ。自由回答とした「その他」では、「今は無し」という消極的な回答が多かった。

図表 6 最近、J-REIT に次いで興味のある金融商品についてお答えください。



3. JAPAN-REIT.com 個人投資家インデックスの概要

『JAPAN-REIT.com 個人投資家インデックス』は、JAPAN-REIT.COM 運営事務局がウェブ会員である個人投資家に対して、主に J-REIT（不動産投資信託）への投資動向についてアンケートを行い、その調査結果をまとめたものです。2009年4月より月次で公表しています。

調査方法：「JAPAN-REIT.com」内にアンケートフォームを設置

調査対象：個人投資家

回答数：162

調査期間：平成22年6月14日～6月21日

質問内容：毎月行う定型質問

と各月に単独で行うスポット質問および回答者の属性。

4. JAPAN-REIT.com 個人投資家インデックス（2010年6月）回答者の主な属性

性別：男性 95.68% 女性 4.32%

年齢：30歳未満 5.56%、30歳代 25.31%、40歳代 22.84%、50歳代 17.90%、60歳以上 28.40%（60～64歳 12.35%、65～69歳 6.17%、70～74歳 5.56%、75歳以上 4.32%）

職業：会社員 46.91%、会社役員 8.64%、公務員・非営利団体職員 9.26%、自営業 9.88%、パート・アルバイト・派遣 0.62%、専業主婦 0.62%、学生 1.85%、無職・定年 17.90%、その他 4.32%

個人年収：100万円未満 3.70%、100～300万円 8.02%、300～500万円 19.75%、500～700万円 29.63%、700～1000万円 17.90%、1000～3000万円 17.90%、3000～1億円 2.47%、1億円以上 0.62%

保有金融資産(J-REITを含むすべて)：

100万円未満 6.79%、100～200万円 6.17%、200～500万円 10.49%、500～700万円 8.64%、700～1000万円 7.41%、1000～3000万円 27.16%、3000～1億円 27.16%、1億円以上 6.17%

J-REITへの投資経験：あり 88.89%、なし 11.11%

J-REITへの投資経験年数：1年未満 21.60%、1～3年未満 36.42%、3～5年未満 11.73%、5年以上 20.37%、なし 9.88%

J-REITへの投資金額：

50万円以下 10.49%、50～100万円 11.73%、100～300万円 24.69%、300～500万円 12.35%、500～700万円 4.32%、700～1000万円 6.17%、1000～3000万円 12.35%、3000～1億円 5.56%、1億円以上 2.47%、なし 9.88%

J-REIT の保有銘柄数：1～2 銘柄 30.25%、3～5 銘柄 30.86%、6～10 銘柄 14.20%、
11～20 銘柄 9.26%、21 銘柄 3.70%、なし 11.73%

J-REIT の保有期間：1 年以内 29.01%、1～3 年未満 36.42%、3～5 年未満 13.58%、
5 年以上 9.88%、なし 11.11%

以上

お知らせ

次回、JAPAN-REIT.com 個人投資家インデックス(2010年7月)は7月26日(月)頃の発表を予定しています。