

J - R E I T 個人投資家アンケート調査結果

<ハイライト>

- ・ 回答者は30～60代が中心、団塊世代の推移により60代のシニア世代が増加。女性の比率は1割に満たず。
- ・ R E I Tの商品特性や各銘柄の違いは、概ね理解されている。銘柄選択の基準は「配当利回りの水準」が最も高いが、投資口価格とのバランスを重視。
- ・ 長期（5年以上）のインカムゲイン投資商品としての認知や期待は高い。しかし、投資口価格の急上昇による利益確定、相対的な利回り低下等の理由から、売却に至るケースが高い。
- ・ 今後R E I Tへの投資（追加投資）を検討するが、配当利回り3%～5%、投資口価格の安定を期待。一方、金利上昇、市況リスク、情報理解不足を懸念。

<調査目的及び手法>

調査目的：

J - R E I T（不動産投資信託）市場は、創設後5年半が経過、2007年4月末現在41銘柄が上場、時価総額は6兆5,000億円まで拡大した。特に2005年～2006年にかけて新規上場が相次ぎ、市場は加速的に拡大している。一方、商品を支える投資家サイドの状況は、J - R E I T創設時から比較すると、地方銀行、投資信託の割合が増加、さらに最近海外投資家が台頭している反面、個人投資家の割合は低下する傾向が続いている。

J - R E I Tポータルサイト「JAPAN-REIT.COM」 <http://www.japan-reit.com/> では、このような昨今の状況をふまえ、個人投資家がJ - R E I T及びその商品性をどう捉えているのか、その現状把握と、今後の市場動向予測、投資家層のさらなる拡大を目的とし、個人投資家を対象にJ - R E I Tに関するアンケートを実施した。

調査手法： WEBサイト「JAPAN-REIT.COM」内にアンケートフォームを設置

調査期間： 平成18年12月4日～平成19年1月15日

対象： 個人投資家

回答数： 236

1. 回答者の属性 (全 236 名)

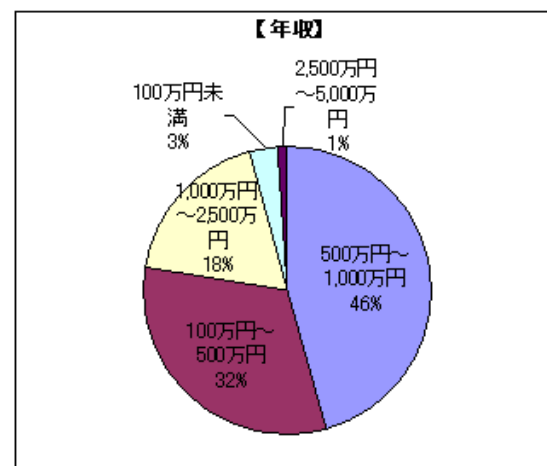
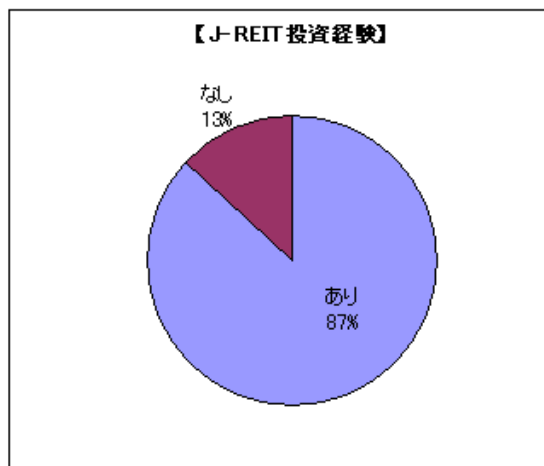
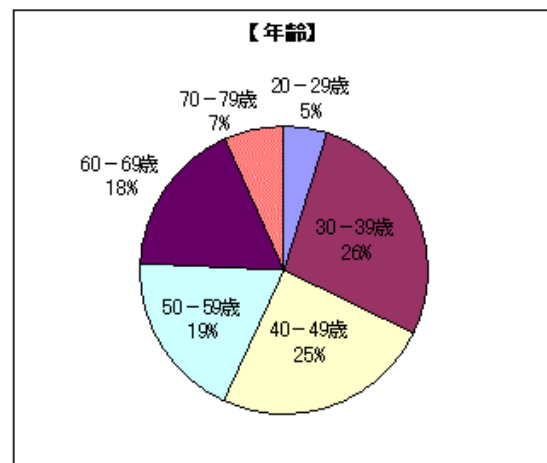
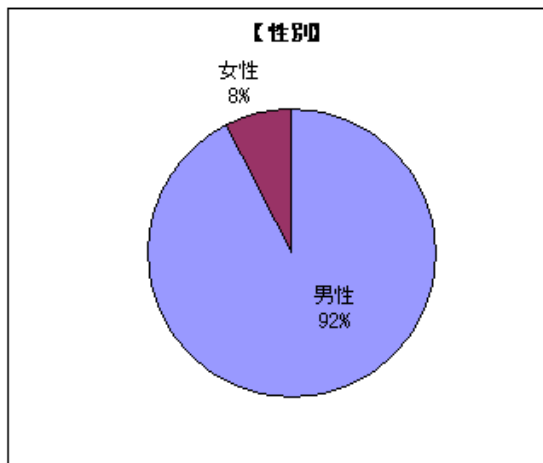
[概要]

性別では、全体の約 9 割を男性が占める。女性の比率がなおも低く、今後、女性の関心を高めていくための何らかの取り組みを期待したい。

年齢層は、30 代～60 代が主要投資家。従来は 30 代～50 代が中心であったが、REIT の認知が経過年数とともに高まっていることや団塊世代が 60 代に入ったことを背景に、60 代の層が厚くなっている。今後、団塊世代の退職が進み 60 代の存在がさらに高まるなかで、シニア世代の資産運用プランへ REIT をどう取り込んでいくかが、REIT 市場をさらに活性化させるための一つの要素と考えられる。

投資経験については、87%が J-REIT 投資経験ありと回答。

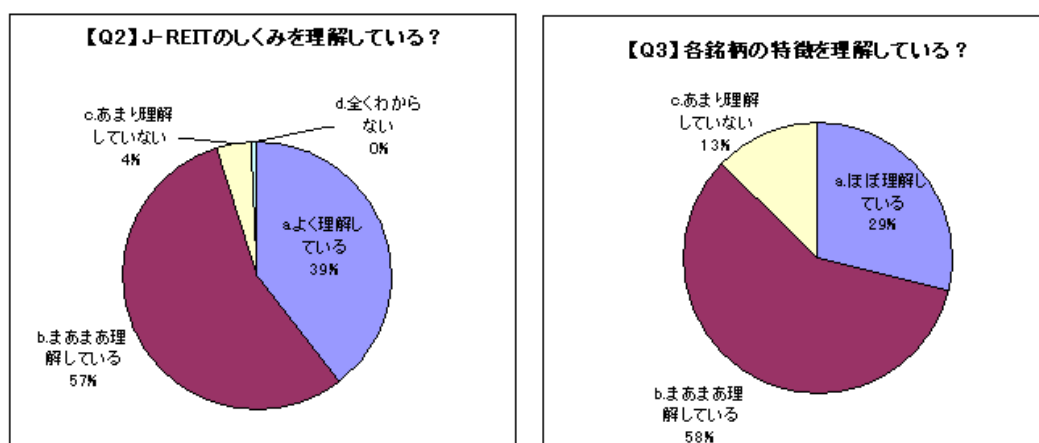
年収別では、500 万～1,000 万円のカテゴリが全体の半分を占めるが、100 万円～500 万円が 32%、1,000 万円～2,500 万円の富裕層も 18%となっており、比較的広範囲の層にわたっている。



2. J-REITのしくみを理解している？各銘柄の特徴を理解している？（全236名）

[概要]

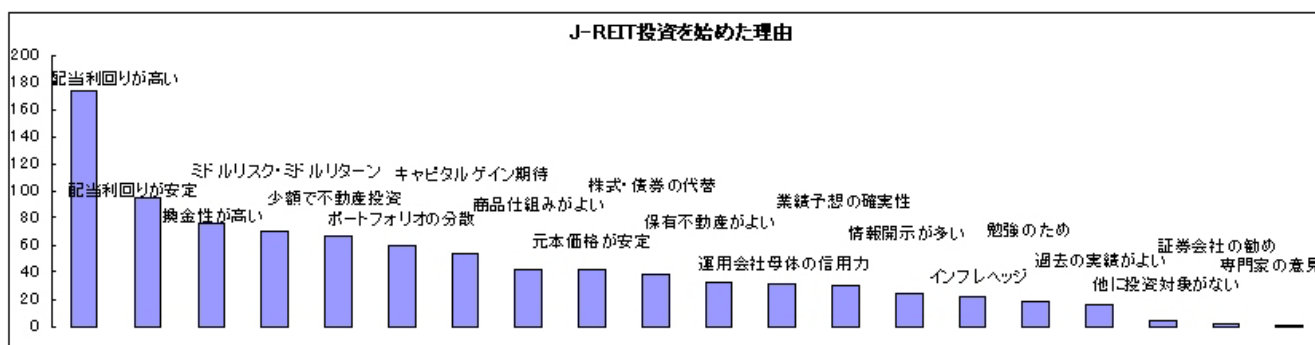
REITの仕組みについては95%の割合で概ね理解されている。各銘柄の違いについては87%が概ね理解されている。J-REIT銘柄数が41と飛躍的に増加するも、用途や地域、ブランド、株価の優劣による違いあるいはトラックレコード（運用履歴）の厚み等から、個人においても各銘柄の特徴・違いが理解されているとみられる。



3. J-REIT投資を始めた理由は？（投資経験あり205名）

[概要]

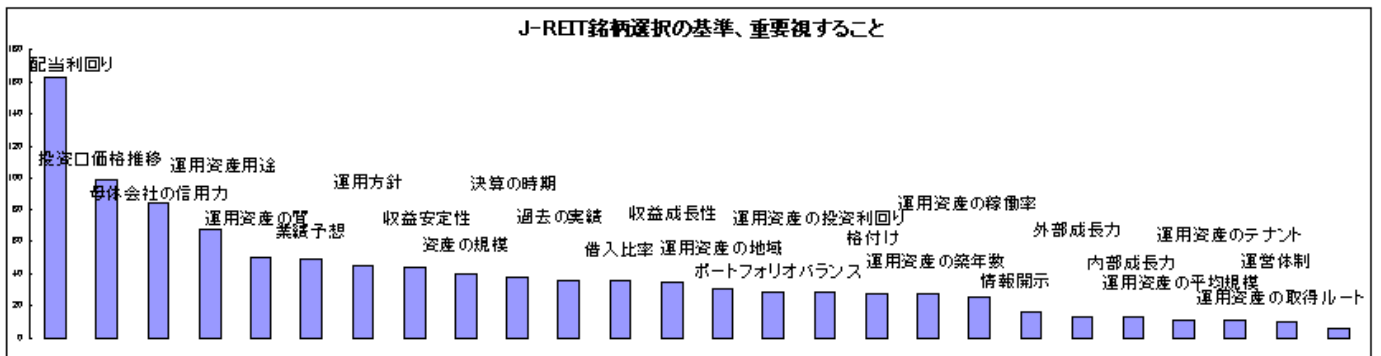
「配当利回りの高さ」が圧倒的に支持されている。続いて、「配当利回りの安定性」を支持する割合が高く、分配金を期待できる「インカムゲイン型投資商品」としての認知度は高い。続いて「換金性・流動性の高さ」、「ミドルリスク・ミドルリターン」、「少額での不動産投資」など、他の金融商品と比較した場合のREITの優位性・特性が着目されている。



4. 銘柄選択の基準は？重要視することは？（投資経験あり 205 名）

[概要]

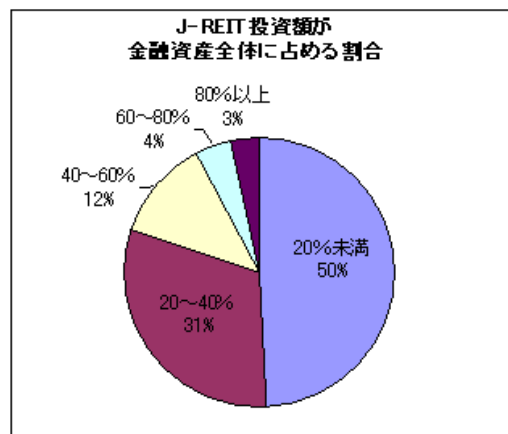
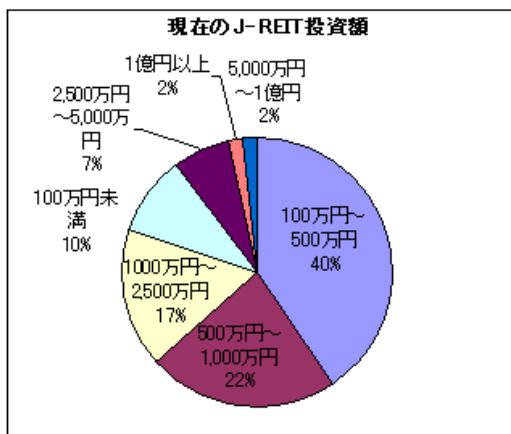
REITの銘柄選択には、「配当利回り」が最も重要視されている。しかし、2番目に「投資口価格の推移」の割合が高い。配当利回りと投資口価格は、相反する性質があることから、配当利回りが高いことだけが選択の条件ではなく、投資口価格とのバランスを求めていると見られる。続いて、「母体会社の信用力」、「運用資産の種類（用途）」など、違いの分かりやすい点が指摘できる。但し、「資産の質」、「業績予想」、「運用方針」など、各銘柄の概要や特徴を掴んだうえでの回答も少なくなく、個人投資家の視点の高さも窺える。



5. J-REIT投資額は？金融資産全体に占める割合は？（投資経験あり 205 名）

[概要]

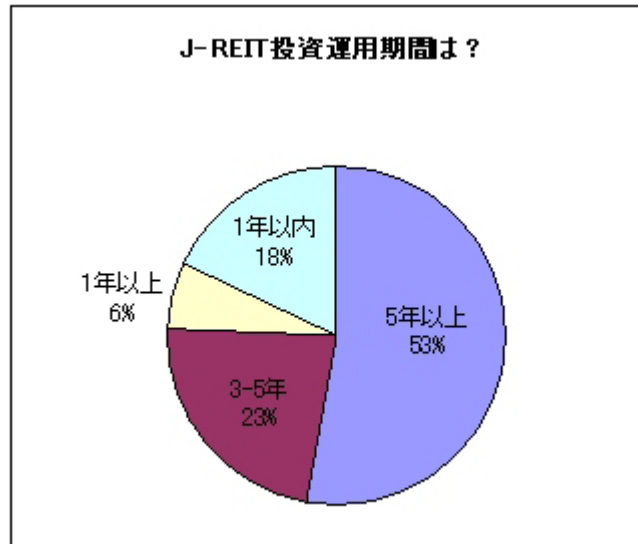
REITへの一人当たり投資額は、「100万円～500万円」が40%、続いて「500万円～1,000万円」が22%となっている。1口50万円～100万円が一般的な価格水準であるREITを、数銘柄に分散投資するのが個人の一般的な投資スタイルと考えられる。ただし、一人で1,000万円以上の保有も少なくなく、なかには1億円以上投資している人も存在する。一方、金融資産全体からみると、REITへの投資割合を「20%未満」とする層が半数を占めており、REITを、株式等の商品の代替または分散投資の対象と考える傾向が強い。



6. J-REIT投資運用期間(予定含め)は? (投資経験あり205名)

[概要]

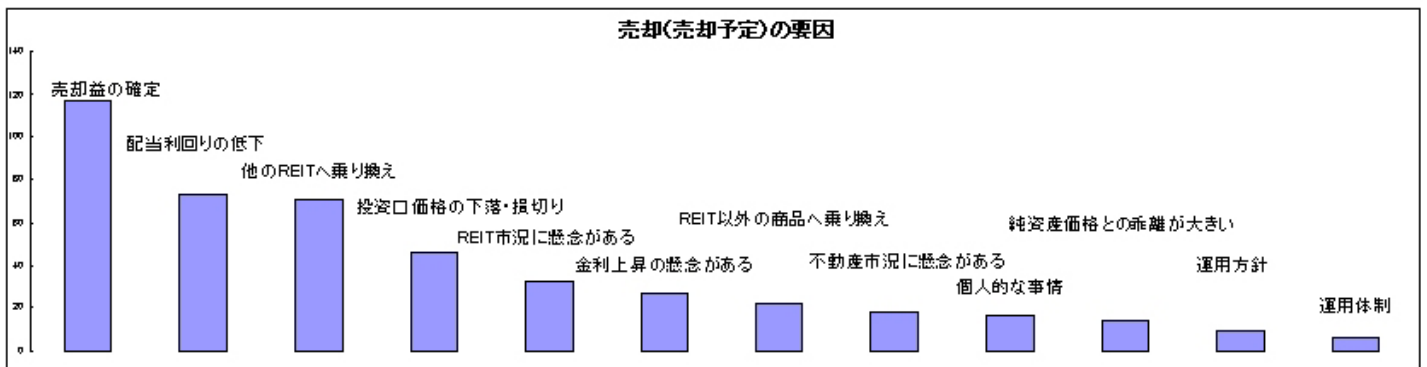
REITを「5年以上」の長期対象として考える層が、過半数を超える。短期的なキャピタルゲインではなく、長期的なインカムゲイン(配当)を期待する商品として認知されている結果を示す。



7. 売却しよう(もしくは売却した)とする要因は? (投資経験あり205名)

[概要]

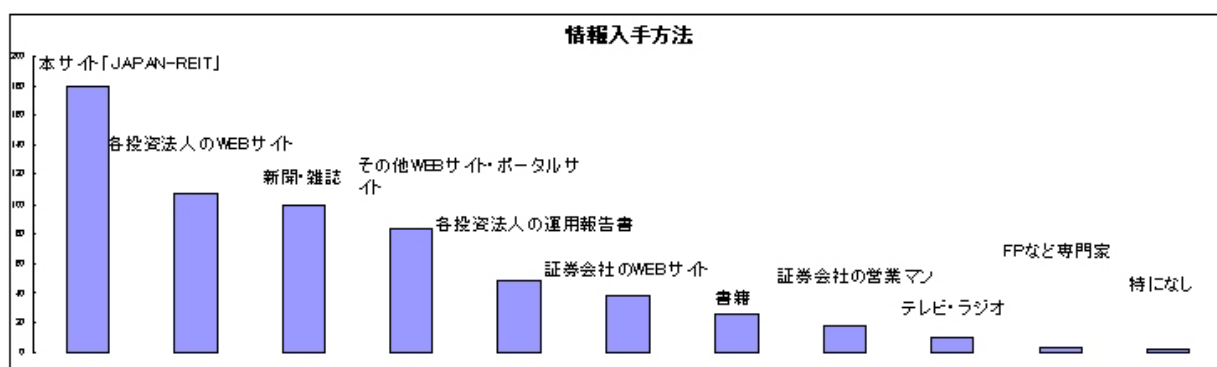
売却の要因として「売却益の確定」の割合が最も高い。インカムゲイン商品としての認知は高くとも、東証REIT指数が算出開始から4年間で2.5倍に上昇している現状から、個人投資家がキャピタルゲインを優先する動きは、東証が発表する投資部門別動向や、各REIT投資法人が発表する投資主状況を見ても明らかとなっている。このまま個人投資家の売り越し、外国人投資家の買い越しの状況が続き、投資主のバランスが崩れると、投資口価格の不安定(ボラティリティが高い)を招き、さらに個人投資家を遠ざける要因として懸念される。



8. 投資情報はどこで手に入れる？（投資経験あり 205 名）

[概要]

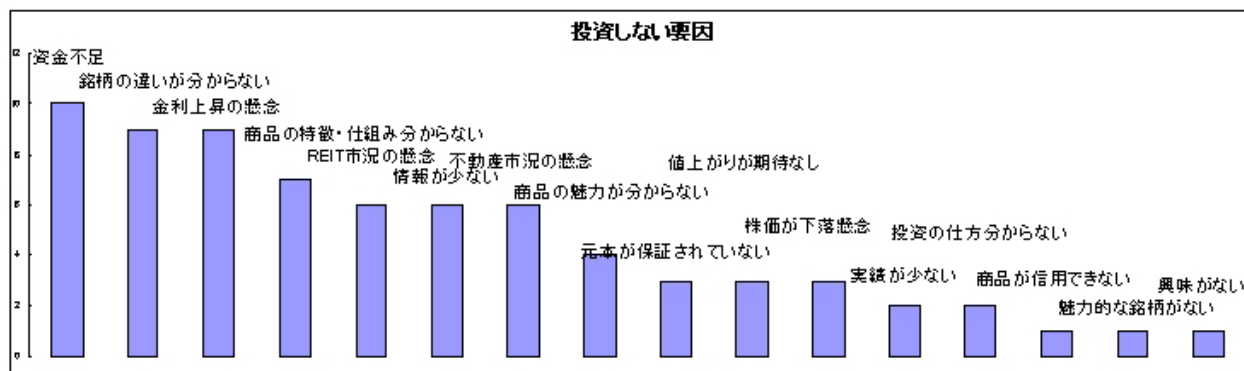
本アンケートを JAPAN-REIT サイト上で行っている経緯もあり、日々の投資情報入手方法として、REIT 全銘柄を横断的に取り扱う「JAPAN-REIT」を参考とする投資家が多い。各投資法人ともに IR 情報が充実していることから、「投資法人の個別 WEB サイト」も利用されている。REIT 市況の解説については、「新聞・雑誌」で取り上げられる機会も増えており、情報網は徐々に充実している。



9. J-REITに投資しない理由は？（投資経験なし 31 名）

[概要]

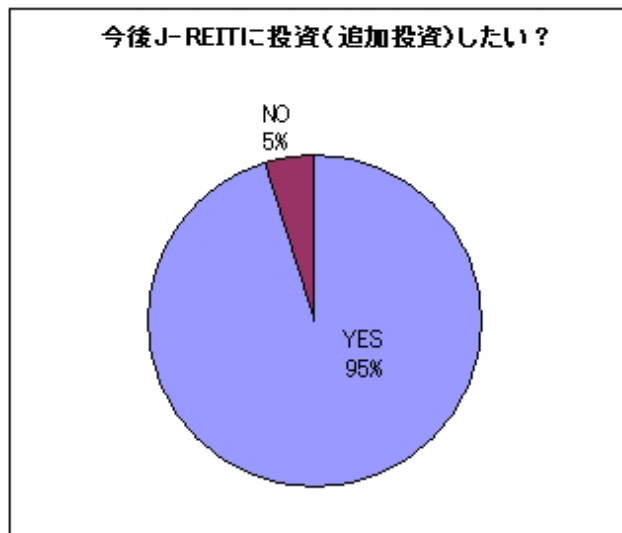
投資しない理由としては、第一に「資金不足」の個人的理由。続いて、「銘柄の違いが分からない」と「金利上昇懸念」が同数となっている。投資口価格の上昇から「REIT 市況の高値警戒感」も高まっている。大きく分類すると、市況のリスクと、情報理解不足のリスクとの 2 種類に分けられる。



10. 今後J-REITに投資(または追加投資)したい? (全236名)

[概要]

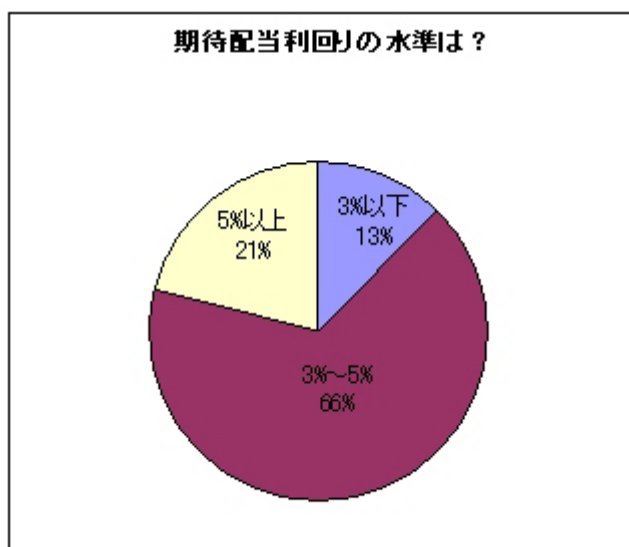
REIT投資未経験も含め、95%と高い割合で、REITへ投資または追加投資を検討している。個人投資家層の裾野は広く、市場がこの層を育てさらに広げていくことが、投資口価格の安定にも繋がると期待できる。



11. 期待配当利回りの水準は? (全236名)

[概要]

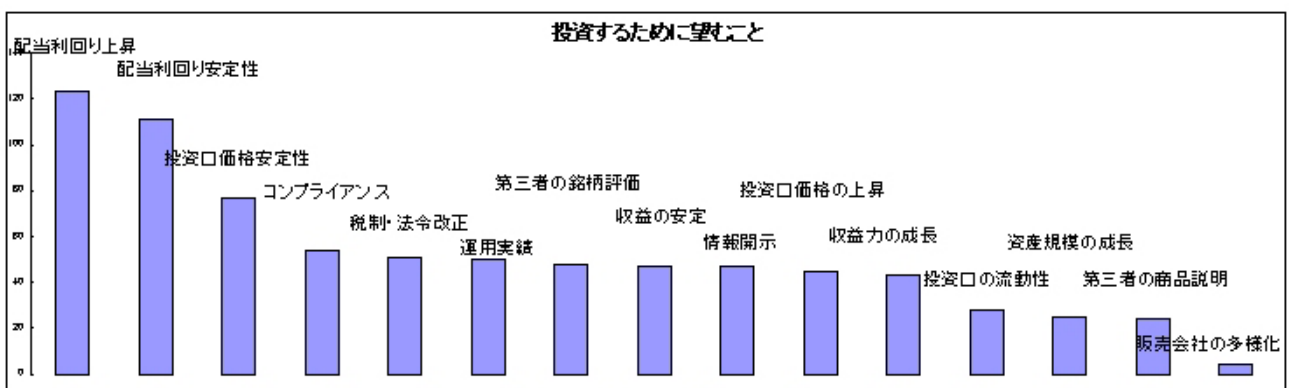
「3%~5%」を期待する投資家が68%と高い割合を示す。過去と比較して、投資口価格上昇、さらに不動産価格上昇による投資利回りの低下を背景に、5%以上を期待する層は大きく低下した。今後金利が上昇した場合、J-REIT配当利回りとのリスクスプレッドは縮まることになるため、金利動向による期待利回りの変化にも着目していく必要がある。



12. J-REIT投資（または追加投資）するために望むことは？ （全 236 名）

[概要]

「配当利回り」の「上昇」と「安定性」を上げる割合が高い。次いで、「投資口価格の安定性」を求める声もあり、昨今の投資口価格の上昇から、配当利回りが低下し、インカムゲイン商品としての優位性が薄れることを懸念する。また、相次ぐ金融庁の行政処分を背景に、コンプライアンス(法令遵守)の徹底を指摘する割合が高まった。税制・法令改正を求める割合が高くなっており、その内容に注目していきたい。



本アンケートに関するお問い合わせ：

JAPAN-REIT 運営事務局（アイビー総研株式会社）藤浪

TEL 03-5405-9525 / E-mail info@japan-reit.com

<http://www.japan-reit.com>