

最新情報に  
アップデートし  
定期開催!

不動産市場の先行きが予測できない今、最も確かな情報である「J-REITの開示情報」の分析を頼りにその実態を掴み、好機を逃がさないために!

# J-REIT開示情報で読み解く 不動産市場分析手法

J-REITを理解する→投資市場動向を理解する  
+  
J-REITの開示データによる不動産財務分析

今後の  
不動産市場を  
予測する

## ご案内

東京では大型オフィスビルの開発が相次いでいますが、投資マネーの勢いは旺盛で、取引価格は高止まったままの状況です。はたして、今後の不動産マーケットをどのように読んでいったらよいのでしょうか？ それを探るうえでの唯一確実な情報として「J-REITの開示情報」が挙げられます。

2019年は、J-REIT市場で3つの銘柄が新規上場し、市場の裾野は拡大しています。それに伴い、J-REITの開示データ(物件取得価格や賃料収益など)も膨大となり、それらを分析して読み解けば、今後の不動産ビジネスを成功させるための糸口が掴めるかもしれません。とはいえ、J-REITのデータ分析にあたっては、保有物件数が4,100件超にものぼり、すべてのヒストリカルなデータを把握することは容易ではなく、やはり信頼できるアナリストの分析・見解を参考にすべきでしょう。

本セミナーでは、REITアナリストの山崎成人氏を講師にお招きし、セクター別の「賃料推移動向」や「不動産価格の推移や利回り」「J-REITが物件購入する標準利回り」等を解説いただくのはもとより、J-REITデータの活用で読み解くことができる「不動産財務分析」についても重点的に解説していただきます。

日時 2020年3月5日(木) 13:30~17:00

会場 アイビーホール  
東京都渋谷区渋谷4-4-25  
TEL 03-3409-8181  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 46,200円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税4,200円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
41,800円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,800円を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む

主催 総合ユニコム株式会社  
Property management  
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館  
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

## 参加申込書

### J-REIT開示情報で読み解く不動産市場分析手法

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日)
TEL. ( ) FAX. ( )	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

◎-0320200306-040

お申込み先 FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560  
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。

お問合せ先 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

#### ●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
- ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡させていただきます。

#### ●参加費のお支払について

- ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。

#### ●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

#### ●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX(03-3564-2560)にて必ずご連絡ください。
- ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

#### ●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
- ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
- ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいしつかねますので、予めご了承ください。

## J-REIT開示情報で読み解く 不動産市場分析手法

## セミナープログラム

13:30～17:00(15時前後に15分間の休憩を挟みます)

## I. J-REITを理解する

1. J-REIT(不動産投資信託)とはどのような主体でどんな機能を持っているのか
  - ・J-REITは最大の不動産取得主体
  - ・J-REITが取得する不動産の種類
  - ・J-REITの資産運用における取得戦略は
2. REIT市場の状況
  - ・東証REIT指数と取引市場の月間売買高から見るREIT市場の現況
  - ・現在のREIT市場の状態把握
  - ・REITの分配金実績からパフォーマンスを見る
  - ・投資法人関係データ
3. J-REIT進出の意義と現実的な手法について
4. J-REITの市場評価要素について
5. 新規上場銘柄の解説と今後の新規上場動向について
  - ・エスコンジャパンリート投資法人
  - ・サンケイリアルエステート投資法人
  - ・SOSiLA物流リート投資法人

## II. 投資市場動向を理解する

1. J-REIT市場の相場に影響を与えている因子とは何か
2. マクロ経済動向と投資マネーの動きによる投資市場への影響

## III. 不動産を財務分析の視点から知る

REITの決算書から財務指標(資本収益性指標)、賃貸(利益率指標、流動性指標)を作成し、このデータを使って銘柄分析を行なう。今回は投資法人を用途別に分類し、代表的銘柄の分析を行なうことで実践的な財務分析の手法を解説する

## IV. 今後の不動産市場動向を予測する

- 不動産用途別(オフィスビル、商業施設、物流倉庫、賃貸住宅)に今後の動向を予測する
- 個別物件で見る賃料・稼働率と収益利回り(鑑定価格による相場動向)の解説

## 講師プロフィール



**山崎 成人** (やまざき・しげと)  
REITアナリスト  
不動産投資顧問業  
(国土交通大臣登録一般第3号)

1949年生まれ。71年慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、三菱開発(株)に入社。三菱商事(株)、三菱地所住宅販売(株)、(株)ダイヤコミュニティーを経て、三菱地所住宅販売に復職。札幌支店長、業務部長、情報システム室長等を歴任した後、99年に退社。2000年、不動産投資顧問業に登録(国土交通大臣登録一般第3号)。

日本初のREITアナリストとして、01年9月のJ-REIT登場から一貫してモニタリングを実施し、評価書という形で公表を続けている。

Webサイト「J-REIT(日本版不動産投資信託)DATA」を主宰する。『月刊プロパティマネジメント』(総合ユニコム刊)にて01年12月号から02年7月号まで「不動産証券化戦略のクリティカルポイント」を連載して好評を博すほか、現在では毎号にわたりJ-REIT市場に関わるレポートを寄稿している。その他、J-REIT関連の各種論文も多数あり。

講師・山崎成人氏のレポートも毎号掲載!

Property  
management

1月号

海外不動産事業  
金融商品化計画



A4判 約100ページ  
毎月1日発行  
定価4,060円(税、送料210円含む)

本セミナーをはじめ、月刊誌・資料集・書籍は、WEB上でもお申し込みいただけます。

<https://www.sogo-unicom.co.jp>