

# 不動産セクターの特性と投資戦略

---

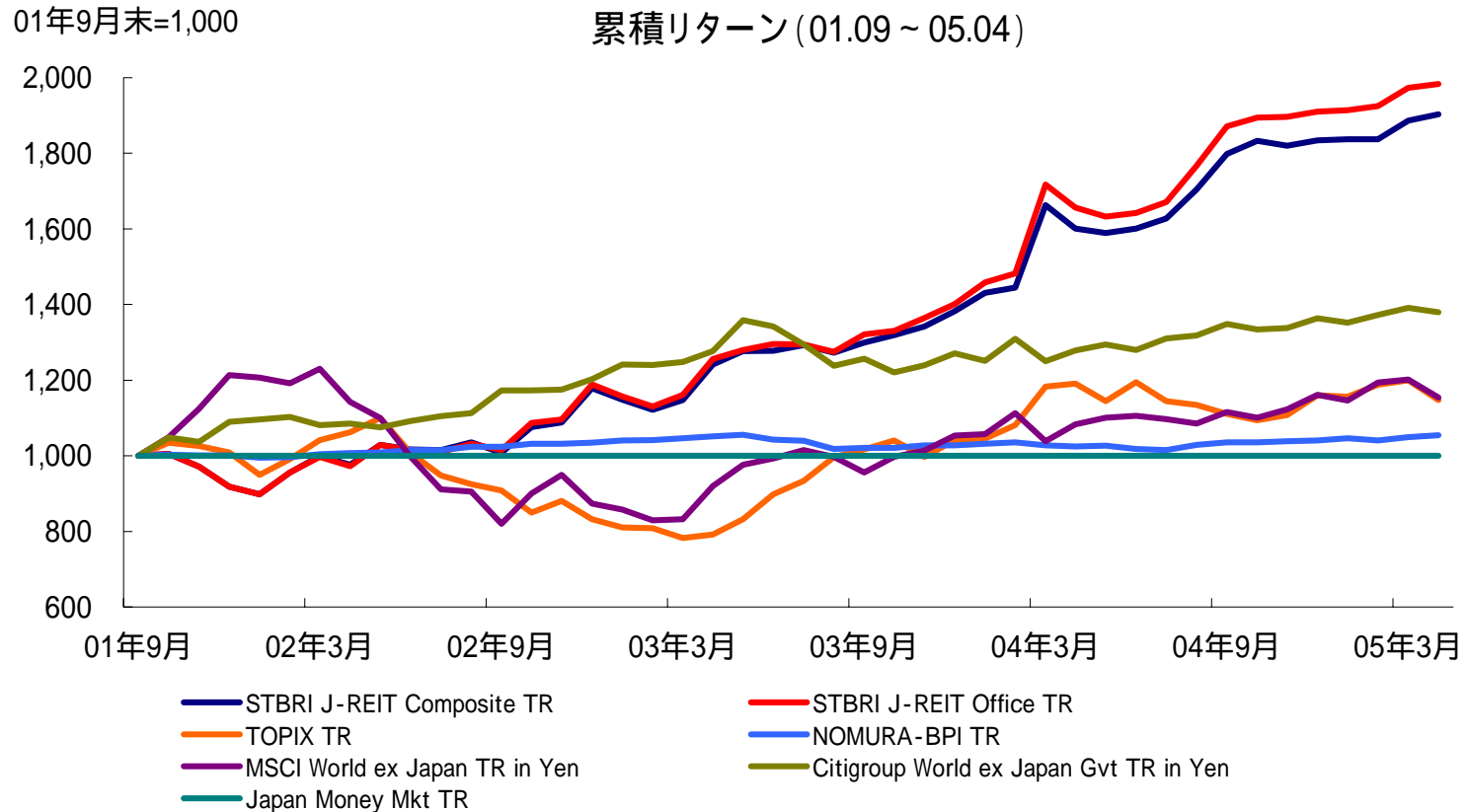
## ■ J-REITの資産特性

住信基礎研究所

STB Research Institute

上席主任研究員 河合 延昭

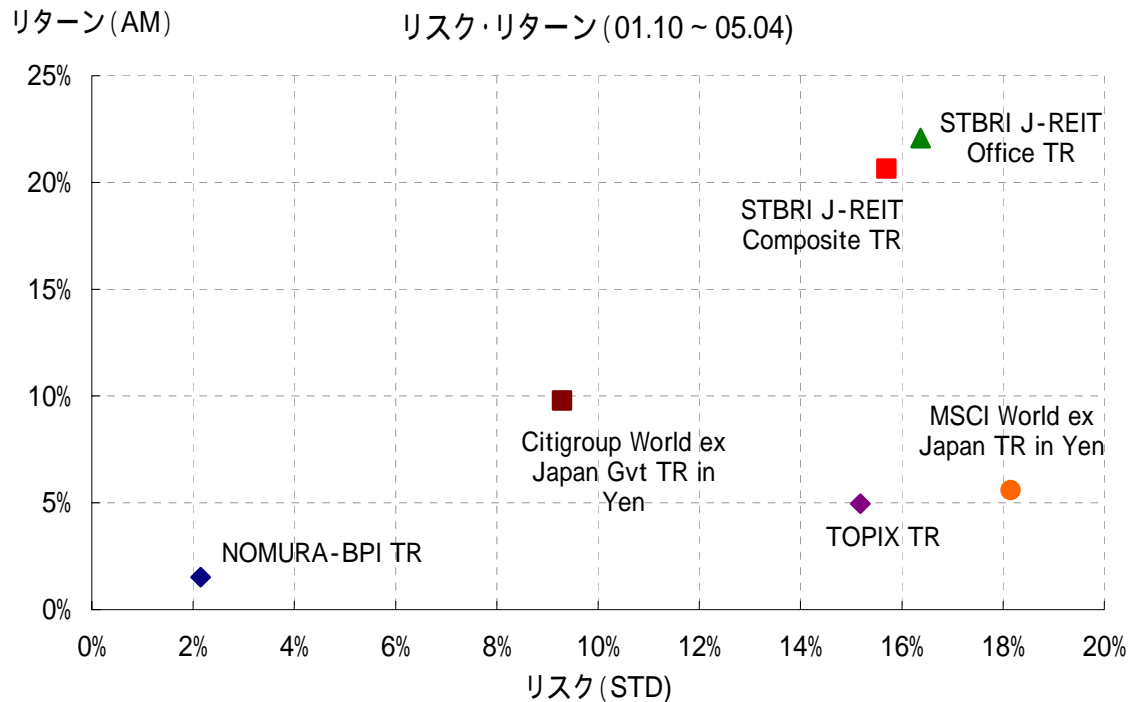
# J-REITの資産特性



(出所) Ibbotson、住信基礎研究所

# J-REITの資産特性

- 2001.10 ~ 05.4では株式と同程度のリスク、他資産を上回るリターン



(出所) Ibbotson, 住信基礎研究所

# J-REITの資産特性

## □ ポートフォリオ組入によるリスク分散効果

月次リターン相関係数 (01.10 ~ 05.04)

	N Periods	STBRI J-REIT Composite TR	STBRI J-REIT Office TR	TOPIX TR	NOMURA- BPI TR	MSCI World ex Japan TR in Yen	Citigroup World ex Japan Gvt TR in Yen	Japan Money Mkt TR
STBRI J-REIT Composite TR	43	1.00	0.99	0.23	0.20	-0.03	-0.25	0.16
STBRI J-REIT Office TR	43	0.99	1.00	0.22	0.19	-0.05	-0.23	0.11
TOPIX TR	43	0.23	0.22	1.00	-0.43	0.23	-0.28	-0.13
NOMURA-BPI TR	43	0.20	0.19	-0.43	1.00	0.05	0.37	0.10
MSCI World ex Japan TR in Yen	43	-0.03	-0.05	0.23	0.05	1.00	0.16	0.00
Citigroup World ex Japan Gvt TR in Yen	43	-0.25	-0.23	-0.28	0.37	0.16	1.00	-0.13
Japan Money Mkt TR	43	0.16	0.11	-0.13	0.10	0.00	-0.13	1.00

(出所) Ibbotson、住信基礎研究所

# J-REITの資産特性

## □ 日・米・豪のREIT市場規模比較

為替レート: 1USD=104.75円, 1AUD=81.82円, 2005/4/30

REIT市場	日本(J-REIT)	米国(US-REIT)	オーストラリア(LPT)
市場規模 (2005.4.30)	約2.0兆円	約31.1兆円	約7.0兆円
株式時価総額に占める比率	0.5%	2.1%	9.3%

注: REIT市場規模は、上場REIT全銘柄の時価総額の合計  
各国の株式時価総額は以下による

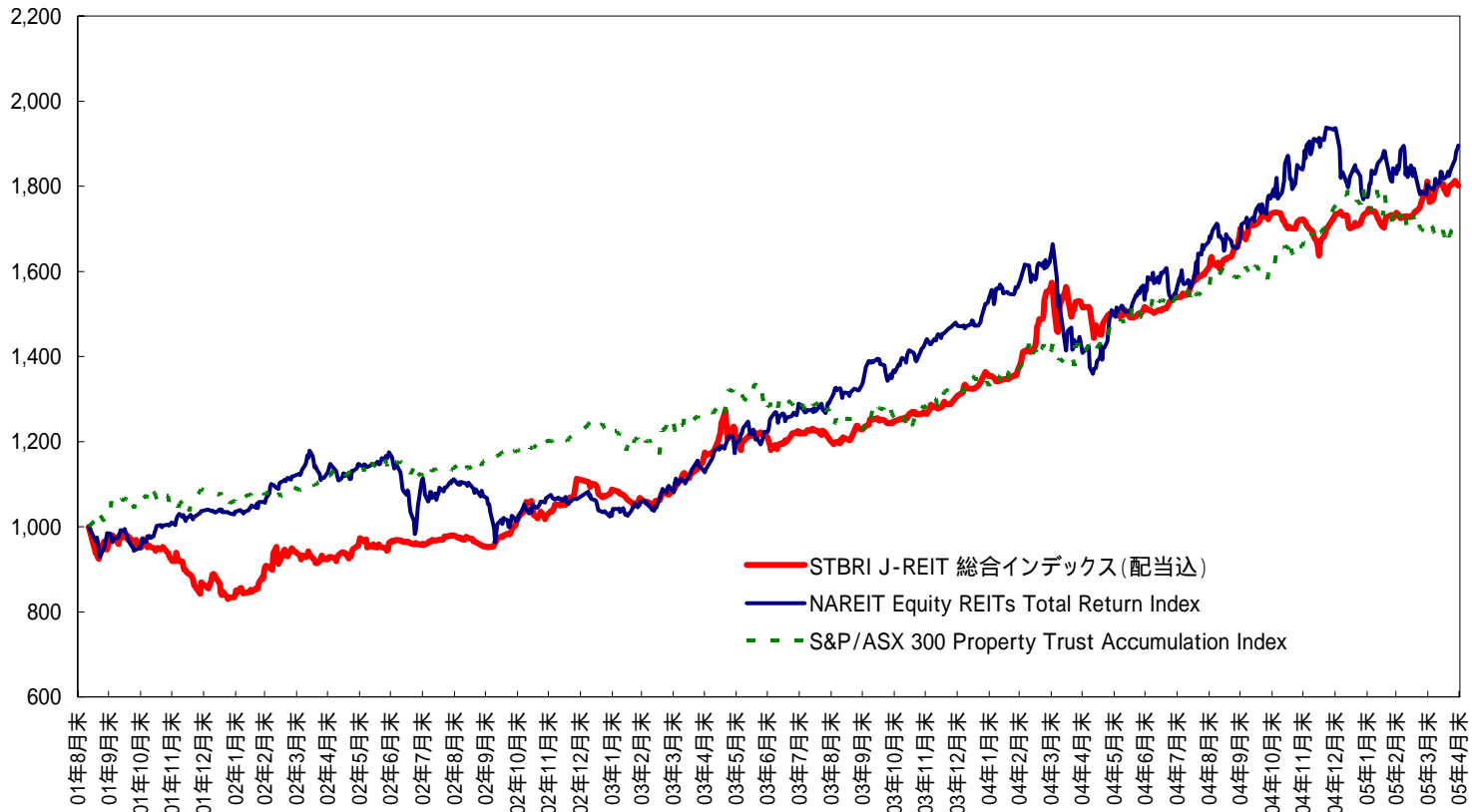
- 日本は東京、大阪、名古屋、福岡、札幌の各証券取引所、JASDAQの時価総額合計 (データ出所; Bloomberg)
- 米国はNYSE, AMEX, NASDAQ, BSE, CHX, NSX, PCX, PHLX, SDSEの時価総額合計 (データ出所; Bloomberg)
- オーストラリアは、ASXの時価総額 (データ出所; ASX)

(出所) 住信基礎研究所

# J-REITの資産特性

日・米・豪のREITパフォーマンス比較(2001.9.10 ~ 2005.4.30)

2001年9月10日=1,000



# J-REITの資産特性

## □ 日・米・豪のREITトータルリターン比較

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 (2004.5.1 ~ 2005.4.30)	18.9%	34.6%	21.3%
J-REIT上場からのトータルリターン(年 換算) (2001.9.10 ~ 2005.4.30)	17.5%	19.2%	15.7%

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 Return 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  
（出所）Bloomberg データにより住信基礎研究所

# J-REITの資産特性

## □ 日・米・豪のREIT相関関係

### ■ 月次トータルリターンの相関(2001.9末～2005.4末)

	J-REIT	US-REIT	LPT
J-REIT	1.00		
US-REIT	0.25	1.00	
LPT	0.26	0.28	1.00

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

US-REITはNAREIT Equity REITs Total Return Indexより算出

LPTはS&P/ASX 300 Property Trust Accumulation Indexより算出

（出所）Bloomberg データにより住信基礎研究所



【お問い合わせ】 <https://www.stbri.co.jp/contact/form-jreit/jreit.html>

・本資料は、情報提供を唯一の目的として作成したものであり、特定の有価証券の売買あるいは特定の証券取引の勧誘を目的としたものではありません。また、ここに示したすべての内容は、当社の現時点での判断を示しているに過ぎません。

・本資料は、当社が信頼にたると思われる情報源から入手した各種データに基づいて作成していますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。また、本資料は、作成時点において入手可能な情報等に基づいて作成したものであり、今後、内容を変更する場合があります。

・本資料の一切の権利は住信基礎研究所に帰属しており、当社の事前の了承なく、本資料の全部または一部を引用・複製・複製・転載・変造して使用することは、その目的や方法の如何を問わず、一切お断りします。

・STBRI J-REIT Indexは住信基礎研究所が独自に開発したJ-REITインデックスです。STBRI J-REIT Indexは住信基礎研究所の知的財産であり、STBRI J-REIT Indexの算出、数値の公表、利用などSTBRI J-REIT Indexに関する権利は、住信基礎研究所が所有しております。「STBRI J-REIT Index<sup>®</sup>」は、住信基礎研究所の登録商標です。