

# 研究員 の眼

## 中国、インフラ公募 REIT 上場へ ～計 9 銘柄、発行総額は 5 千億円超となる見通し～

社会研究部 研究員 胡 笏  
(03)3512-1794 ko-ka@nli-research.co.jp

2021年5月19日、中国・上海証券取引所と深セン証券取引所は「インフラ公募 REIT に関する公告」を発表し、中国における初のインフラ公募 REIT の上場スケジュールを公表した。同時に、機関投資家向けの説明等販売手続きが始まり、個人投資家は5月31日～6月4日の間に上海証券取引所と深セン証券取引所で公募 REIT の取引ができることになった。

今回公告されたのは、高速道路、倉庫物流、産業園区、汚水処理施設等の9銘柄で、発行総額は300億元(約5千億円)を超える見込みである。

図表 中国インフラ公募 REIT 銘柄情報一覧(2021年5月21日時点)

銘柄コード	銘柄名 (オリジネーターの属性)	用途区分 (権利)	発行規模 (億元)	投資家割合			予想 利回り	期間
				オリジネーター等割合	機関投資家割合	個人投資家割合		
上海証券取引所								
508056	GLP 倉庫物流 (外資系企業)	倉庫物流 (所有権)	56.18	72.0%	22.4%	5.6%		50年
508001	滬杭甬杭徽高速 (国有企業)	高速道路 (特許経営権)	41.35	74.3%	22.0%	3.7%	≥6%	20年
508027	東吳蘇州工業園区 (国有企業)	産業園区 (所有権)	33.50	60.0%	32.0%	8.0%		40年
508006	首創水務 (国有企業)	汚水処理 (特許経営権)	18.36	76.0%	19.2%	4.8%	6%	26年
508000	張江光大園 (国有企業)	産業園区 (所有権)	14.70	55.33%	31.27%	13.40%		20年
深セン証券取引所								
180201	広州交投広河高速 (国有企業)	高速道路 (特許経営権)	86.74	78.97%	16.03%	5.00%		99年
180101	招商蛇口産業園 (国有企業)	産業園区 (所有権)	22.30	65.0%	25.0%	10.0%		50年
180301	塩田港倉庫物流 (国有企業)	倉庫物流 (所有権)	17.05	60.0%	28.0%	12.0%		36年
180801	首鋼バイオマス (国有企業)	廃棄物処理 (類特許経営権)	12.48	60.0%	30.0%	10.0%		21年

(注) 特許経営権とは、「インフラと公共事業特許経営管理弁法」より、インフラを運営し公共サービスを提供する権利である。  
(資料) 上海証券取引所、深セン証券取引所等公表資料を基にニッセイ基礎研究所で作成。

2020年4月30日、中国証監会と国家發展改革委員会は「インフラセクターにおける不動産投資信託基金（REITs）パイロットプロジェクトの実施に関する通知」を發表し、インフラセクターにおける公募 REIT が実現に向けて動き出した。その後、約1年をかけて制度整備が行われ、2021年4月21日から中国証監会はパイロットプロジェクトの上場申請書類の受付を開始、約1ヶ月の審査を経て、2021年5月17日に正式にインフラ公募 REIT が承認された。今回、承認された9銘柄のインフラ公募 REIT は北京、上海など優先区域に集中し、オリジネーターは今のところ国有企業が中心だが、一例だけシンガポールの GLP によるものもある（図表参照）。

インフラ公募 REIT の上場は中国としては初めての試みであり、運用経験の不足などから、十分なリスクヘッジができていないことを問題視している投資家も少なくない。一方で、上海証券取引所、深セン証券取引所はインフラ公募 REIT 上場初日の変動幅を30%、その後1日の変動幅を10%に制限し、取引市場の安定性を保ち、投資家に理性的に判断するよう求めている。