

「コロナ禍で活発化する私募REIT」

コロナ禍に見られるREIT事業への参入

2021年4月、JR東日本は不動産投資顧問会社を設立し、私募ファンドの拡大やREIT組成の検討を発表しました。また同時期に、JR西日本グループが私募REITの設立、JR九州も私募REIT事業への参入を発表しています。

コロナ禍の影響でキャッシュフローが落ち込む業態においては、REIT組成により保有物件の売却を通じて資金を獲得し、開発や成長分野へ投資を行い資金効率を向上させる動きなどが見られており、今後私募REITが増加する可能性も出てきています。

J-REITと私募REIT

日本のREIT市場には、大きく分けて、公募であるJ-REITと私募REITが存在します。

私募REITは、J-REIT開始から約10年遅れの2010年11月に1銘柄でスタートしました。2021年6月末時点で銘柄数は38銘柄に増加し、運用資産は約4.2兆円とJ-REITの1/5程度まで成長しています。

運用資産の用途はJ-REITと概ね近い内訳ですが、投資家構成は、投資信託や海外投資家が半数を占めるJ-REITと異なり、私募REITは金融機関や年金等の機関投資家が大半となっています。

また私募REITは非上場であることから、投資口価格は保有不動産の鑑定評価額に基づいて決算期毎に算出されるため、相対的に価格の変動性が低い点も特徴です。

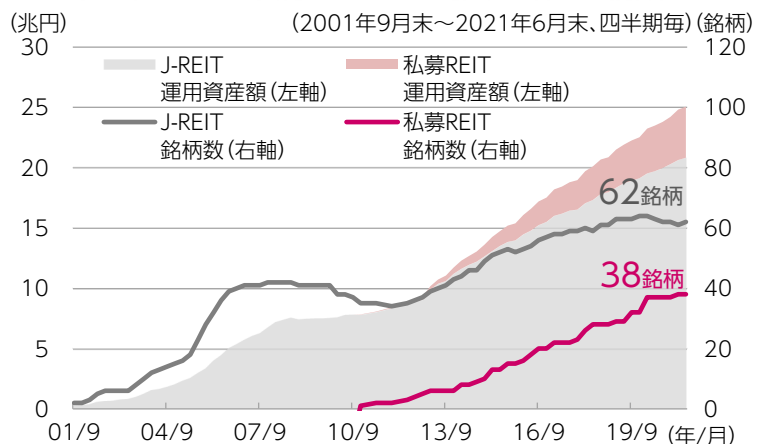
私募REITの拡大はJ-REITにも好影響

JR各社以外には、不動産事業者ビーロットや日本エスコンなどにおいても、コロナ禍に私募REITの組成に関する報道が出ています。

J-REITの売却物件を最終的に私募REITが購入する例も見られ、私募REITの相次ぐ新規組成や積極的な物件取得、資産規模拡大は、日本のREIT市場全体を活性化させるポジティブな動きと捉えられています。

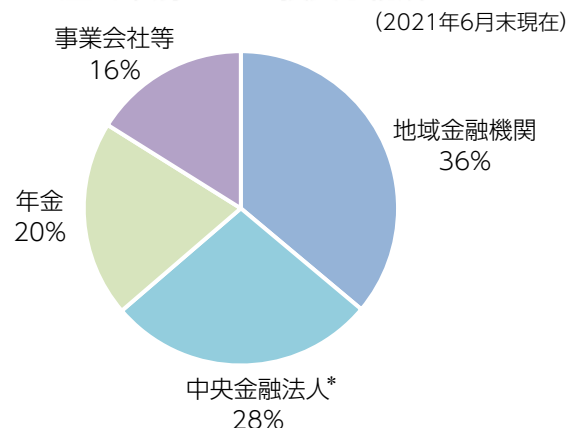
不動産売買市場およびJ-REIT市場に直接・間接的に影響している私募REITの動向は、J-REIT市場にとっても注目材料の一つです。

(図1) J-REIT・私募REITの運用資産額と銘柄数



※運用資産額は取得価格ベース、私募REITは2010年12月末からのデータ(出所)ARES(不動産証券化協会)のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2) 私募REITの投資家構成



\*中央金融法人は銀行(地銀を除く)・生保・損保・系統中央機関等(出所)ARESのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図3) J-REIT・私募REITの比較

	J-REIT	私募REIT
区分	上場	非上場
時価評価	日次市場取引価格	決算期毎保有不動産価格を基に算定
価格変動性	相対的に高い(日次評価のため)	相対的に低い(決算期毎の評価のため)
流動性	相対的に高い(株式と同程度)	相対的に低い(状況により変化)
換金性	随時可能	転売先を見つけて取引
投資家	個人を含む幅広い投資家	主に機関投資家

(出所)各種資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



## 【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。