

## 銘柄分析レポート：続・株式投資を通じた不動産投資

### 1 はじめに

私たち個人投資家が不動産投資を行うには、3つの選択肢があります。

- (1) 自ら賃貸経営に乗り出す
- (2) J-REITに投資する
- (3) 賃貸や管理を主力事業としている上場企業に投資する

1番目は、大家さんになるやり方です。築古のアパートや戸建てから始めて、少しずつ物件を増やしていくのが一般的でしょうか。自分で不動産を所有するため、やりがいがあります。

その一方で、(1) 物件の目利き、修繕のノウハウ、客付の手法といった種々のスキルを必要とする、(2) 不動産業者、リフォーム職人、金融機関など関係者が多岐にわたり、相応のコミュニケーション力を求められる、(3) まとまった投資資金を用意しなければならず、ローンを活用するために信用力も不可欠になる、など賃貸事業の経営者としての資質を問われます。

片手間にできるものではなく、本気で取り組まなければならないでしょう。事業規模も大きくなるため、万が一、失敗した場合は過大な損失を被る恐れがあります。

2番目は、割と手軽なやり方です。金融商品のJ-REITに投資するだけで、4～5%の分配金利回りを得られます。1口50万円前後であり、200万円もあればJ-REITのポートフォリオを組むことも可能です。

しかしながらJ-REITには、(1) 立場の強いスポンサー（親会社）が得をする仕組みになっている、(2) 利益を全て分配するため再投資ができず、1口益の成長に伴う増配をあまり期待できない、(3) 物件を取得するための増資を投資口価格の高い好況期に行う、といった欠点も垣間見られます。長期保有が報われる投資対象とは言い難いです。

3番目は、上場企業の中から、物件の賃貸や管理を主力事業としている、J-REITに近い事業内容の不動産会社に投資するやり方です。

J-REITとの違いは、(1) 基本的に独立した存在であり、特にオーナー経営の場合は経営者と投資家の利害がほぼ一致する、(2) 利益の一部を配当して残りを再投資に回せるため、1株益の成長に伴う増配を期待できる (3) 身の丈に合った成長を目指している限り増資は不要、であり、当初の配当利回りはJ-REITより低くても、長期投資に向いていると言えます。

私自身もこの方向性を目指しています。

そこで今回の銘柄分析レポートでは、賃貸や管理を主力事業としている上場不動産会社の分析を試みました。なお今月号は1月号「株式投資を通じた不動産投資」の続編に当たります。