

● 新興国で REIT 市場創設の動き

1月30日の日経夕刊は、新興国で不動産投資信託（REIT）市場の創設が相次いでいることを報じている。インドでは米投資ファンドのブラックストーン・グループなどの第1号 REIT の上場が承認され、商都ムンバイやニューデリー近郊のノイダ、IT（情報技術）企業が集積する南部ベンガロール（旧称バンガロール）などの都市におけるオフィスビル物件への投資を中心に500億ルピー（約785億円）以上の資金調達を目指しているという。東欧ではハンガリーに加え、ポーランドで、また、中国でも近く REIT 制度が始まる見通しであるという。為替の変動リスクがあるものの新興国の REIT は先進国より利回りが高く、各国は投資家のマネーを呼び込み、不動産市場の活性化を狙っている。

REIT は1960年に初めて米国で制度化され、2000年代に日本や欧州などに広がった。08年のリーマン・ショック後も新興国や中東にも拡大し、現在、米国の金融情報調査会社「QUICK・ファクトセット」によると、世界の REIT の時価総額は約1兆6700億ドル（約180兆円）。

（図表）世界の REIT 時価総額（1.67兆ドル）の内訳割合（%）

米国	67
日本	7
オーストラリア	4
シンガポール	4
その他	17
合計	100