



REITは、不動産市場の救世主となれるか

日本経済は、不動産や株式価格の下落が続く限り、本格的に回復しないように思われる。そこで、昨秋、不動産市場活性化の切り札と期待されて登場したのがREITである。現に、売却見込価格の2倍でREITに落札された東京都心のビルもあり、ファンドバブルと一部で言われている。

巨大な個人貯蓄が、REIT経由で不動産市場に向かうのは結構なことである。しかし、仕組みを十分に理解しないまま購入して損失を被るようでは、今後のREIT市場拡大のために望ましくない。特に、予想配当利回りが4～5%と魅力的に見える点が誤解を呼んでいるのかも知れない。

たとえば、日本のオフィスビルは償却期間が50年だが、ファンドに古いビルが多ければ、20～30年目の大規模改修時に修繕コストをまかなえず、配当利回りが急落するリスクがある。長期保有したい投資家はアナリスト情報も活用して、ファンドがこのような資本的支出に備えて、十分に内部留保を行っているかどうか見極める必要があるだろう。

《目次》

- ・ 公的年金：公的年金資金運用を考える（1）
- ・ 年金制度：退職給付会計基準の影響
—2000年度決算における退職給付債務等の状況（下）
- ・ 年金運用：万人のための年金運用入門（9）—運用評価（下）