

■ Jリート用語集 一般的用語



用語	分類	説明
AM/PM	不動産全般	AM:Asset Manager (Asset Management) 、PM : Property Manager (Property Management) の略。 AM会社は資産を運用し、PM会社はリーシングや物件管理等テナントレーションを行う
BCP	不動産全般	Business Continuity Planの略。 テロや災害、システム障害など危機的状況下に置かれた場合でも、重要な業務が継続できる方策を用意し、生き延びられるようにしておくための計画
CAPEX	不動産全般	Capital Expenditureの略。 Jリートでは資本的支出のことを指す場合が多い
DCF法	不動産全般	Discounted Cash Flow法の略。 不動産の鑑定評価方法の一つ。対象不動産から保有期間に得られる純収益を現在価値に割り引いたものと、保有期間終了時に売却した際の売却益を現在価値に割り引いたものを合計して求める
DPU	REIT関連	Distributions Per Unitの略。 Jリートの場合は1口あたり分配金のことを指す。Jリートの開示資料ではEPS (Earnings Per Share、一口あたり利益) として表示されることも多い
DT・ダウンタイム	不動産全般	前テナントの契約終了から新テナントの契約が開始するまでの期間であり、賃貸借契約の空白期間のこと
ESG投資	ESG	従来の財務情報だけでなく、環境 (Environment) ・社会 (Social) ・ガバナンス (Governance) に配慮している企業を重視・選別して行なう投資のこと
FFO・FFO倍率	REIT関連	Funds From Operationの略。 不動産ファンドにおけるキャッシュフローの算出方式。Jリートの場合は、FFO=当期純利益+減価償却費±不動産売却損益で算出する場合が多い。 FFO倍率は、株価の割安度を示す指標。株価÷1口あたりFFOで算出する。この数値が小さいほど割安度が高いとされているが、Jリートの場合はFFO算出時に加算される減価償却費を分配する銘柄がほとんど存在しない点や保有資産の地域などにより銘柄ごとに減価償却費の負担割合が異なる点から投資指標としての取り扱いには注意が必要。 そのほか、FFOペイアウトレシオ (FFOに対する分配金総額の比率) などの指標もある
IRR	不動産全般	Internal Rate of Returnの略。 投資資金の現在価値と将来得られるキャッシュフローの現在価値が等しくなる割引率。内部収益率が資金調達コストを上回っていれば、投資する価値があることになる
LTV	REIT関連	Loan To Value の略。 総資産額に占める有利子負債総額の割合
NAV NAV倍率・P/NAV	REIT関連	Net Asset Valueの略。 バランスシートの含み損益を純資産に反映させ時価ベースで純資産額を算出するために利用する。Jリートの場合はNAV=純資産額+含み損益で算出される場合が多い。 NAV倍率は投資口価格を一口あたりNAVで割った値。投資口価格の割安度を示す指標で、株式投資でいうPBRに該当
NOI・NOI利回り	不動産全般	Net Operating Incomeの略、純収益のこと。 不動産の賃料収入から、不動産の運営管理にかかる費用 (減価償却費を除く) を控除して求める。また、NOI利回りはNOIを不動産価格で割った値
PO	株式・その他	Public Offeringの略。新規の投資口を発行して行う、市場からの資金調達。公募増資、エクイティ・ファイナンスともいわれる
PRI (Principles for Responsible Investment)	ESG	責任投資原則と呼ばれる、2005年に当時の国連事務総長であったコフィー・アナン氏が金融業界に対して提唱した原則。6つの原則から構成され、投資の意思決定プロセスや株式所有方針の決定に際して、環境・社会・企業統治 (ESG) の課題を考慮し、より優れた長期的な投資効果と持続的な金融市場を実現していくための行動規範
インプライドキャップレート	REIT関連	株価をベースに算出される投資家の不動産要求利回りのこと。年換算NOI÷買取価格 (時価総額+ネット有利子負債+敷金・保証金) で算出される。Jリートでは、物件取得時にこの数値を基準 (ハードルレート) とする場合がある。時価総額を用いる指標であり、株価乱高下時には物件取得基準となりにくいという側面を持つ
ウェアハウジング	不動産全般	Jリートが第三者から物件を取得するに際し、一時的にスポンサー会社が保有し、タイミングを計って、Jリートが不動産 (当該物件) を取得すること。Jリートにとっては取得時期の調整ができる
親引け	株式・その他	新株発行時に、発行会社が証券会社とあらかじめ相談して、特定の者に新株の一部を売り渡すことを約束すること。市場ではその残りを公募する。Jリートではスポンサーへの親引けが多い
キャップレート	不動産全般	正式には「Capitalization Rate」。還元利回り、期待利回りを指す。不動産の純収益から不動産価格を算出する場合に用いられる利回り
クライテリア	REIT関連	判断基準・投資基準
グリーンボンド	ESG	地球温暖化対策や再生可能エネルギーなど、環境分野への取り組みに特化した資金を調達するために発行される債券
固定比率	REIT関連	有利子負債のうちの固定金利の比率
固都税	不動産全般	固定資産税と都市計画税の略。新規物件取得時期と費用発生までにタイムラグが生ずることがあるため、投資判断においては固都税控除後のNOIや巡回DPUも参照されることが多い
コミットメントライン	REIT関連	顧客と金融機関が予め契約した期間・融資枠の範囲内で、顧客の請求に基づき、金融機関が融資を実行することを約束 (コミット) する契約のこと。Jリートにとっては借入の柔軟性向上につながる
資本コスト	REIT関連	資本コストとは、企業の資金調達に伴うコスト。具体的には、借入に対する利息の支払いや、株式に対する配当の支払いと株価上昇期待
取得余力	REIT関連	LTVの想定レンジ上限までの借入額と現在の借入額の差
巡航DPU	REIT関連	特殊要因を除外した分配金 (または分配金水準) のこと。増資に伴う投資口発行費や固都税の繰延効果など特定決算期に発生する費用を除外することや繰延されている費用を加味して算出する
償却後NOI・償却後NOI利回り	不動産全般	NOIから減価償却費を引いた数値。また、償却後NOI利回りは償却後NOIを不動産価格で割った値
ステークホルダー	株式・その他	Stakeholder、利害関係者のこと。 株主、取引先などの金銭的な利害関係者だけでなく、地域社会、行政機関など企業活動していく上でかかわるすべての人のことを指す
セイルポート出資	株式・その他	スポンサーがJリートの投資口を購入・保有すること。スポンサーサポートの一貫
ダイリューション	株式・その他	希薄化ともいう。増資などで発行済み株式が増加することによって1株あたりの価値が低下すること
ダウンサイドリスク	不動産全般	不動産の価格や賃料等が下落するリスクのこと
長期比率	REIT関連	有利子負債のうち、短期借入 (1年以内) を除いた有利子負債の比率
直接還元法	不動産全般	不動産の鑑定評価方法の一つ。不動産から得ることのできる一定期間 (通常1年間) の純利益 (収入から経費を減じた額) を一定の還元利回りで除して求める
賃料ギャップ	REIT関連	実際にテナントと契約している賃料と、市場における相場賃料との乖離を示す。 本投資法人の場合、以下の計算式にて算出。 (対象区画の月額賃料の1坪当たり単価平均額 - 対象区画の想定月額市場賃料の1坪当たり単価平均額) ÷ 対象区画の月額賃料の1坪当たり単価平均額 × 100
デッドファイナンス (借入・ローン)	株式・その他	銀行 (レンダー) からの借入や、債券発行といった負債による資金調達
導管性要件	REIT関連	法人段階で課税されないための要件のこと。Jリートでは配当可能利益の90%以上を投資家に分配することなど、がある
内部増床	不動産全般	同じ物件内で既に入居しているテナントが増床すること

■ Jリート用語集 一般的用語



用語	分類	説明
フォワードコミットメント	不動産全般	契約日より取引日が先になる契約のこと。Jリートの場合は、契約日から1ヶ月を超える取引日の場合は、適時開示等での開示が必要となる
含み損益	不動産全般	不動産や株式等の時価と簿価の差額。時価とは現在の市場で売買とした場合の価値、簿価は不動産等取得価格から減価償却累計額を控除した金額であり、時価－簿価がプラスの場合には含み益、となる。ただし含み益は現実の利益ではなく、見込みの利益である
フリーレント	不動産全般	入居後の一定期間について賃料を無料とする賃貸借契約
ブリッジファンド	不動産全般	将来的にリートが取得することを前提にした不動産等を保有する私募ファンドのこと 不動産所有者→マスターリース会社→実際のテナント、の流れで賃貸借契約を結ぶ場合の、所有者とテナントとの間に入り一括して不動産を賃貸すること。
マスターリース	不動産全般	不動産所有者はマスターリース会社から賃料を受け取るようになるが、その場合には、マスターリース会社が一定の決まった賃料を払う『賃料固定型』と、実際にテナントから受領する賃料を所有者が受け取る『パススルー型』がある
マチュリティラダー	REIT関連	負債の満期額を期間ごとにまとめて時系列に並べたもの
リーシング	不動産全般	空区画へのテナント入居の支援業務。賃貸借取引の仲介だけでなく、店舗・事務所の立地動向調査（マーケティング）、テナントの構成や賃貸条件の設計・調整など、賃貸収益性を確保するためのサービス業務を含む仕事
利益相反		互いの利益が相反する取引の総称である。リートでは、投資家利益とリートのスポンサー利益との相反を指すことが多い。そのため、リート側では利益相反が生じうる取引については客観性・第三者性を確保するための対策を講じ、投資主利益が損なわれないように運用している
リファイナンス	株式・その他	借入金の借換えのこと