

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、20代が若干増。女性の比率は未だ1割に満たず。
- ・ REITの商品特性を、インカムゲイン型投資商品・換金性の高い不動産投資として認識が高く、個別銘柄の特徴も浸透している。
- ・ 長期（5年以上）保有と考える層は未だ半数近く占めるものの、2007年の株価騰落の影響から、投資期間が昨年より短くなっている。また、REIT投資額、REIT保有割合ともに低下している。
- ・ サブプライムローン問題の影響から、今後のREIT市況・不動産市況を懸念し、REIT投資を見送るという意見が昨年比10%増。
- ・ REIT投資には、配当利回りの「上昇」より「安定」を期待。配当利回りが安定し、インカムゲインとしての商品性が再び強まれば、個人投資家が市場に戻る可能性は高い。

<調査目的及び手法>

① 調査目的：

J－R E I T（不動産投資信託）市場は、創設後6年半が経過、2008年3月末現在42銘柄が上場している。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、時価総額は一時6.8兆円に達した。しかし、米国サブプライムローン問題の影響を受け、2007年6月から市場は急速に調整局面に入り、現在は時価総額4兆円まで縮小している。

この流れを、投資家サイドの状況から見ると、地方銀行や投資信託に代わって、2006年終盤から急速に台頭してきた海外投資家が、2007年6月以降資金を引き上げる状況となった。このように外国からの急速な資金の増減が投資口価格を乱高下する状況を生み出すなか、2007年における個人投資家の売買はほぼ売り越しとなっている。

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。

② 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

③ 調査期間： 平成19年12月4日～平成20年1月15日

④ 対象： 個人投資家

⑤ 回答数： 344

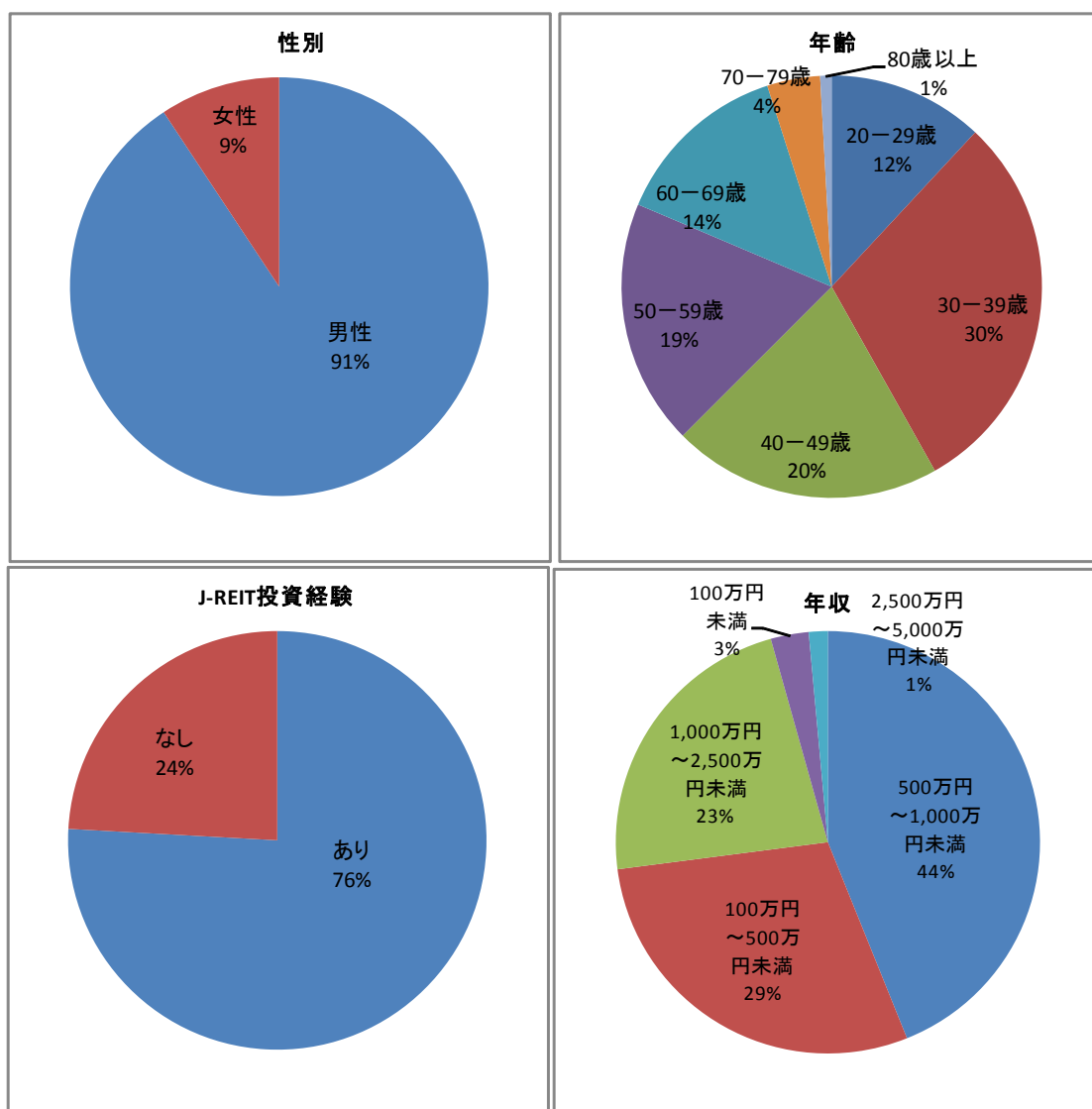
1. 回答者の属性 (全 344 名)

[概要]

性別では、全体の約 91%を男性が占め、女性の比率が 10%未満である状態に変化なし。今後女性への認知を高めていくことが市場の安定成長に貢献すると考えられる。

年齢層は、30代～60代が主要投資家。但し、昨年との調査と比較して、20代の層が 5%から 12%と高まっており、若年層の意識動向に着目したい。一方、60代以上が若干減少しており、シニア世代の資産運用プランにREITを組み入れる方策が必要と考える。

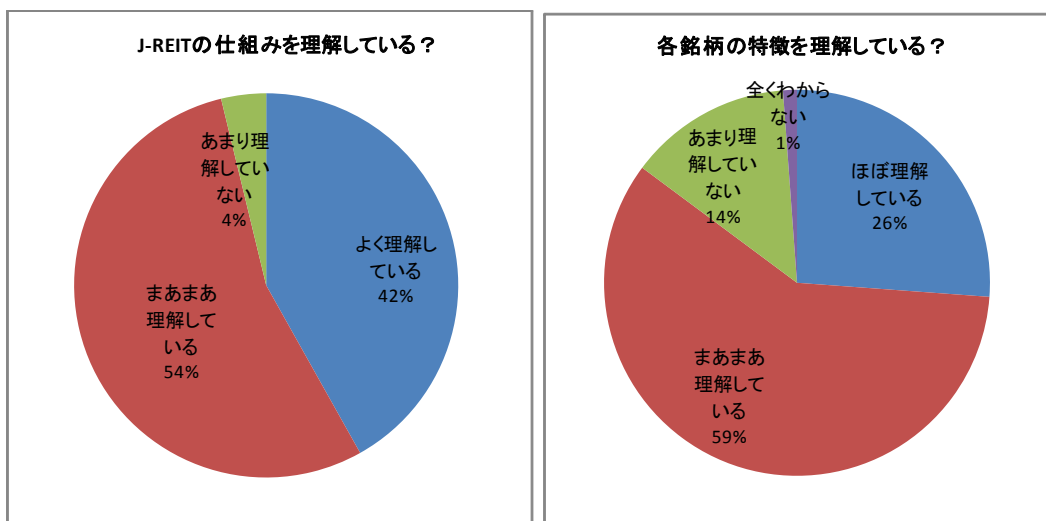
投資経験については、76%がJ-REIT投資経験あり。一方、投資未経験者が 24%と、昨年の調査より 11%増となっており、未経験でもREITへの興味を示していることが分かる。年収別では、500万円～1,000万円のカテゴリが 44%を占め、100万円～500万円が約 30%、1,000万円～2,500万円の富裕層が 23%と、昨年の分布と大きな変化はない。



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 344 名）

[概要]

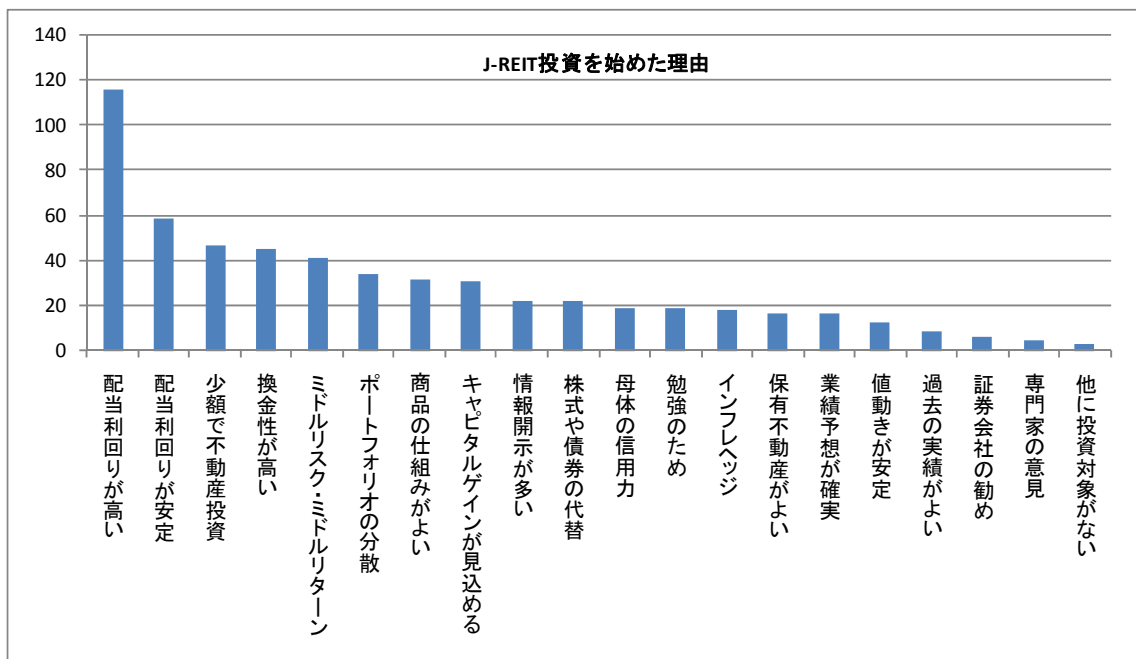
REITの仕組みについては96%の高い割合で理解されている。各銘柄の違いについては85%と概ね理解されており、昨年の調査と大幅な変化はなし。REIT銘柄数が42となるも、運用実績の積み重ねとともに、商品認知が高まり、個人投資家に各銘柄の特徴や違いが浸透しているとみられる。



3. J-REIT投資を始めた理由は？（投資経験あり 261 名）

[概要]

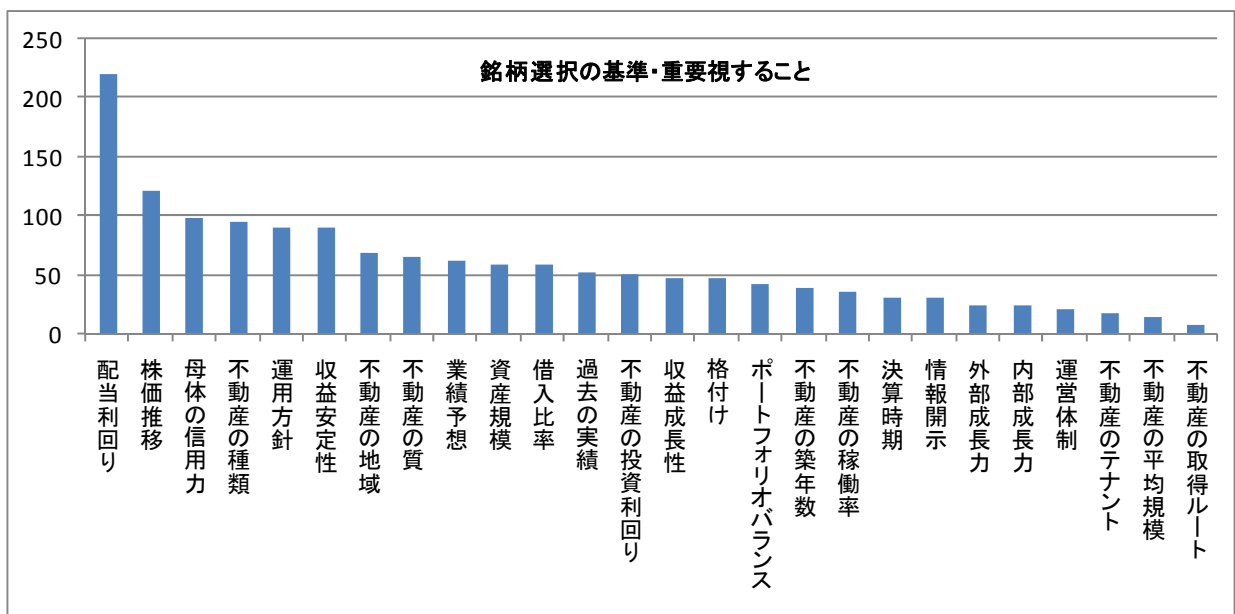
従来の調査と同様、「配当利回りの高さ」が圧倒的に支持されている。続いて、「配当利回りの安定性」「少額で不動産投資」「換金性が高い」「ミドルリスク・ミドルリターン」など、『インカムゲイン型商品』『換金性の高い不動産投資』という2つの側面が、他の金融商品に対するREITの優位性として着目されている。



4. 銘柄選択の基準は？重要視することは？（投資経験あり 261名）

[概要]

REITの銘柄選択には、「配当利回り」が他の項目を大きく上回って最も重要視されており、インカムゲイン型商品に投資する際の指標として高い認知を受けている。但し、「株価推移」が2番目に位置することから、配当利回りの高さだけでなく、市況にも敏感であろうことが分かる。また、「母体の信用力」「保有不動産の種類」など分かりやすい項目に加え、「運用方針」「収益安定性」など各銘柄の保有資産や収益性に関わる項目も多い。

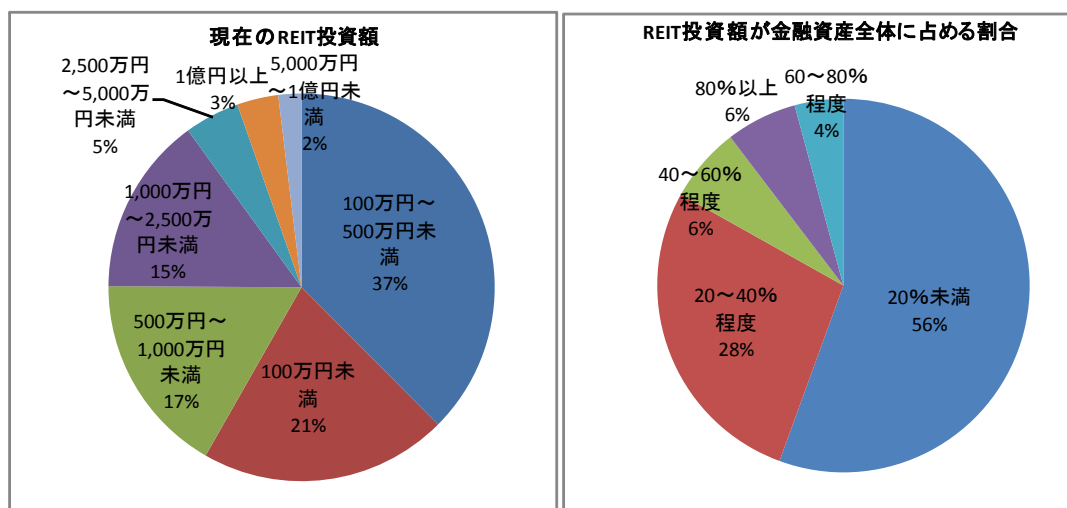


5. J-REIT投資額は？ 金融資産全体に占める割合は？ (投資経験あり 261名)

[概要]

REITへの一人当たり投資額を昨年の調査と比較すると、「100万円未満」が11%増に対し、「100万～500万円」が3%減、「500万～1,000万円」が5%減となっており、一人当たりのREIT投資額は減少していることが分かる。また、REITの金融資産全体に占める割合を見ても、「20%未満」が6%増に対し、「20%～40%」が3%減、「40%～60%」が6%減となっており、個人のポートフォリオにおけるREIT保有割合が減少している。

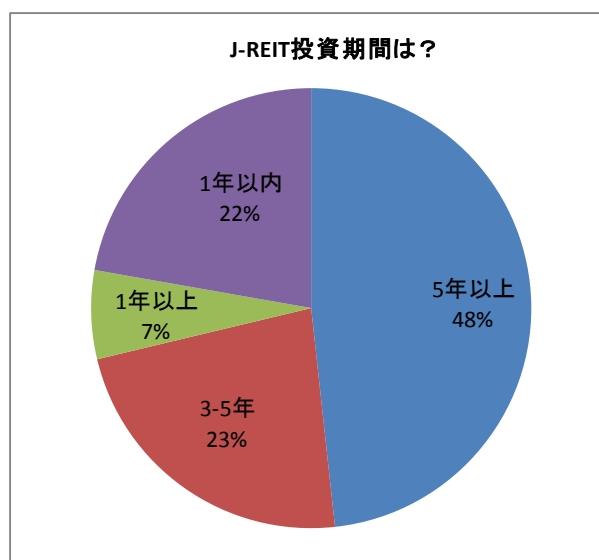
東証が発表する投資部門別売買動向を見ても明らかなおり、2007年前半の価格上昇時に、売却益の確定等を目的として売却が続いたものの、後半の調整局面に入っても個人投資家の売り越しは続いている。投資口価格の下げ底が見えないうちは、個人投資家の買いは期待しにくいとみられる。



6. J-REIT投資運用期間(予定含め)は？ (投資経験あり 261名)

[概要]

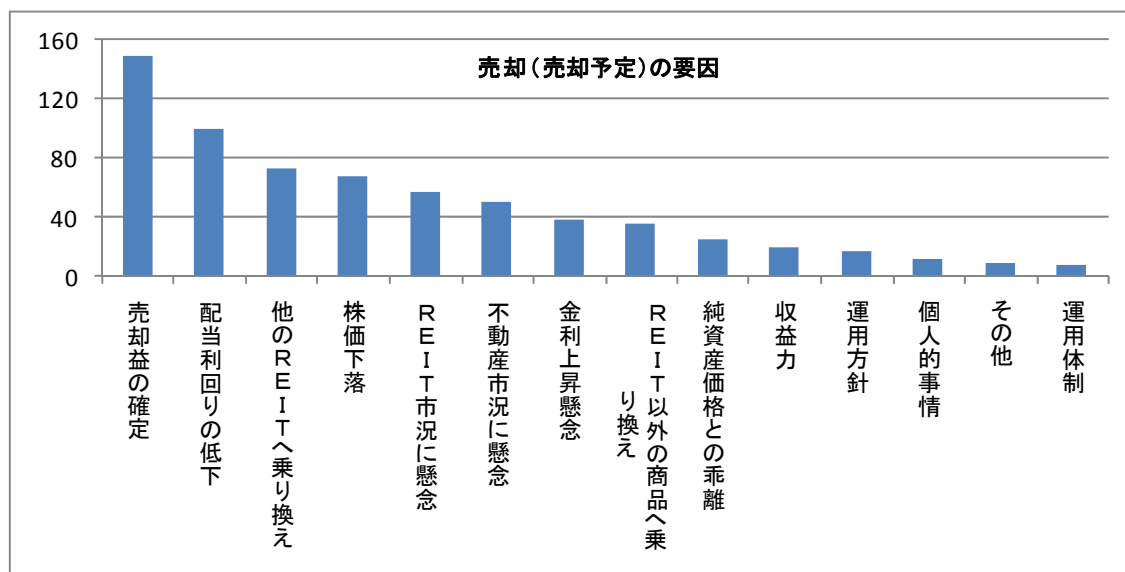
REITを「5年以上」の長期対象として考える層が半数近くを占め、長期のインカムゲインを期待する商品として認知されている結果となった。但し、昨年の調査と比較すると、「5年以上」の層が5%減、一方で「1年以内」の層が4%増となっており、株価の上下に影響を受けて、投資期間が短くなっている傾向があり、インカムゲインとしての商品性が弱まっていると考えられる。



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 261名）

【概要】

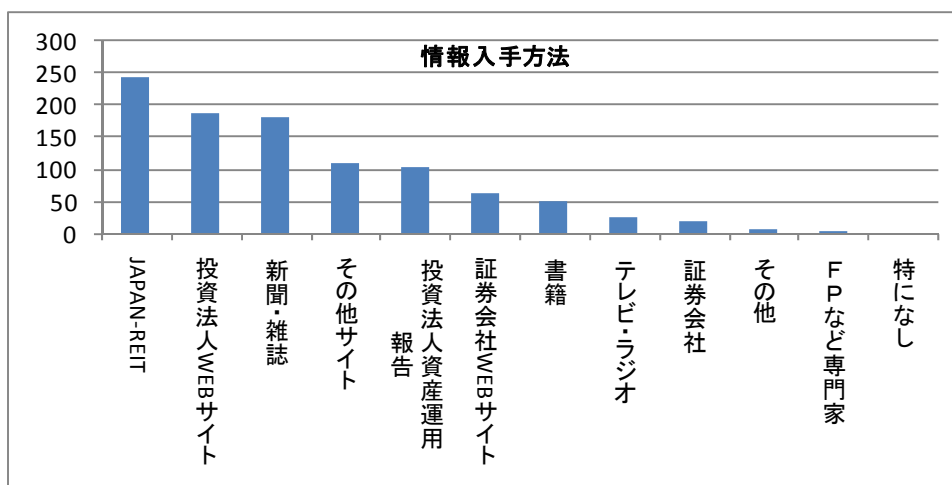
売却の要因として「売却益の確定」の割合が最も高い。インカムゲイン商品としての認識は高いが、株価上昇によって、結果的にキャピタルゲインを得た投資家は多いとみられる。一方、昨年の調査結果と比較して、不動産市況を懸念とする割合が相対的に高まっている。サブプライムローン問題による国内不動産市場への影響を懸念する傾向が強まっていると指摘できる。



8. 投資情報はどこで手に入れる？（投資経験あり 261名）

【概要】

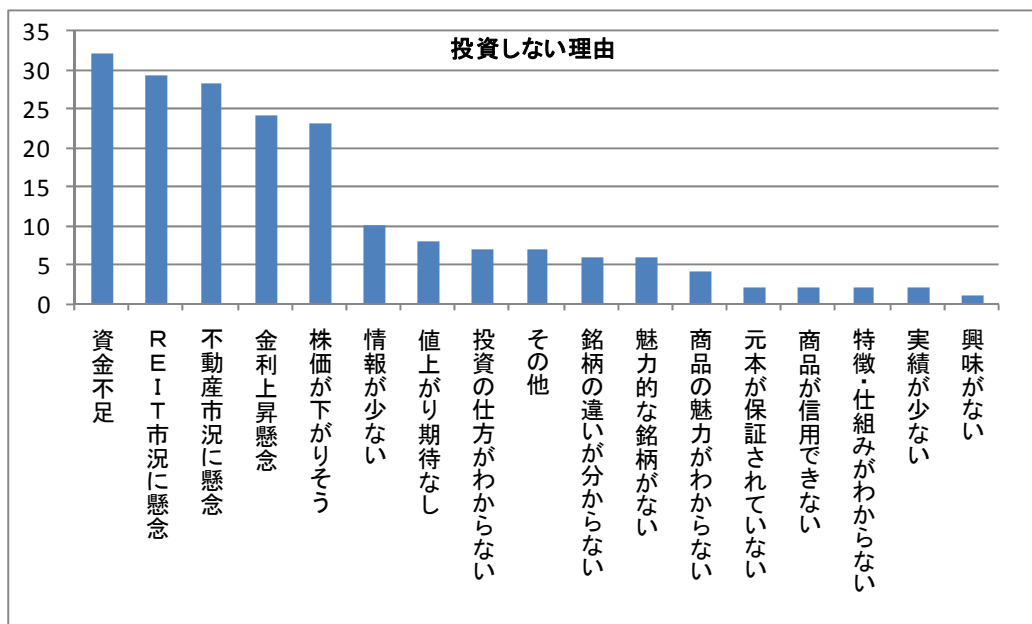
本アンケートをJAPAN-REITサイト上でやっている経緯もあり、日々の投資情報入手方法として、REIT全銘柄を横断的に取り扱う本サイト「JAPAN-REIT」を参考とする投資家が多い。また、各銘柄のWEBサイトもIR情報やコンテンツがさらに充実していることから、「投資法人WEBサイト」の利用も増加している。REIT市況の解説については、「新聞・雑誌」で取り上げられる機会も増えており、情報網は徐々に充実し、整備されている。



9. J-REITに投資しない理由は？ (投資経験なし 83名)

【概要】

投資しない理由として一番に挙げられるのが、昨年同様「資金不足」の個人的な理由。一方、昨年の調査と大きく異なる点は、「REIT市況懸念」と「不動産市況懸念」が上位に位置している点。市況に対する懸念が、これまで上位にあった情報理解不足要因を上回っていることが顕著となっている。2007年後半からの調整局面の長期化がREIT投資を消極的にさせている。

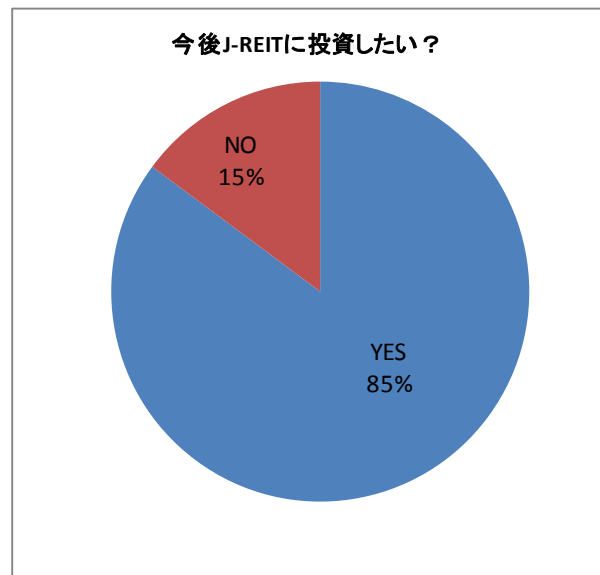


10. 今後J-REITに投資(または追加投資)したい？ (全344名)

【概要】

投資(追加投資)を見送るとの回答が昨年の調査に対し10%増となった。REIT市況の低迷から先行き見通しの弱い現状を反映している。

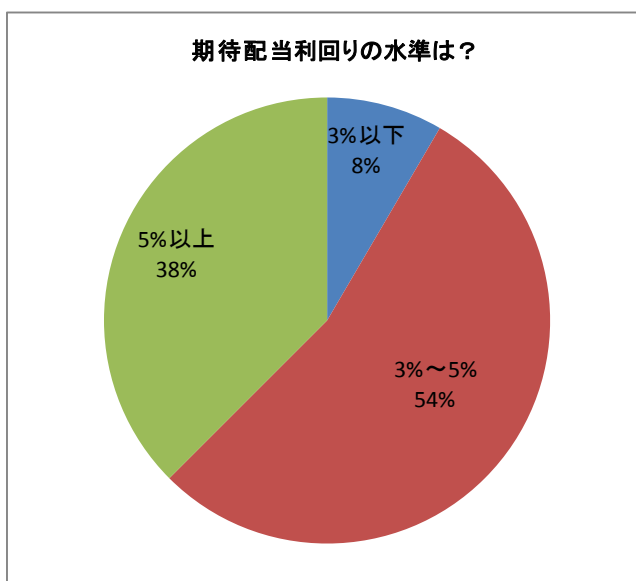
一方、85%が投資(追加投資)したいと考えており、株価下落に伴う配当利回りの相対的な上昇が、今後のREIT投資に期待できるとする向きも多いと考えられる



1 1. 期待配当利回りの水準は？ (全 344 名)

【概要】

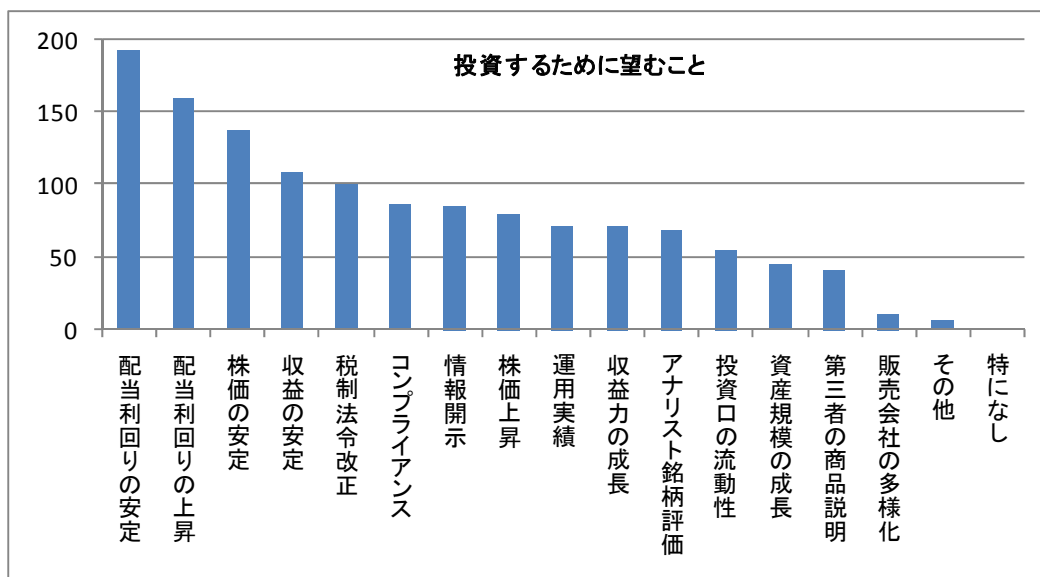
期待配当利回りを「3%～5%」とする投資家が 54%と高い割合を示すが、昨今の株価下落を背景に、「5%以上」を期待する層が昨年比 17%増と大きく増加した。



1 2. J-REIT投資（または追加投資）するために望むことは？ (全 344 名)

【概要】

昨年の調査では、配当利回りの「上昇」が「安定」を僅かに上回っていたが、今回の調査では、「安定」が「上昇」を大幅に上回った。2007年の騰落率の高さから、「配当利回りの安定性」を求める声が一段と高まっている。インカムゲイン商品としての商品性をより高めることが、個人投資家が市場に戻る最大の要因として期待される。



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>