

教えて！

リート（不動産投資信託）

投資戦略④

～ 投資家編 ～



東海東京調査センター 投資戦略部

シニアストラテジスト 中村 貴司

「Jリート」投資と「株式」投資の用語の違い

Jリート

不動産会社(株式会社)

<p> 投信法 投資法人 投資口 (とうしぐち) 投資証券 投資法人債 投資主 (とうしぬし) 投資主総会 執行役員 監督役員 分配金 </p>	<p> 会社法 株式会社 株式 株券 社債 株主 株主総会 取締役 監査役 配当金 </p>
---	---

(出所: 東証データを基に東海東京調査センター作成)

Jリート部門別投資主割合(投資主数別)

単位：人、％

所有者別REIT投資主数	2015年8月		2016年2月		増減・増減率	
	人	％	人	％	人	％
銘柄数	50		52		2	
合計(1)+(5)+(6)+(7)	602,910	100.0	650,246	100.0	47,336	7.9
(1) 政府・地方公共団体	—	—	—	—	—	—
(5) 国内法人小計(2)+(3)+(4)	16,995	2.8	18,273	2.8	1,278	7.5
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e	4,664	0.8	4,841	0.7	177	3.8
a 都銀・地銀等	1,380	0.2	1,371	0.2	-9	-0.7
b 信託銀行	540	0.1	537	0.1	-3	-0.6
(a+bのうち投資信託分)	200	0.0	208	0.0	8	4.0
(a+bのうち年金信託分)	169	0.0	175	0.0	6	3.6
c 生命保険会社	275	0.0	276	0.0	1	0.4
d 損害保険会社	100	0.0	121	0.0	21	21.0
e その他の金融機関	2,369	0.4	2,536	0.4	167	7.0
(3) 証券会社	1,062	0.2	1,100	0.2	38	3.6
(4) 事業法人等	11,269	1.9	12,332	1.9	1,063	9.4
(6) 外国法人等	9,212	1.5	9,558	1.5	346	3.8
(7) 個人・その他	576,703	95.7	622,415	95.7	45,712	7.9

(出所：東証データを基に東海東京調査センター作成)

Jリート部門別投資主割合（地方別）

単位：人、％

地方別投資主数	2015年8月		2016年2月		増減・増減率	
銘柄数	50		52		2	
合計	602,910	100.0	650,246	100.0	47,336	7.9
北海道	10,230	1.7	10,990	1.7	760	7.4
東北	15,764	2.6	17,322	2.7	1,558	9.9
関東	291,960	48.4	314,077	48.3	22,117	7.6
中部	87,697	14.5	94,491	14.5	6,794	7.7
近畿	117,289	19.5	127,540	19.6	10,251	8.7
中国	24,539	4.1	26,165	4.0	1,626	6.6
四国	15,844	2.6	16,912	2.6	1,068	6.7
九州	30,628	5.1	33,501	5.2	2,873	9.4
海外	8,959	1.5	9,248	1.4	289	3.2

（出所：東証データを基に東海東京調査センター作成）

Jリート部門別投資主保有金額割合（投資主別）

単位：億円、％

投資部門別REIT保有金額	2015年8月		2016年2月		増減・増減率	
	金額	割合	金額	割合	金額	割合
銘柄数	50		52		2	
合計 (1)+(5)+(6)+(7)	95,837	100.0	114,047	100.0	18,210	19.0
(1) 政府・地方公共団体	—	—	—	—	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4)	65,230	68.1	78,347	68.7	13,117	20.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e	53,513	55.8	65,294	57.3*	11,781	22.0
a 都銀・地銀等	6,676	7.0	7,767	6.8	1,091	16.3
b 信託銀行	41,865	43.7	51,669	45.3	9,804	23.4
(a+bのうち投資信託分)	34,734	36.2	42,801	37.5	8,067	23.2
(a+bのうち年金信託分)	988	1.0	1,075	0.9	87	8.8
c 生命保険会社	2,396	2.5	2,766	2.4	370	15.4
d 損害保険会社	485	0.5	571	0.5	86	17.7
e その他の金融機関	2,089	2.2	2,521	2.2	432	20.7
(3) 証券会社	1,993	2.1	2,120	1.9	127	6.4
(4) 事業法人等	9,722	10.1	10,932	9.6	1,210	12.4
(6) 外国法人等	21,608	22.5	25,466	22.3	3,858	17.9
(7) 個人・その他	8,998	9.4	10,233	9.0	1,235	13.7

（出所：東証データを基に東海東京調査センター作成）

Jリート部門別投資主保有金額割合（地方別）

単位：億円、％

地方別REIT保有金額	2015年2月		2015年8月		増減・増減率	
銘柄数	50		52		2	
合計	95,837	100.0	114,047	100.0	18,210	19.0
北海道	260	0.3	318	0.3	58	22.3
東北	824	0.9	942	0.8	118	14.3
関東	61,258	63.9	73,691	64.6	12,433	20.3
中部	3,830	4.0	4,551	4.0	721	18.8
近畿	4,180	4.4	4,646	4.1	466	11.1
中国	1,595	1.7	1,776	1.6	181	11.3
四国	1,015	1.1	1,244	1.1	229	22.6
九州	1,308	1.4	1,470	1.3	162	12.4
海外	21,564	22.5	25,407	22.3	3,843	17.8

（出所：東証データを基に東海東京調査センター作成）

」リート「委託合計に対する投資主体別売買代金比率」

「委託合計に対する投資主体別売買代金比率」

(%)

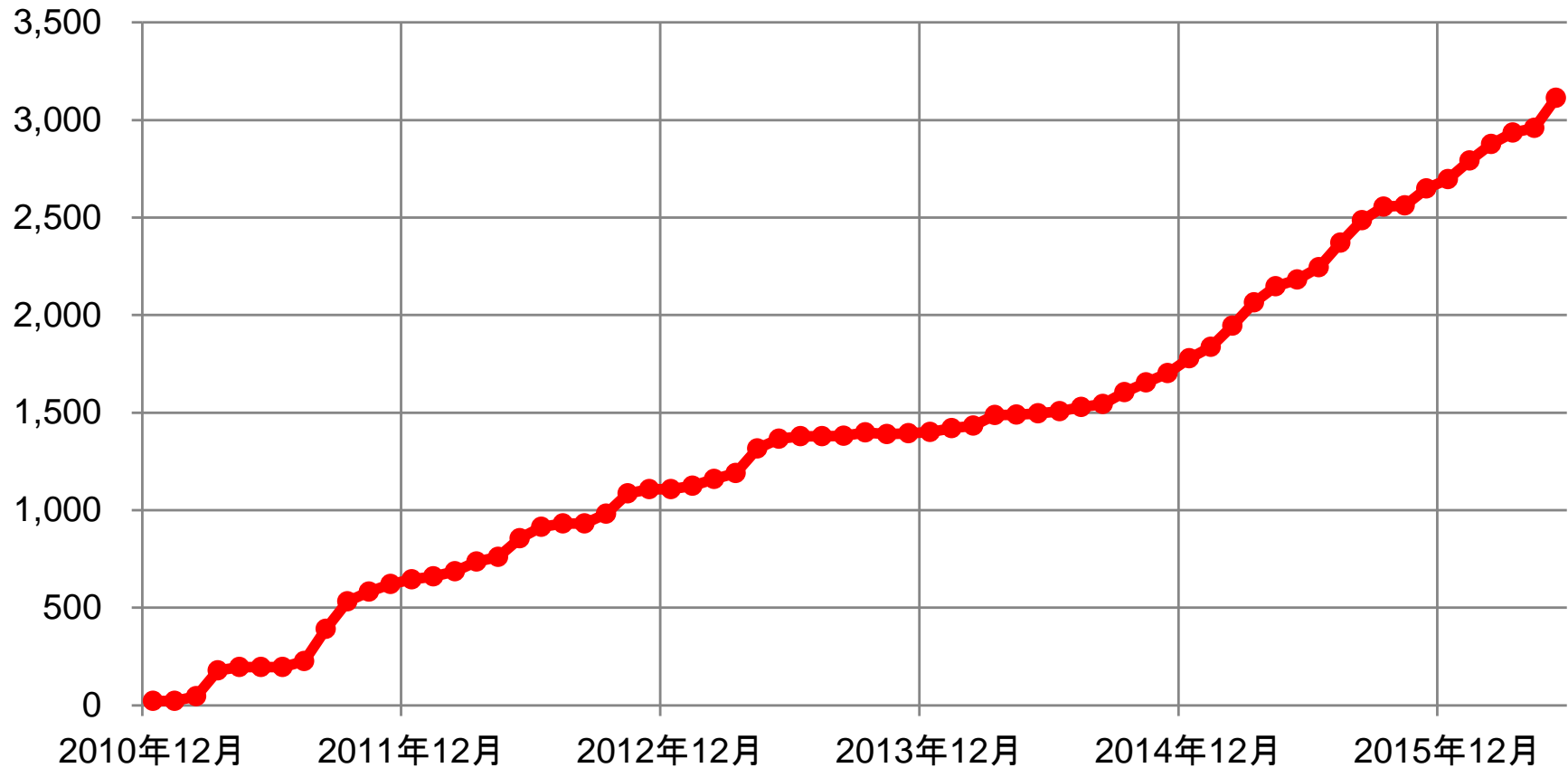
	個人	法人	海外投資家	証券会社	委託合計
1月	18.90	26.68	53.82	0.61	100
2月	17.07	26.81	55.52	0.60	100
3月	17.60	29.15	52.37	0.87	100
4月	15.53	31.02	52.65	0.80	100
5月	13.95	28.28	57.11	0.67	100

(出所: 東証データを基に東海東京調査センター作成)

(億円)

日銀のJリート買入れの状況(累計額の推移)

(期間:2010年末~2016年5月末)



(出所:ブルームバーグデータを基に東海東京調査センター作成)

【レーティングの定義】

投資判断の定義

Outperform	今後6か月間における投資成果がTOPIXに対して15%以上上回るとアナリストが予想
Neutral	今後6か月間における投資成果がTOPIXに対して±15%未満とアナリストが予想
Underperform	今後6か月間における投資成果がTOPIXに対して15%以上下回るとアナリストが予想
NR	レーティング、目標株価を付与せず

【レポート利用に関する注意事項】

このレポートは、東海東京調査センター（以下「弊社」）が作成し、弊社の許諾を受けた証券会社、及び情報提供会社等から直接提供する形でのみ配布いたしております。提供されたお客様限りでご利用ください。

このレポートは、投資判断の参考となる情報の提供を目的としたもので、投資勧誘を目的としたものではありません。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

このレポートは、信頼できると考えられる情報に基づいて作成されておりますが、弊社は、その正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。このレポートに記載された内容は、作成日におけるものであり、予告なく変わる場合があります。このレポートの一切の権利は弊社に帰属しており、いかなる目的であれ、無断で複製又は転送等を行わないようお願いいたします。

レーティングの表記は、TOPIXに対してOutperform、Neutral、Underperformの3段階で区分表記しています。また、レーティングが無い場合は「NR」と表記しています。対象期間は、投資評価が付与された日を起点として、6ヵ月程度を想定しております。

アナリストがレポートにおいて企業の目標株価に言及した場合、その目標株価はアナリストによる当該企業の業績予想に基づくもので、期間は6ヵ月程度を想定しております。実際の株価は、当該企業の業績動向や、当該企業に関わる市場や経済環境などのリスク要因により、目標株価に達しない可能性があります。

このレポートで述べられている見解は、当該証券又は発行会社に関する執筆者の意見を正確に反映したものです。執筆者の過去、現在そして将来の報酬のいかなる部分も、直接、間接を問わず、このレポートの投資判断や記述内容に関連するものではありません。

弊社は、このレポートを含め、経済・金融・証券等に関する各種情報を作成し、東海東京証券に提供することを主たる事業内容としており、弊社の収入は主に東海東京証券から得ております。

【金融商品取引法に基づく留意事項】

このレポートは、東海東京調査センターが作成し、東海東京証券株式会社が許諾を受けて提供いたしております。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

金融商品取引法に基づきお客様にご留意いただきたい事項を以下に記載させていただきます

東海東京証券の概要

：東海東京証券株式会社 金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第140号

：日本証券業協会、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

リスクについて

- ◎ 国内外の金融商品取引所に上場されている有価証券（上場有価証券等）の売買等に当たっては、株式相場、金利水準等の変動や、投資信託、投資証券、受益証券発行信託の受益証券等の裏付けとなっている株式、債券、投資信託、不動産、商品等（裏付け資産）の価格や評価額の変動に伴い、上場有価証券等の価格等が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- ◎ 上場有価証券等の発行者等の業務や財産の状況等に変化が生じた場合や、裏付け資産の発行者等の業務や財産の状況等に変化が生じた場合、上場有価証券等の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- ◎ 新株予約権、取得請求権等が付された上場有価証券等については、これらの権利を行使できる期間に制限がありますのでご注意ください。
- ◎ 上場有価証券等が外国証券である場合、為替相場（円貨と外貨の交換比率）が変化することにより、為替相場が円高になる過程では外国証券を円貨換算した価値は下落し、逆に円安になる過程では外国証券を円貨換算した価値は上昇することになります。したがって、為替相場の状況によっては為替差損が生じるおそれがあります。

※裏付け資産が、投資信託、投資証券、預託証券、受益証券発行信託の受益証券等である場合には、その最終的な裏付け資産を含みます。

※新規公開株式、新規公開の投資証券及び非上場債券等についても、上記と同様のリスクがあります。

手数料等諸費用について

I 国内の金融商品取引所に上場されている有価証券等

国内の取引所金融商品市場における上場有価証券等の売買等についてお支払いいただく委託手数料等は、次の通りです。

- (1) 国内の金融商品取引所に上場されている株券等（新株予約権付社債券を除く）委託手数料の上限は、約定代金の1.242%（税込）になります。
- (2) 国内の金融商品取引所に上場されている新株予約権付社債券等委託手数料の上限は、約定代金の1.08%（税込）になります。
※ 上記金額が2,700円（税込）に満たない場合には、2,700円（税込）になります。

II 外国金融商品市場等に上場されている株券等

外国株券等（外国の預託証券、投資信託等を含みます）の取引には、国内の取引所金融商品市場における外国株券等の売買等のほか、外国金融商品市場等における委託取引と国内店頭取引の2通りの方法があります。

(1) 外国金融商品市場等における委託取引

①国内取次ぎ手数料

国内取次ぎ手数料が約定代金に対して掛ります。
当該手数料の上限は、約定代金の1.404%（税込）になります。

②外国金融商品市場等における委託手数料等

外国株券等の外国取引にあたっては、外国金融商品市場等における委託手数料及び公租公課その他の諸費用が発生します。当該諸費用は、その時々々の市場状況、現地情勢等に応じて決定されますので、本書面上その金額等をあらかじめ記載することはできません。

(2) 国内店頭取引

お客様に提示する売り・買い参考価格は、直近の外国金融商品市場等における取引価格等を基準に合理的かつ適正な方法で算出した社内価格を仲値として、仲値と売り・買い参考価格との差がそれぞれ原則として2.75%（手数料相当額）となるように設定したものです。当該参考価格には手数料相当額が含まれているため、別途手数料は頂戴いたしません。

※ 外国株券等の売買等にあたり、円貨と外貨を交換する際の為替レートは、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものといたします。

III その他

募集、売出し又は相対取引の場合は、購入対価をお支払いいただきます。また、お客様との合意に基づき、別途手数料をいただくことがあります。