

STBRI J-REIT インデックスを算出・公表

～ 実物不動産と J-REIT の二つの不動産投資インデックスを整備 ～

住友信託銀行グループの不動産投資分野のシンクタンクである住信基礎研究所は、このたび J-REIT 全銘柄を対象とした収益率累積型の不動産証券化商品インデックスを算出し、公表することといたしました。これにより、1997 年より継続公表している実物不動産の投資インデックス (STIX^{*}) と証券市場の J-REIT インデックス (STBRI J-REIT Index) の二つのタイプの不動産投資インデックスの整備を完了したことになります。

住信基礎研究所では、これらを基礎ツールとして活用し、日本の不動産に対する投資パフォーマンスを総合的に分析・評価してその成果を発表するとともに、国内外の機関投資家ニーズに応じた、より質の高い投資助言業務を行ってまいります。

東証 REIT 指数など既に公表されているインデックスは、TOPIX (東証株価指数) に準じて時価総額加重平均により算出されています。これに対し、STBRI J-REIT Index は、最初の銘柄上場日である 2001 年 9 月 10 日を基準日とし、毎日の収益率を時価総額加重平均により累積していく累積投資収益率の指数で、米国 REIT の代表的インデックスである NAREIT^{**} インデックスと基本的に同じ算出法を採用しています。構成も NAREIT インデックスと同様に、配当込み、配当なし、予想配当利回りとすることで、米国 REIT と容易に比較分析できるようになりました。

また、全銘柄を対象とした総合インデックスの他に、オフィス、商業施設等のセクター別サブインデックス^{***}も算出しますので、不動産投資ポートフォリオの最適配分の分析やパフォーマンス評価が容易になり、機関投資家の運用戦略の多様化に対応したベンチマークといえます。

なお、STBRI J-REIT インデックスは既にホームページを通じて無償提供している STIX 同様、10 月以降ホームページに公表いたします (当面、月次更新を予定)。

* STIX = Sumitomo Trust Property Index

** NAREIT = National Association of Real Estate Investment Trusts (全米不動産投資信託協会)

*** 現在の構成銘柄

STBRI J-REIT 総合 インデックス; 東証・大証上場の 14 銘柄

STBRI J-REIT オフィス インデックス; オフィスに特化した運用の 4 銘柄 (日本ビルファンド、ジャパンリアルエステイト、グローバル・ワン、野村不動産オフィスファンド)

日・米・豪のパフォーマンス比較 (STBRI J-REIT Index を用いた分析例)

* 以下では、日・米・豪の公募不動産証券化商品の各仕組みを REIT と総称

日・米・豪の REIT 市場規模比較

- ・ 各国の REIT 市場の規模 (時価総額) を株式市場時価総額対比 (2004 年 8 月末時点) でみると、日本 0.4% 米国 2.0% 豪州 7.8%

10億円 (1USD=110.3JPY, 1AUD=77.3JPY)

REIT市場	日本 (J-REIT)	米国 (US-REIT)	オーストラリア (LPT)
市場規模 (時価総額2004.8末)	1,529	30,005	5,128
株式時価総額に 占める比率	0.4%	2.0%	7.8%

注: 市場規模は、上場REITの全銘柄の時価総額

日・米・豪の REIT トータルリターン比較

- ・ 各国の REIT のパフォーマンスは、J-REIT 誕生以降の 3 年間、及び直近の 1 年間とも良好なリターンを実現し、株式をアウトパフォーマンスしている。

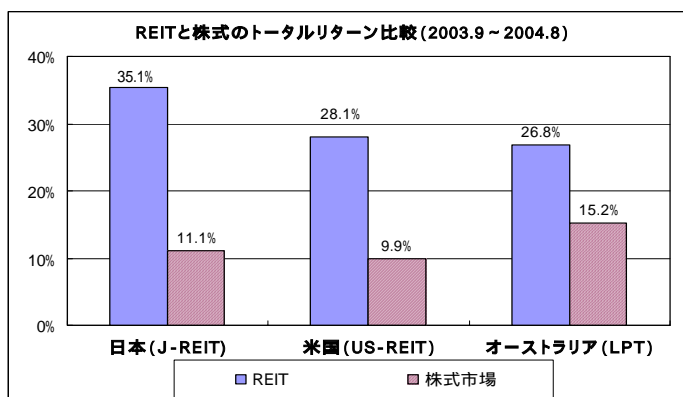
REIT市場	日本 (J-REIT)	米国 (US-REIT)	オーストラリア (LPT)
直近1年間のトータル リターン (2003.9.2 ~ 2004.8.31)	35.1%	28.1%	26.8%
3年間のトータルリターン (年換算) (2001.9.10 ~ 2004.8.31)	17.3%	18.9%	16.2%

注: 日本(J-REIT)は、STBRI J-REIT総合インデックス (配当込み) より算出

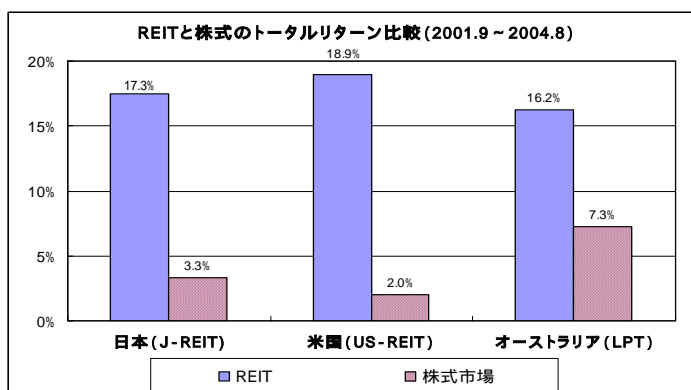
米国(US-REIT)は、NAREIT Equity REITs Total Indexより算出

オーストラリア(LPT)は、S&P/ASX 300 Property Trust Accumulation Indexより算出

直近 1 年間の
トータルリターン



J-REIT 誕生以来の 3 年間の
トータルリターン



* 株式のパフォーマンスは、日本 (TOPIX)、米国 (S&P500)、豪州 (S&P/ASX200) より算出

日・米・豪の REIT 相関関係

・J-REIT 誕生以降の 3 年間、各国 REIT 間のリターン (月次ベースのトータルリターン) の相関係数は低く、グローバルな分散投資によるリスク低減効果が見込まれる。

月次トータルリターン
の相関
(2001.9～2004.8)

	J-REIT	US-REIT	LPT
J-REIT	1.00		
US-REIT	0.30	1.00	
LPT	0.31	0.28	1.00

【本件のお問い合わせ先】

株式会社 住信基礎研究所 担当：北村 邦夫 info@stbri.co.jp

〒101-0048 千代田区神田司町2-11-1 明治損害保険ビル2F

TEL 03-3518-6060 (代表)

FAX 03-3233-0300

<http://www.stbri.co.jp>

日・米・豪のREITパフォーマンス比較

2001年9月10日=1000

