

連載

経済金融用語の基礎知識 <第7回>

10周年を迎えたJ-REIT

安藤 範親

J-REITの特徴

REIT(Real Estate Investment Trust)とは、投資家から集めた資金を主に不動産に投資する投資信託であり、日本版をJ-REITと呼ぶ。その証券を株式と同様に市場で売買する仕組みを持ち、賃料や売却益など不動産収入による収益分配金(インカム・ゲイン)と価格上昇による利益(キャピタル・ゲイン)の双方を投資家に分配する。

その価格形成は、景気や金利などの他、オフィスビル需要動向、組み込まれている不動産の価値、テナントから受ける賃貸料、オフィスビルの稼働率などに影響を受ける。

従来の不動産投資は、売買や維持・管理には多額の資金と煩雑な手続を要するため、個人には難しい投資であったが、J-REITは、個人では不可能だった大規模な不動産投資に小口投資家が集団的に参加することを可能にしたこと、少額投資、高い換金性、複数不動産への分散投資によるリスク低減などのメリットを持つ。

これまでの経緯

REITは、1880年代に米マサチューセッツ州で開発されたと言われる。その後、1930年代、信託財産への課税を巡る裁判により一時消滅したが、1960年の税法改正により復活、現在では世界10カ国にその市場が広がっている。

日本では、2000年11月の投資信託法の改正により組成が可能となり、東京証券取引所で01年9月に2銘柄の取り引きが開始された。図表1は、東証に上場するJ-REIT全銘柄を対象とした「時価総額加重型」の株価指数(東証REIT指数)である。基準日である

03年3月31日の時価総額を1,000とし、現在の時価総額がどの程度かを表すもので、同年4月1日に算出を開始した。

同指数の推移を見ると、07年半ばまでは順調に成長を続け、5月に2,612.98ポイントの最高値を記録し、時価総額約6.8兆円、42銘柄に達した。しかし、世界金融危機の影響で急落し、08年10月には、704.46ポイント、時価総額は約2兆円までに低下した。その後、不動産投資法人への資金繰り支援を目的とした不動産市場安定化ファンドの設立やJ-REITの合併といった市場再編により信頼性が向上した。10年10月には、日銀は景気減速感の強まりに対し、J-REITなどを対象にした資産買い入れ基金を創設したが、足もとは東日本大震災などの外部環境悪化の影響で価格押し上げ効果は乏しくなっている。

今後のJ-REIT

以上のような経緯をたどってきたJ-REITであるが、11年8月末現在は、985.07ポイント、時価総額は約3.4兆円の35銘柄となり、本年9月には10周年を迎えた。不動産市場活性化などにとっても重要と思われるJ-REIT市場発展のためには、今後、優良物件の保有増や不動産の流通増、投資家層の拡大などが不可欠であろう。

(図表1) 東証REIT指数の推移

