

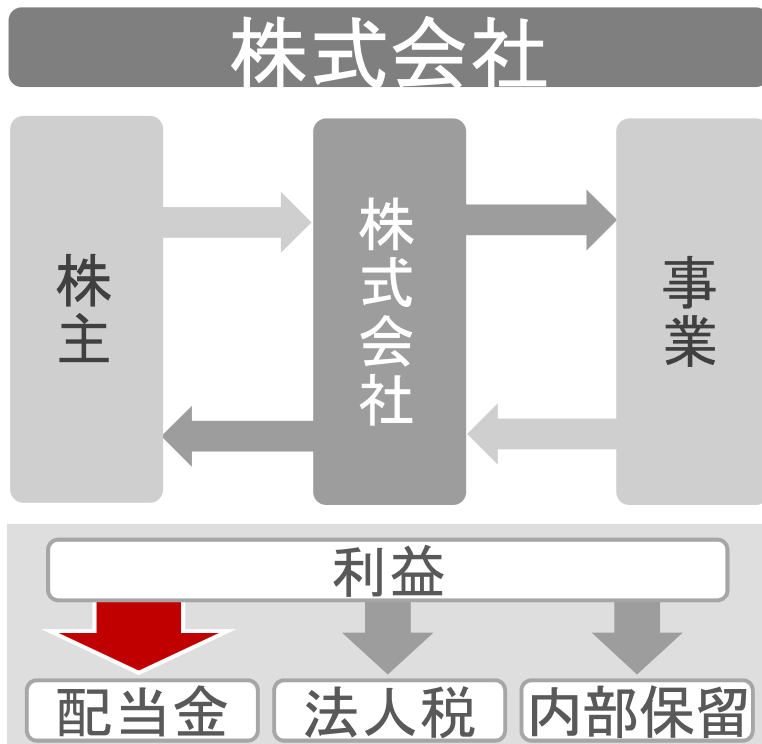
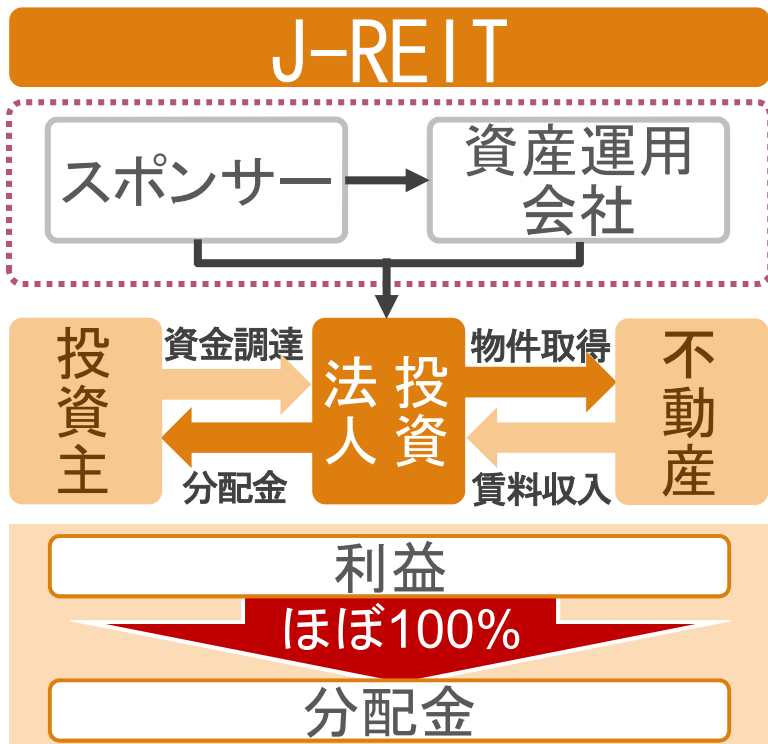
よくわかる
J-REIT

セクターアナリストの視点

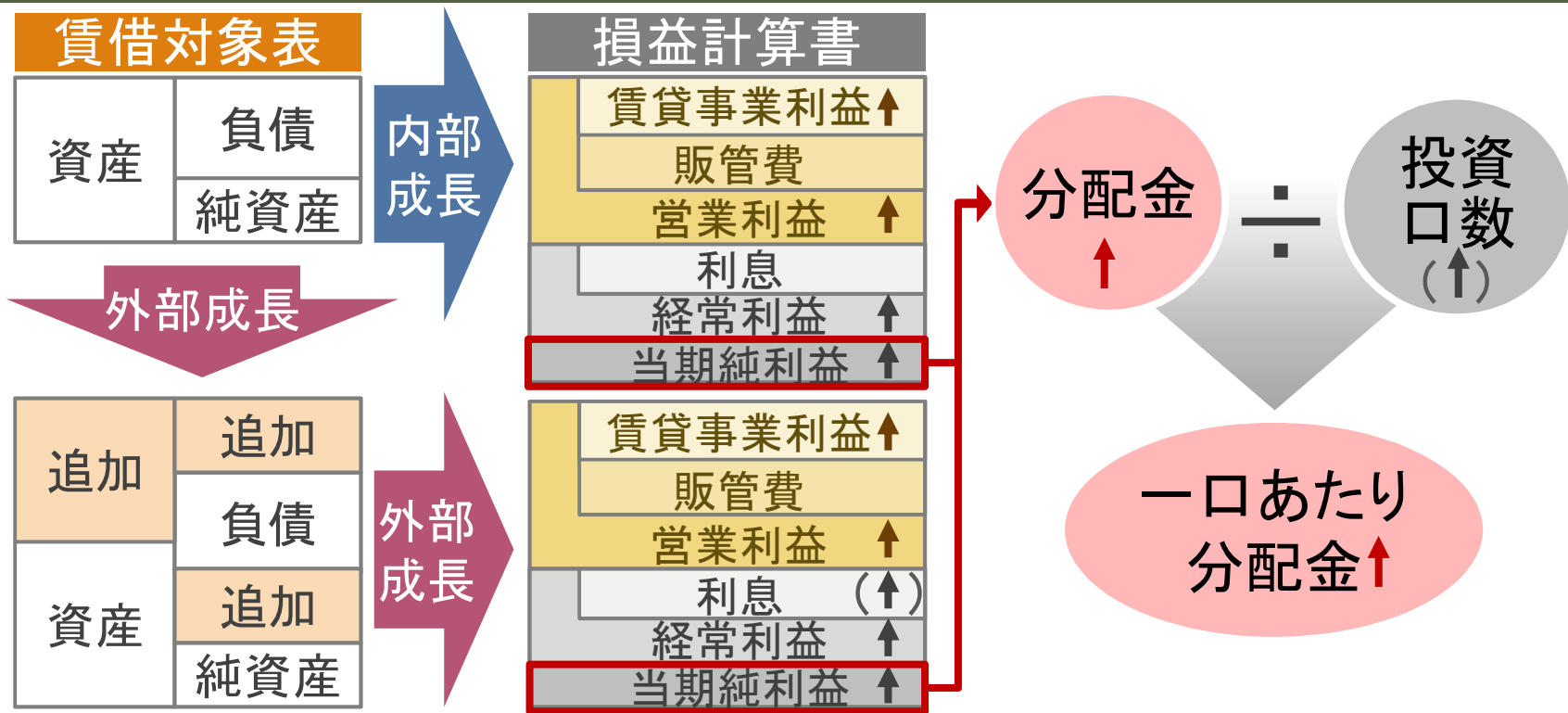




J-REITとは？



J-REITの収益構造



J-REITの商品性

J-REITの特性

不動産の特性

安定収益性

インフレヘッジ性

+

金融商品の特性

流動性

分配効率性

分散投資効果

変動性

多数の
物件に
投資

リスクの
分散化

J-REIT投資口価格の決定要因

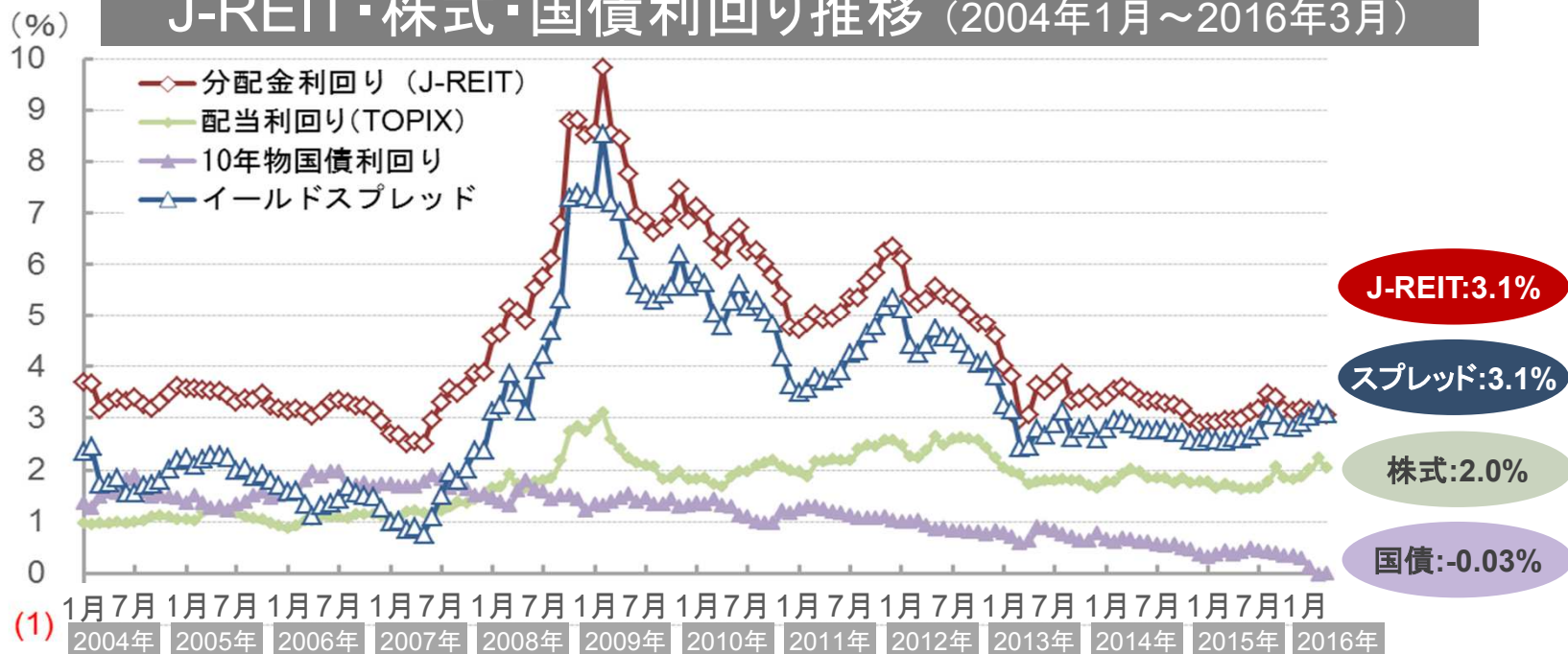
- ① 外部成長戦略 新規取得による賃貸事業収益の増加
- ② 内部成長戦略 稼働率の改善、賃料水準の維持・向上
- ③ 財務戦略 低金利の金融環境を活用した資金調達





J-REIT分配金利回りの推移

J-REIT・株式・国債利回り推移 (2004年1月～2016年3月)



注: イールドスプレッド = 分配金利回り (J-REIT) - 10年物国債利回り (※小数点第二位を四捨五入しています)



主要指数の推移



注：TOPIXは配当込みベースで表示しております

■ 用途別不動産の特徴①

オフィス

- 賃貸借期間は2年程度
- 賃料は変動性が高く、景気拡大局面では賃料上昇へ
- 取引量は一番大きい

商業

- 賃貸借期間は長期が基本
- テナント売上に連動する、売上歩合賃料の物件も存在
- 消費動向に影響

住宅

- 賃料は安定的
- 借主が多く分散効果
- 売買市場の需給が逼迫し、不動産価格の上昇鮮明

物流

- 賃貸借期間は長期が基本
- テナントニーズは強く、売買市場も活況
- 物流施設の供給は増加

■ 用途別不動産の特徴②

ホテル

- ビジネス需要だけでなくインバウンド需要も追い風
- 管理運営にノウハウや専門性が必要
- 売上に連動する変動賃料の物件も存在

ヘルスケア

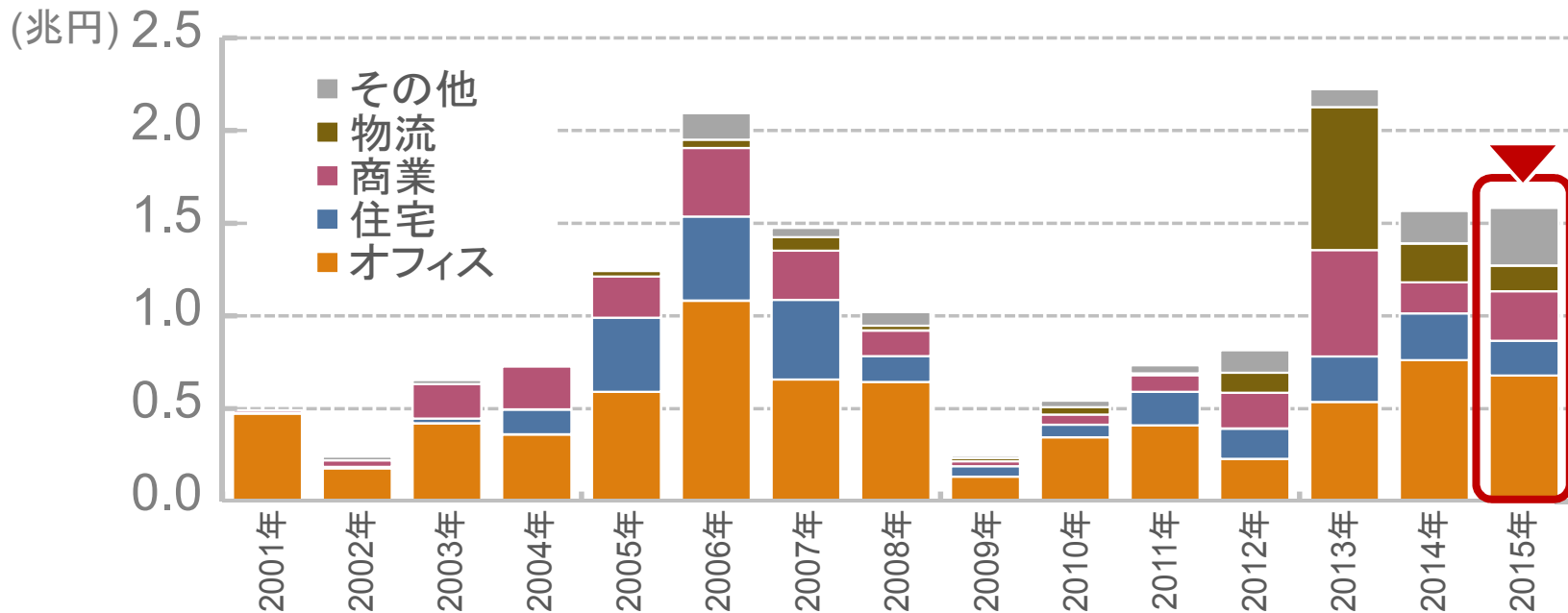
- 高齢化社会が進展する中で必要不可欠な施設
- 管理運営にノウハウや専門性が必要
- 専門REITが登場。昨年、外部成長を実現する銘柄も



13年以降物件取得は活況

外部成長

J-REITによる物件取得実績





直近の物件取得事例

外部成長

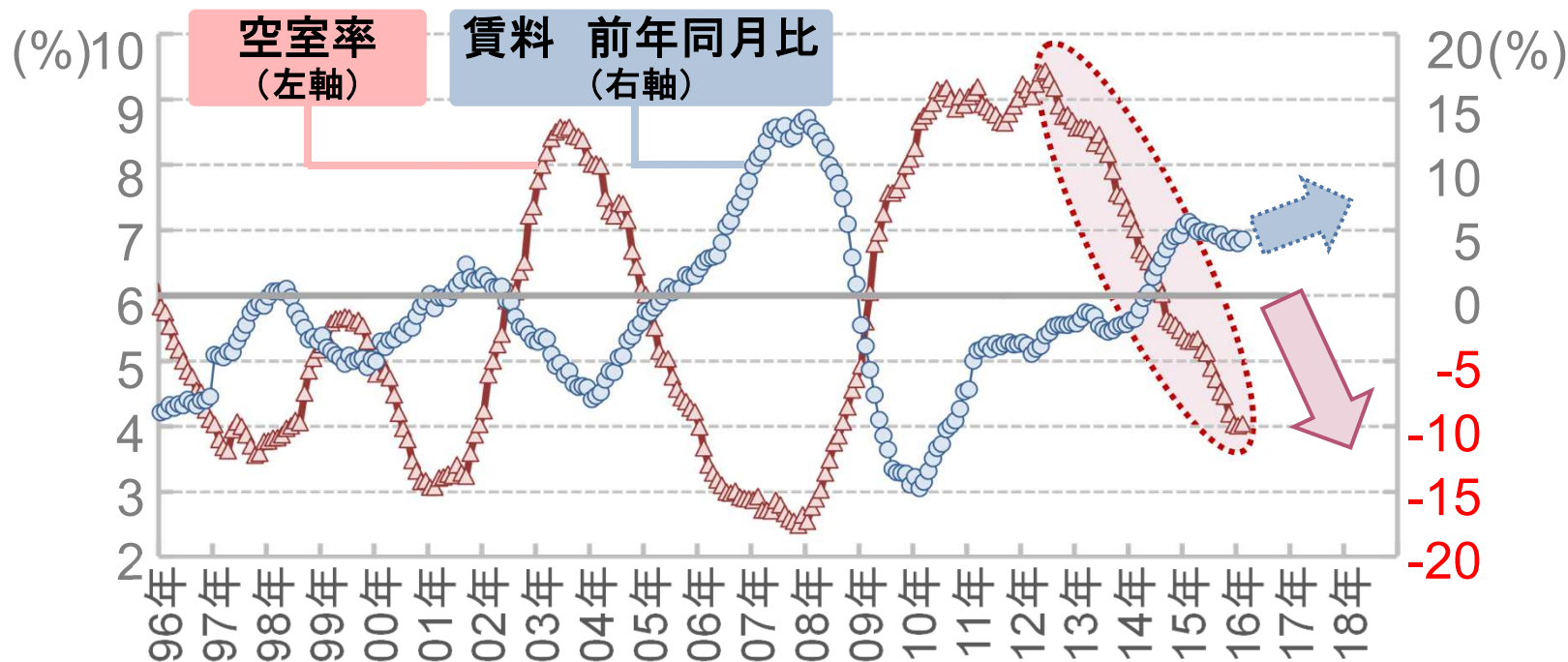


- 1 キュープラザ心齋橋
- 2 汐留ビルディング
- 3 アクティブインターシティ広島
- 4 浜松アクトタワー



オフィス賃料は上昇トレンド

内部成長



注 : 空室率及び賃料データは東京都心5区



開示事項

株式レーティング記号について

株式レーティング記号は、今後12ヶ月程度のパフォーマンスがベンチマークとする株価指数の騰落率と比べ、以下の通り判断した事を示します。(2015年1月以降のレーティング付与或いは更新より適用。2014年12月末以前に付与或いは更新されたレーティングについては6ヶ月程度のパフォーマンスとベンチマークとする株価指数の騰落率との比較です)

- 1 (買い) = 15%以上上回る
- 2 (アウトパフォーム) = 5%~15%上回る
- 3 (中立) = ±5%未満
- 4 (アンダーパフォーム) = 5%~15%下回る
- 5 (売り) = 15%以上下回る

各国におけるベンチマークは以下の通りです。

日本: TOPIX、米国: S&P 500、欧州: STOXX Europe 600、香港: ハンセン指数、シンガポール: ストレイト・タイムズ指数、韓国: 韓国総合指数、台湾: 加権指数、オーストラリア: S&P ASX200指数

利益相反関係の可能性について

大和証券は、このレポートに記載された会社に対し、投資銀行業務に係るサービスの提供、その他の取引等を行っている、または行う場合があります。そのような場合には、大和証券に利益相反が生じる可能性があります。

当社及び大和証券グループについて

大和証券は、(株)大和証券グループ本社の子会社です。

保有株式等について

大和証券は、このレポートに記載された会社が発行する株券等を保有し、売買し、または今後売買することがあります。大和証券グループが、株式等を合計5%超保有しているとして大量保有報告を行っている会社は以下の通りです。(平成28年3月15日現在)

北弘電社(1734) 大豊建設(1822) イチケン(1847) テノックス(1905) アコーディア・ゴルフ(2131) 日本マニファクチャリングサービス(2162) サムティ(3244) サンセイランディック(3277) インベスコ・オフィス・シェアード投資法人(3298) ムゲンエステート(3299) 日本ヘルスケア投資法人(3308) ケー・エフ・シー(3420) モブキャスト(3664) enish(3667) 神島化学工業(4026) セブテニ・ホールディングス(4293) ラクオリア創薬(4579) ノザフ(5237) 中山製鋼所(5408) 東京製綱(5981) テクノプロ・ホールディングス(6028) リンクバル(6046) 日進工具(6157) 中村超硬(6166) 三相電機(6518) ダブル・スコープ(6619) ミツミ電機(6767) フェローテック(6890) エノモト(6928) アストマックス(7162) GMOクックホールディングス(7177) ノジマ(7419) 大興電子通信(8023) マネーパートナーズグループ(8732) 大和証券オフィス投資法人(8976) 日本賃貸住宅投資法人(8986) セルスポ(9625) 帝國ホテル(9708) パーカーコーポレーション(9845) バイテックホールディングス(9957) (銘柄コード順)

主幹事を担当した会社について

大和証券は、平成27年4月以降下記の銘柄に関する募集・売出し(普通社債を除く)にあたり主幹事会社を担当しています。

大豊建設(1822) ダイユー・エイト(2662) ヨシムラ・フード・ホールディングス(2884) ヒューリック(3003) 鳥貴族(3193) ホットランド(3196) アクティブ・プロパティーズ投資法人(3279) イオンリート投資法人(3292) ヒューリックリート投資法人(3295) 日本ヘルスケア投資法人(3308) トーセイ・リート投資法人(3451) ケネディクス商業リート投資法人(3453) サムティ・レジデンシャル投資法人(3459) ケアイスター不動産(3465) 昭栄薬品(3537) テクノスジャパン(3666) オプティム(3694) マイネット(3928) ベネフィットジャパン(3934) グローバルウェイ(3936) メディカルシステムネットワーク(4350) 扶桑化学工業(4368) 楽天(4755) デクセリアルズ(4980) インターワークス(6032) ファーストロジック(6037) 日本ビューホテル(6097) ブランジスタ(6176) 日本郵政(6178) G M Oメディア(6180) ソネット・メディア・ネットワークス(6185) イワキ(6237) ツバキ・ナカシマ(6464) ソニー(6758) かんぽ生命保険(7181) ゆうちょ銀行(7182) 富山第一銀行(7184) アトム(7412) メニコン(7780) T A S A K I(7968) 極東貿易(8093) オリックス不動産投資法人(8954) 平和不動産リート投資法人(8966) 大和証券オフィス投資法人(8976) ジャパン・ホテル・リート投資法人(8985) 日本賃貸住宅投資法人(8986) スマートバリュー(9417) 学究社(9769) (銘柄コード順)

その他の留意事項

このレポートは、投資の参考となる情報提供を目的としたもので、投資勧誘を意図するものではありません。投資の決定はご自身の判断と責任でなされますようお願い申し上げます。レポートに記載された内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではなく、今後予告なく修正、変更されることがあります。内容に関する一切の権利は大和証券にあります。事前の了承なく複製または転送等を行わないようお願いいたします。



お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行う場合、約定代金に対して最大1.24200%（但し、最低2,700円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては、現地諸費用等を別途いただくことがあります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行うにあたっては、売買代金の30%以上で、かつ30万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された販売手数料および信託報酬等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行われていないものもあります。

商号等：大和証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会