

異次元緩和とJ-REIT市場

伊藤 隆康 CMA

目 次

- 1. はじめに
- 2. 分析に用いるデータ
- 3. 株価と金利の影響
- 4. 連動性とトランスマッション
- 5. 終わりに

マイナス金利の導入前には、三つの用途別REIT市場（オフィス、住宅、商業・物流）は、株価に関してはプラスの影響、金利に関してはマイナスの影響を受けて連動しながら推移した。一方、導入後には、三つの市場に連動性はなかった。株価に関しては、住宅REITはプラスの影響、物流・商業REITはマイナスの影響を受けた。金利に関しては、三つの用途別市場はマイナスの影響を受けたが、その程度は導入前に比べると小さかった。

1. はじめに

不動産投資信託（REIT：Real Estate Investment Trust）は、投資家から集めた資金で、オフィスビルや商業施設、マンションなど複数の不動産を購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する商品である。2001年9月10日、日本で初めてのREITとして、日本ビルファンド投資法人とジャパンリアルエステイト投資法人が東京証券取引所に上場した。日本におけるREITはしばしばJ-REITと呼ばれ、会社型の投資信託に分類される。J-REITは東京証券取引所に上場されたREITを示し、私募REITと区別される。図表1

にJ-REITと私募REITの保有不動産総額（取得価格ベース）、投資法人数、物件総数をそれぞれ示した。本稿でいうREITは全てJ-REITを表す。

東京証券取引所は、03年3月31日を基準の1,000ポイントとして、同取引所に上場しているREITの全銘柄を対象とした東証REIT指数の公表を同年4月1日から開始した。この指数は日本におけるREIT市場のベンチマーク的な役割を果たしてきた。同取引所は10年2月26日を1,000として、REITの投資物件に着目した「用途別指数」の算出を開始し、オフィス、住宅、商業・物流の3種類ごとの指数をウェブサイトで10年6月21日から公表を始めた。不動産証券化協会 [2019]



伊藤 隆康 (いとう たかやす)

明治大学商学部教授。1984年3月明治大学法学部卒業。99年3月筑波大学大学院経営政策科学研究科修士課程修了。2002年7月同博士課程修了。博士（経営学）。06年3月新潟大学博士（経済学）。1984年4月東海銀行。88年4月共同通信社。2003年4月新潟大学経済学部教授。14年4月から現職。主な著書に『長期金利と中央銀行』（日本評論社、2005年）。