

## J-REIT 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代の男性が中心。若年層が減少する一方、高齢層が増加。女性の比率は6%と減少。年収は500万円～1,000万円が半数近く。
- ・ J-REITの商品特性を「高い利回りのインカムゲイン投資」、「換金性の高い不動産投資」としての認識が高い。
- ・ 投資法人の破綻事例を経て、銘柄選択基準として「負債比率」を重要視するようになり、財務の安定した銘柄を選定する傾向へ。
- ・ J-REITを5年以上の「長期投資対象」として考え、今後投資割合を高めたい意向がある。投資未経験の層も、現状の割安な価格水準を見て、市況反転時には投資意欲が高い。
- ・ 売却要因として、銘柄の破綻リスク及びそれを懸念した投資口下落リスクを挙げる。投資法人はゴーイングコンサーンの仕組みを強化しそれを示すことが最重要項目。
- ・ 投資するための要望は、財務の安定性を高め、破綻リスクを回避すること。また配当水準や投資口価格等、現在の高いボラティリティを小さくすることが、個人投資家が求める長期インカムゲイン投資に繋がる。投資法人の合併やM&A等、市場の活性化を求める声も多い。

### <調査目的及び手法>

#### ① 調査目的：

J-REIT（不動産投資信託）市場は、創設後7年半が経過、2009年3月末現在41銘柄が上場している。2007年5月末には時価総額は一時6.8兆円まで拡大したが、世界的な金融危機の影響を受け、市場は急速に調整局面に入り、現在の時価総額は2.5兆円と約3分の1に縮小している。

個人投資家の売買動向を見ると、サブプライムローン問題をきっかけに、海外投資家が2007年6月から売りに転じ投資口価格が急落するなか、2007年は一貫して売り越しが続いたが、後半には売り越し幅が小さくなり、2008年には買いに転じる場面も見られた。このような環境変化の中で、J-REITポータルサイト「JAPAN-REIT.COM」<http://www.japan-reit.com/>では、個人投資家がJ-REIT投資環境及び商品性をどう捉えているのか、その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-REITに関するアンケートを実施した。

#### ② 調査手法： 「JAPAN-REIT.COM」内にアンケートフォームを設置

#### ③ 調査期間： 平成20年12月8日～平成21年1月20日

#### ④ 対象： 個人投資家

#### ⑤ 回答数： 609

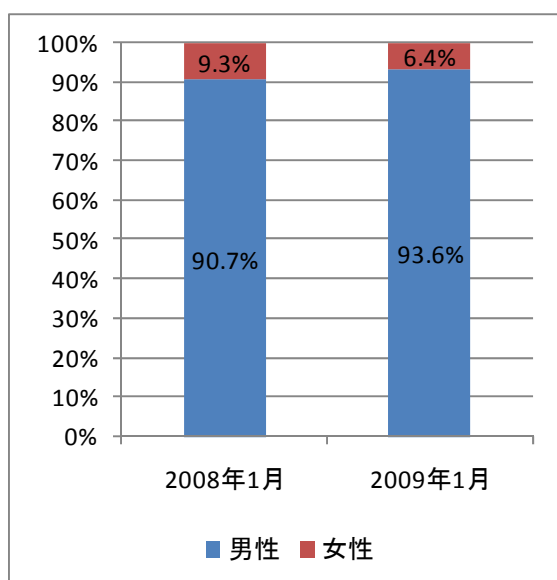
## 1. 回答者の属性

(n : 2008年=344、2009年=609)

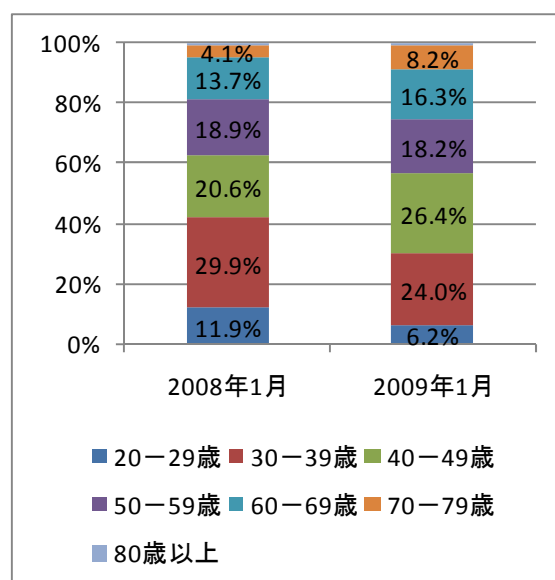
### [概要]

性別では、男性が全体の約94%と大部分を占める。一方、女性の比率が6%と昨年の調査9%よりもさらに減少している。年齢層は、従来同様30～60代が主要な投資家層。但し、昨年の調査と比較して、20～30代が減少しているのに対し60～70代が増加している。シニア世代から高齢者の富裕層における資産運用の一つとして、また分配金を年金の上乗せとしてJ-REITに投資していると考えられ、この点におけるJ-REITの投資商品価値や優位性をさらに掘り下げる必要性があろう。年収別では、500万～1,000万円のカテゴリが46%と半数近くを占め、続いて100万～500万円が約25%、1,000万～2,500万円の富裕層が24%と、昨年の分布と大きな変化は見られない。投資経験については、83%が投資経験あり。

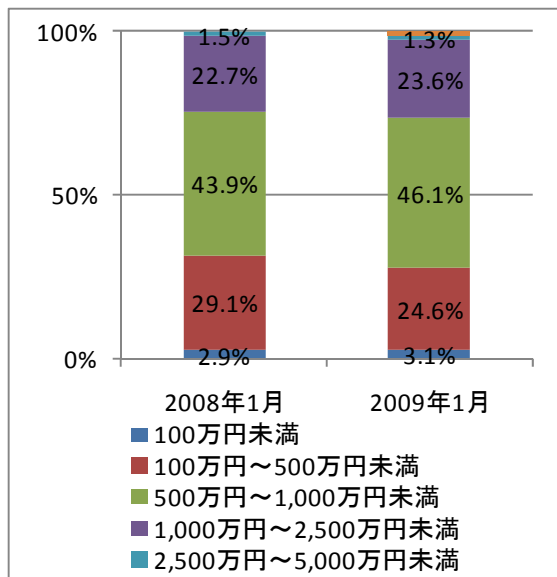
#### <性別>



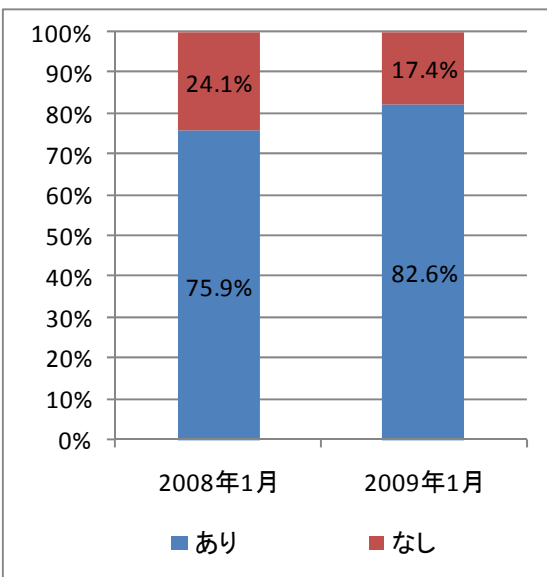
#### <年齢>



#### <年収>



#### <J-REIT 投資経験>



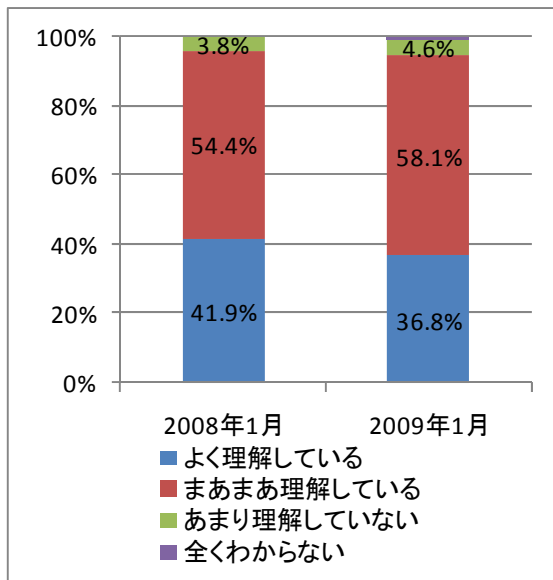
## 2. J-REITのしくみを理解している？各銘柄の特徴を理解している？

(n：2008年=344、2009年=609)

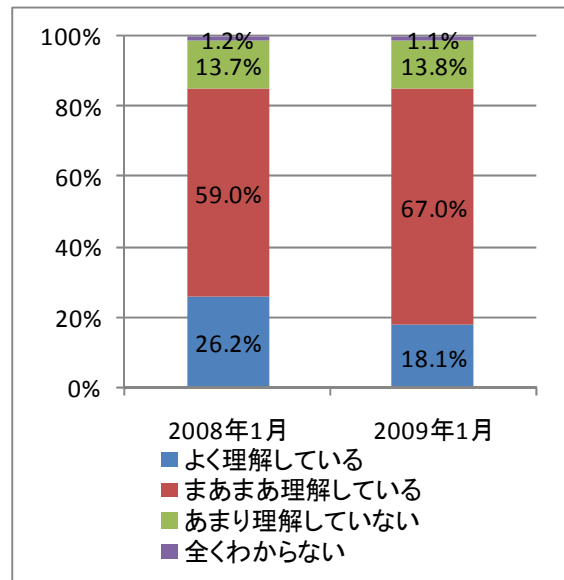
### [概要]

J-REITの仕組みについては全体の95%と高い割合が理解を示している。各銘柄の違いについても85%と概ね理解されている。J-REIT創設から7年半が経過し、運用トラックレコードの蓄積とともに、個別銘柄の特徴が個人投資家に概ね認知されていると考えられる。

<J-REITの仕組みを理解している？>



<銘柄の特徴を理解している？>

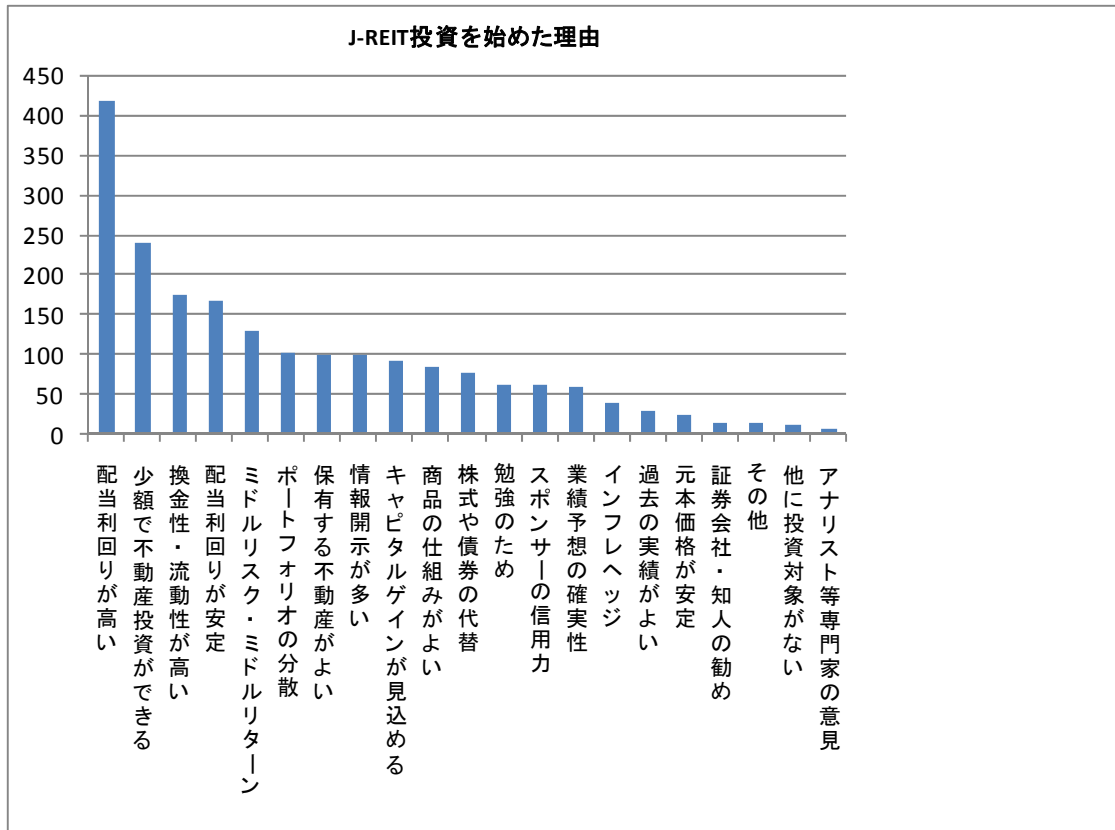


## 3. J-REIT投資を始めた理由は？

(n：2009年=投資経験あり 503)

### [概要]

J-REIT投資を始めた理由として、回答者の83%が「配当利回りの高さ」を挙げており、従来同様にインカムゲインとしての商品特性が支持されている。しかし従来まで2番目に支持されていた「配当利回りの安定」が4番目に下落している。昨年10月以降、投資口価格の急落に伴い一部銘柄で配当利回りが異常値を示したことから、配当利回りの安定性が薄れている。一方、「少額で不動産投資」「換金性が高い」という不動産投資としての見方が台頭しており、他の金融商品と投資対象が異なることから、分散投資の一つとしての認識が高い。

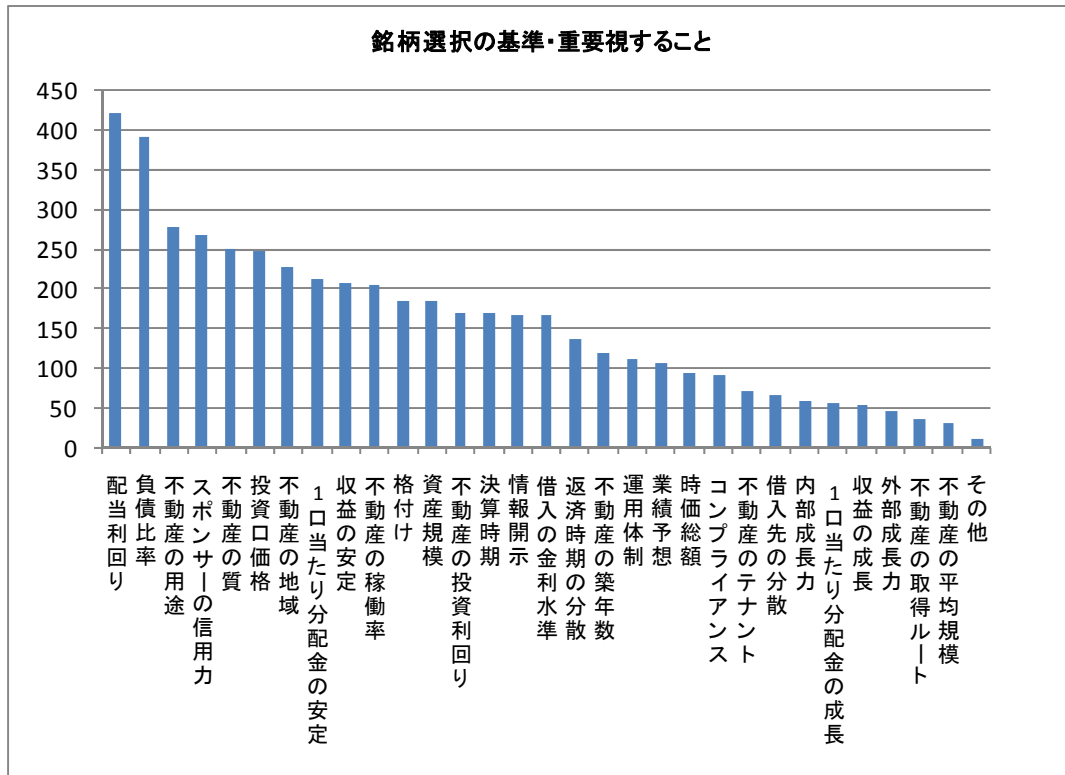


4. 銘柄選択の基準は？重要視することは？

(n: 2009年=投資経験あり 503)

**【概要】**

銘柄選択基準として、昨年までは「配当利回り」が他の項目を大きく上回っていたが、今回は配当利回りと同程度に「負債比率」が重要視されている。ニューシティ・レジデンス投資法人が物件取得資金を調達出来ず破綻したことを受け、負債比率を指標としリファイナンスリスクの小さい財務の安定した銘柄を選定する動きが顕著に出ている。続いて「不動産の用途」や「スポンサーの信用力」が重要視されており、分かりやすい項目であることに加え、不動産用途やスポンサーが、投資口価格の形成に強く影響している傾向が指摘できる。



## 5. 現在の J-REIT 投資額は？金融資産全体に占める割合は？

(n : 2008 年=261 2009 年=503)

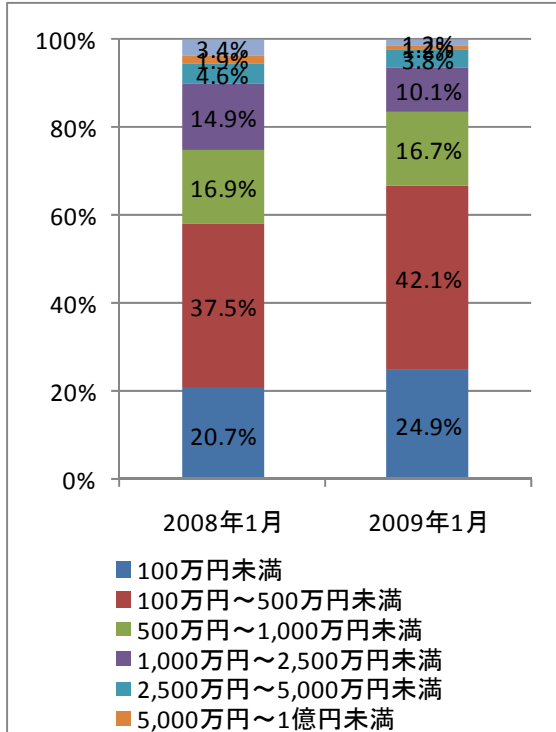
### [概要]

J-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 4%増、「100 万～500 万円」が 5%増となっている一方、「1,000 万円～2,500 万円」が 5%減となっており、一人当たりの J-REIT 投資額は減少している。昨年よりも投資口価格が全体的に大きく下落しているため、下落局面で購入した点が考えられる。

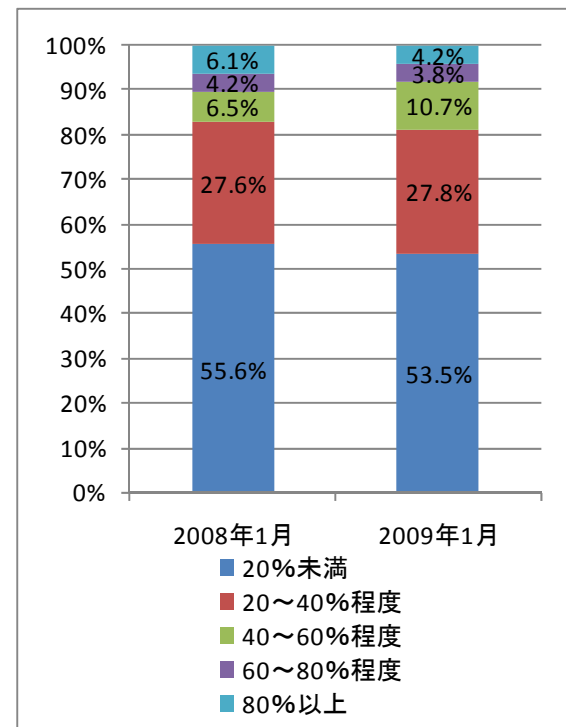
また J-REIT の金融資産全体に占める割合は「20%未満」が 53%と昨年同様過半数を占め、個人の金融資産ポートフォリオに占める割合はなおも低いものの、一方で「40%～60%」の層が 11%と昨年より 5%増加していることから、J-REIT 保有割合の高い層が増加している点が指摘できる。

東証が発表する投資部門別売買動向を見ると、個人投資家は 2007 年には一貫して売り越しとなっていたが、2007 年後半から売り越し幅は小さくなり、2008 年には買い越しに反転する場面も見られた。未だ市場は回復基調とは言えないが、投資口価格の調整局面で割安と見た個人投資家の買いが徐々に増えている。

<現在の J-REIT 投資額>



<J-REIT 投資額が金融資産全体に占める割合>



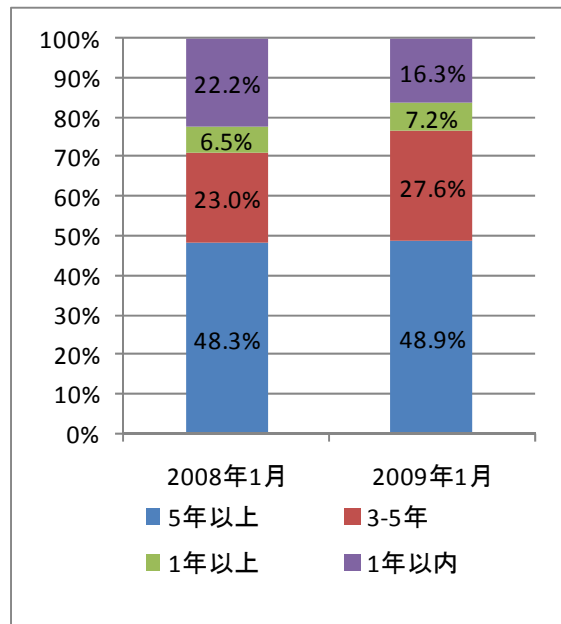
6. J-REIT 投資運用期間（予定含め）は？

(n : 2008年=261、2009年 503)

[概要]

J-REIT を「5年以上」の長期対象として考える層が昨年同様半数近くを占め、長期のインカムゲインを期待する商品として既に認知されていると言える。一方、「1年以内」とする層は16%に低下。背景には、現在の市況が当面続くことも考慮していると考えられる。

<J-REIT 投資運用期間（予定含め）>

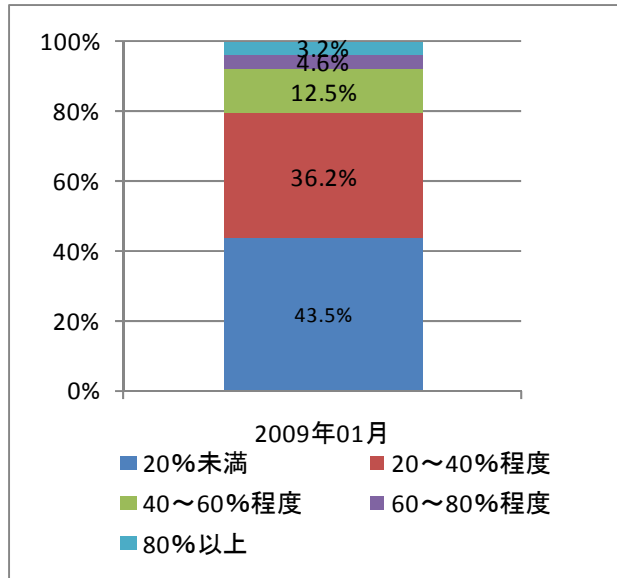


7. 今後 J-REIT 投資額を金融資産全体の何%にしたい？ (n:2009年=投資経験あり 503)

<J-REIT 投資額を金融資産全体の何%にしたい？>

[概要]

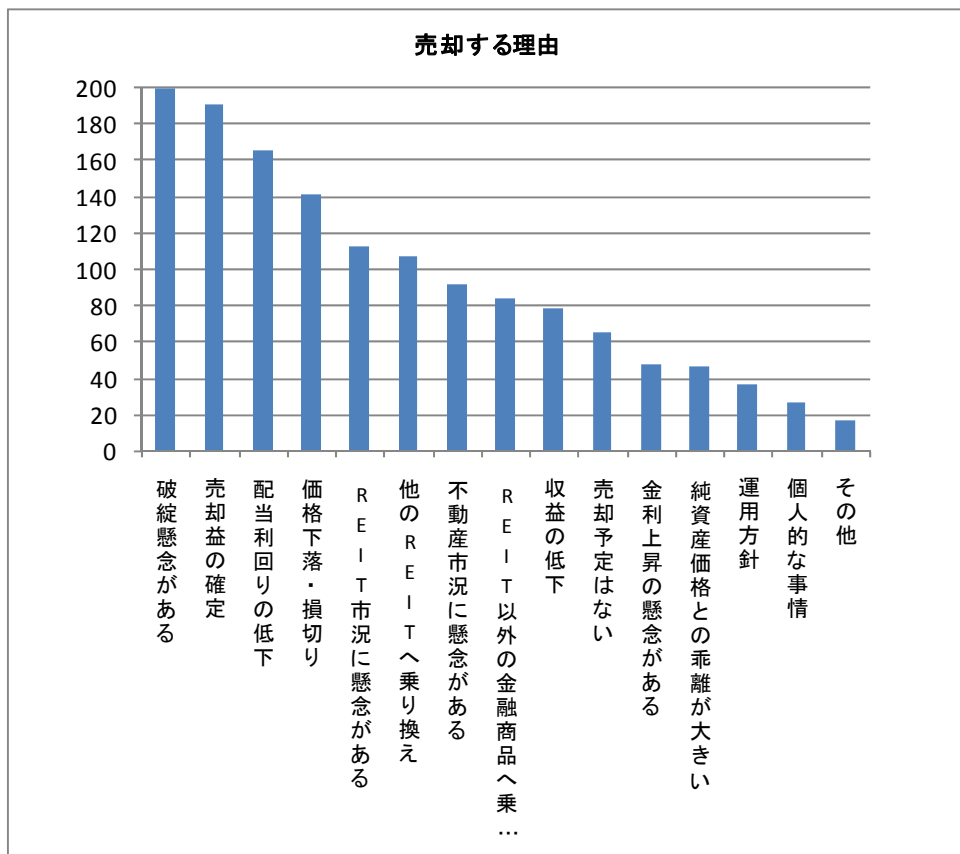
今後 J-REIT の投資割合は、「20%未満」としたい層が 44%、「20~40%」にしたい層が 36% という結果となり、設問 5 の現在の投資割合と比較すると、J-REIT の投資割合を維持または若干増やしたいと考えていることが分かる。IR の強化を含め、購入意欲の高い個人投資家への浸透をさらに図ることが必要であろう。



8. 売却しよう（もしくは売却した）とする要因は？ (n:2009年=投資経験あり 503)

[概要]

売却の要因として、「破綻懸念がある」が、昨年最も多かった「売却益の確定」を上回る結果となった。J-REIT の破綻が起こったことから、同様の破綻リスクを回避しようとする動きが強まった。また破綻を回避するために、一旦利益を確定させる動きも強まったと考えられる。破綻事例の直接の原因となったリファイナンスリスクとフォワードコミットメントリスクの軽減を示すことが他投資法人に求められよう。

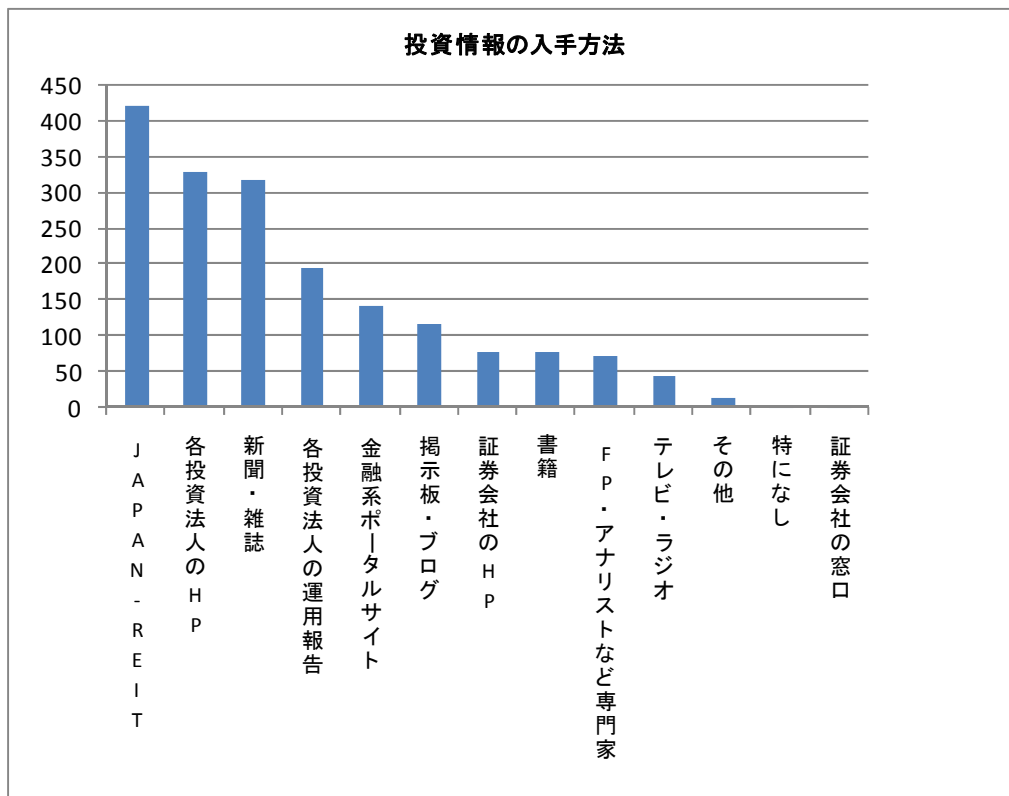


9. 投資情報はどこで手に入れる？

(n : 2009 年=609)

[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本サイト「JAPAN-REIT」を参考とする投資家が多い。また、「各投資法人のサイト」の他、「新聞や雑誌」「各投資法人の運用報告」等、インターネット以外の入手方法も利用が高い。

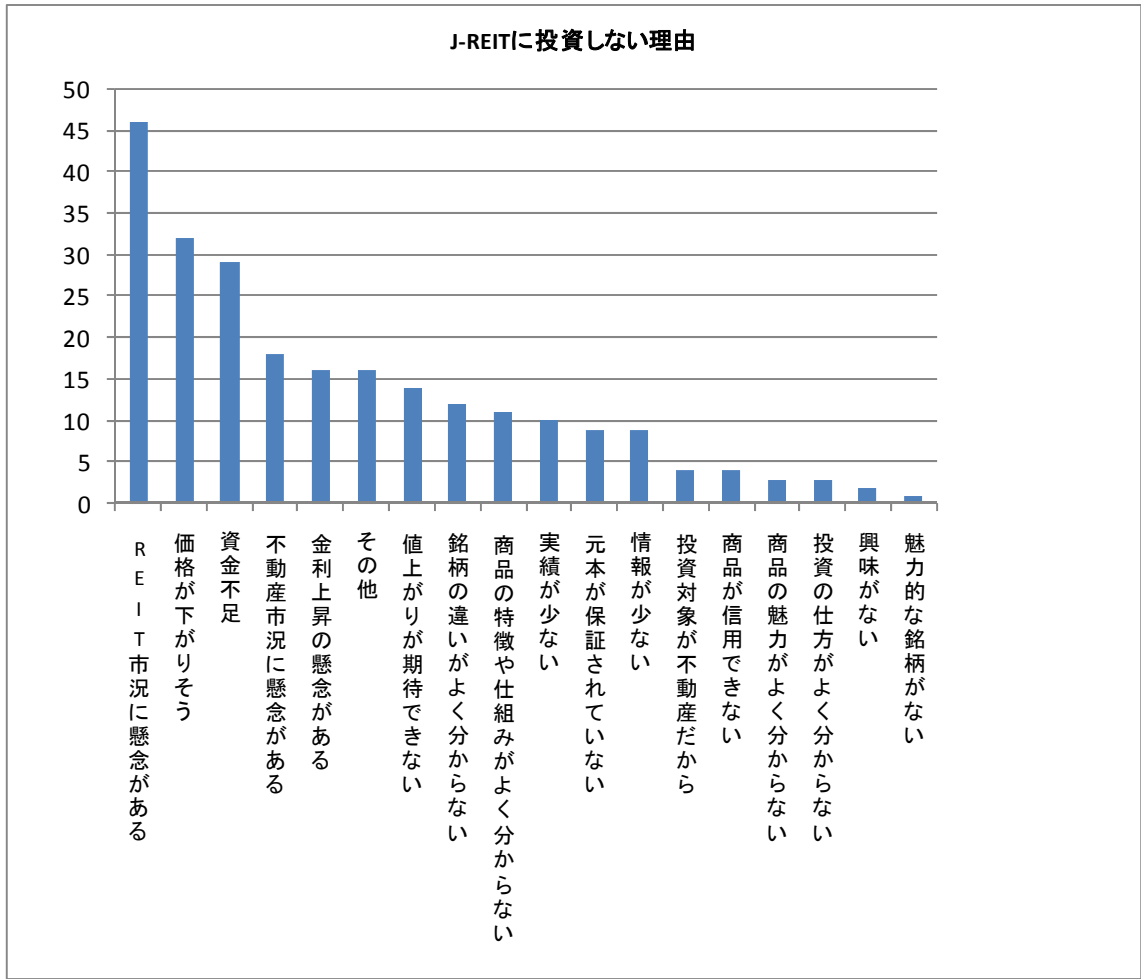


10. J-REITに投資しない理由は？

(n : 2009 年=投資経験なし 106)

[概要]

投資しない理由として「REIT 市況に懸念がある」が他の項目に大きく差を付けた。現在の低迷した市況環境がいつまで続くのか、いつ頃反転するのか、未だ先の市況見通しが難しい点を挙げる。多くの投資家は J-REIT をインカムゲイン投資として認識しながらも、一方で未だ投資口価格の下落懸念のあることが、J-REIT 投資に消極的である理由と言える。



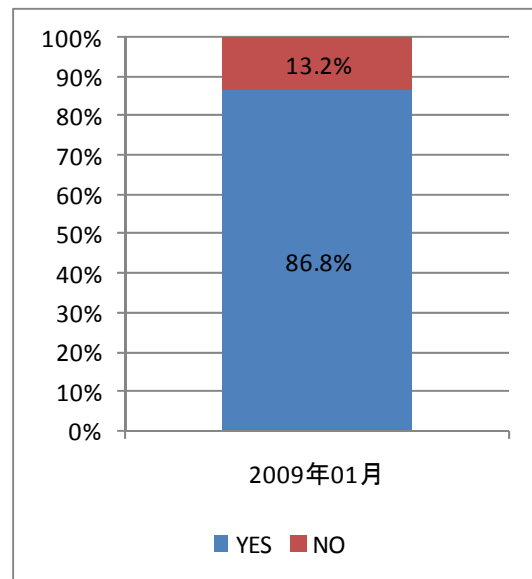
## 11. 今後J-REITに投資したい？

(n: 2009年=投資経験なし 106)

### <今後J-REITに投資したい？>

#### [概要]

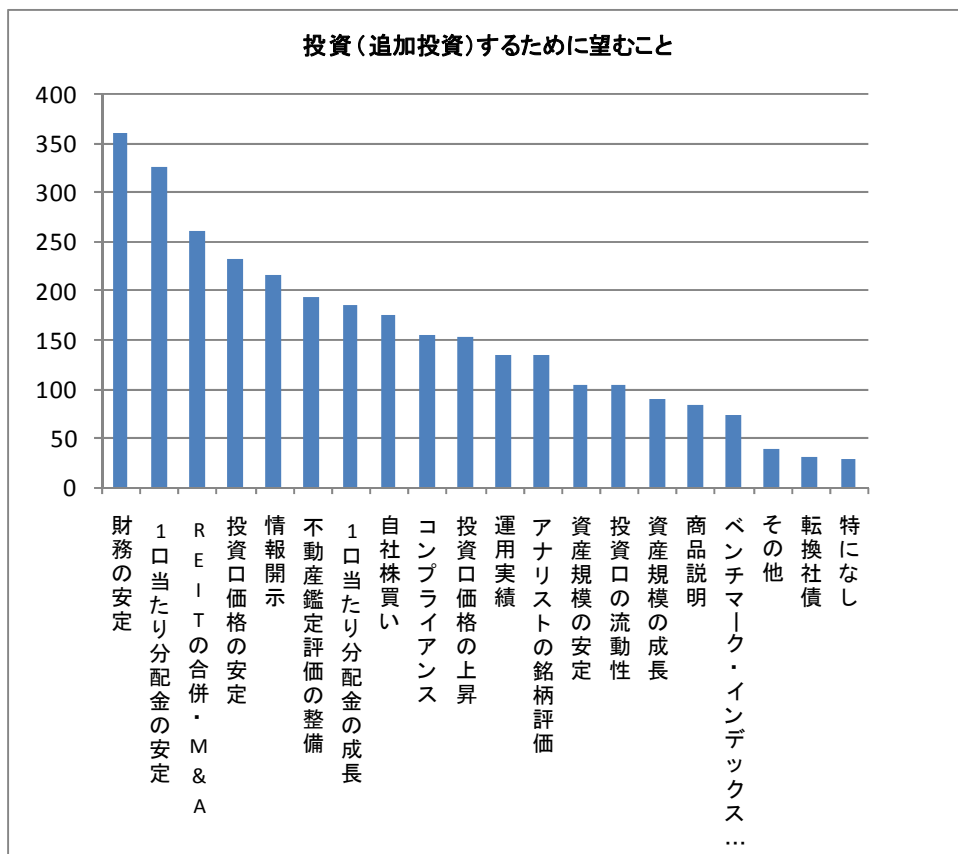
J-REIT投資経験がないが、今後投資したいと考える層は87%と高い割合を占めた。現状の市況は厳しいものの、投資口価格の下落に伴う配当利回りの相対的な上昇から、今後の市況反転時期に投資を期待する向きが多いと考えられる。



12. J-REIT投資（または追加投資）するために望むことは？ (n: 2009年=609)

[概要]

今後J-REIT投資をするためには、「財務の安定」を最重要な課題とし、昨年までの「配当の安定」を上回った。まずは財務を安定させることで破綻リスクを回避すること、J-REITがゴーイングコンサーンの仕組みであることが、J-REIT投資に望む最も重要な基準と言える。また、現在環境が整いつつあるが、「REITの合併やM&A」を望む声も多い。低迷から脱却できずにある銘柄においては、REIT同士の合併や買収等により、市場の活性化を図ることが一つの手段に挙げられよう。またインカムゲインの投資商品としては「配当金の安定」や「投資口価格の安定」を挙げる声も多く、まずは安心して長期的に投資できる環境整備が必要であると考えられる。



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

TEL 03-5405-9525 / E-mail [info@japan-reit.com](mailto:info@japan-reit.com)

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