

## REITファンドの取得資産にみられるトレンド変化

### ～「地域分散」と「用途種別の変化」が大きな特徴～

#### (REITファンドによる資産取得は堅調な動き)

- 不動産投資信託 (REIT) ファンドによる資産取得の状況を見ると、リーマンショック後の不況で09年は大きく落ち込んだものの、ここ数年は5000億円を上回る規模の取得が行われるなど、概ね堅調な動きが続いている (図表1)。取得額の推移をみる限り、トレンドの大きな変化は感じられないが、実際のところは、地域分布や用途種別といった資産の属性が徐々に変わりつつある。

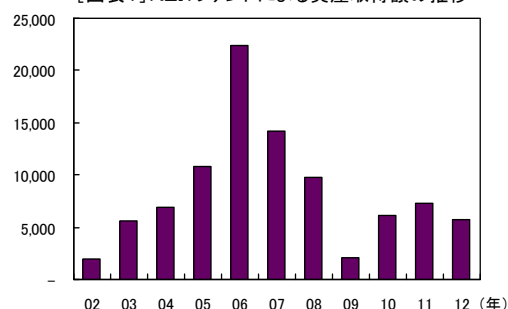
#### (東京以外での資産取得が増加)

- 図表2は、REITによる直近4年間の取得資産につき、所在地を「東京」と「その他」に分け、その内訳をみたものである。09年は東京が8割を占めていたが、徐々に低下が進み、12年は6割にまで下がっている。この背景としては、特に11年以降、震災をきっかけに資産の地域分布を見直す動きが進んだ影響が大きいとみられる。
- さらに、地域分散の状況について東京以外の内訳に注目すると、図表3のような動きとなっている。取得資産が少ない09年は参考扱いとすれば、10年以降は関東 (東京を除く) の割合の低下が進んでいる。一方、それ以外の地域では、関西がほぼ2割で推移しているほか、中部、九州の動きをみても、特定の地域に集中する傾向はみられず、関東以外の地域にうまく分散が図られている様子がうかがえる。

#### (用途種別ではオフィスの割合が徐々に低下)

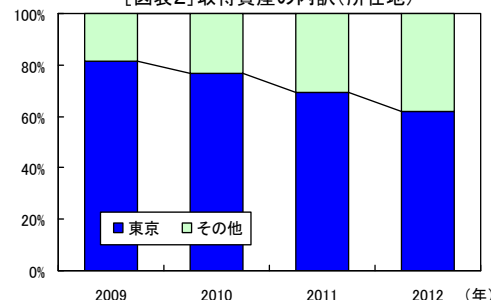
- 一方、資産の用途種別に着目すると、まずオフィスの割合の低下が目につく (図表4)。09年は8割という高い水準であったが、年々低下が進み、12年には4割となっている。ただし、それに代わって住宅や商業施設の割合が高まっているわけではなく、10～12年はほぼ一定で推移している。その一方、直近では物流施設 (図表4では「その他」に分類) の取得が増えていることから、今後はこれが継続的な動きとなるかどうか注目が集まろう。
- REITのオフィス取得割合が低下している背景については、地域分散の動きと同時進行していることから、関東以外での取得を進めたことがオフィス割合の

[図表1] REITファンドによる資産取得額の推移



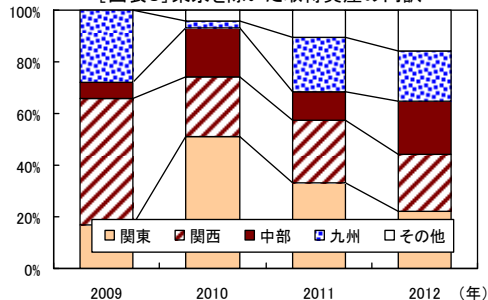
(出所) 社団法人投資信託協会  
※12年は1-9月

[図表2] 取得資産の内訳 (所在地)

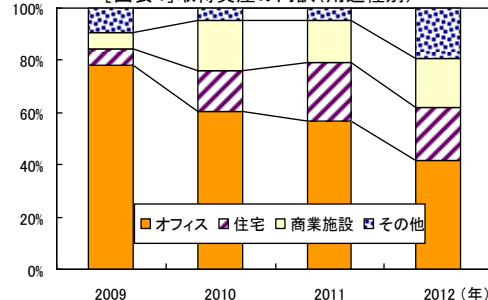


(出所) 各社発表内容を元に、りそな総研作成。以下の図表も同じ  
※図表2～8は、各社HPから把握可能な取引を集計したものであり、合計金額は図表1とは異なる

[図表3] 東京を除いた取得資産の内訳



[図表4] 取得資産の内訳 (用途種別)



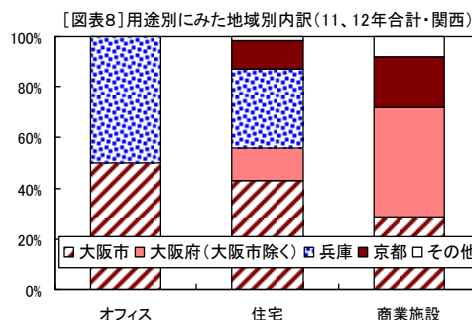
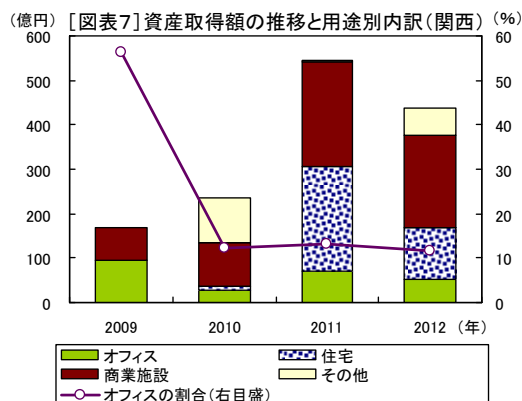
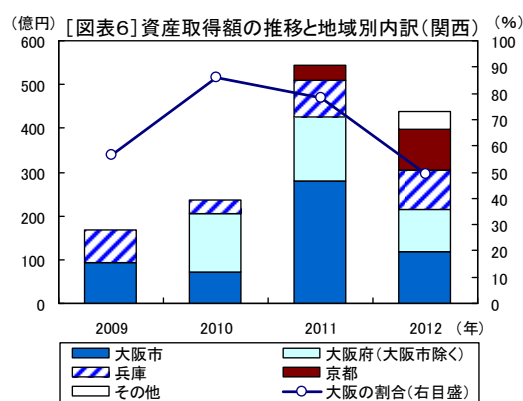
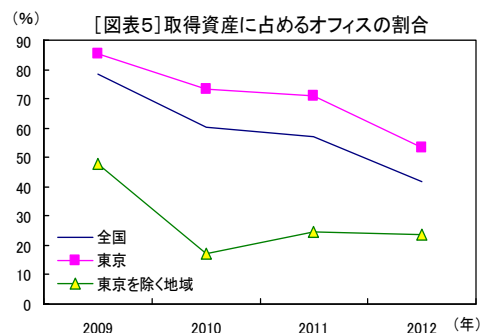
低下に直結した印象が強い。ところが、図表5のとおり東京でも同じようにオフィスの割合は下がっている。つまり、オフィス割合の低下要因については、地域分散の動きもさることながら、景気の長期停滞に伴い、オフィスのテナントリスクや賃料の下落リスク等が高まった影響も大きいとみられる。

**(関西圏内での資産取得の動き)**

- 一方、関西圏内の動きをもう少しみてみると、取得件数が5件に満たない09年を除けば、大阪(「大阪市」と「大阪府(大阪市除く)」の合計)の割合には緩やかな低下がみられる(図表6)。つまり、全国的には東京からの分散という流れがある一方、関西圏内では大阪からの分散の動きが進んでいることになる。その受け皿は兵庫と京都、つまり神戸市と京都市が担っており、12年は両地域の合計が全体の4割を超える水準となっている。
- また、図表7の用途種別についても、非常に特徴的な動きがみられる。まず、オフィス割合は09年を除けば1~2割と一貫して低く、大半を住宅と商業施設が占める形となっている。この住宅、商業施設の増加に注目し、11、12年トータルでの地域分布をみてみると、住宅では大阪市に次いで兵庫(神戸市)が約3割と目立っており、商業施設では大阪府(大阪市除く)が約4割を占める形となっている(図表8)。今後も住宅、商業施設の取得は増加が続くとみられるが、その際はこれらの地域が中心となる可能性が高いといえよう。

**(今後のREIT市場について)**

- 今後のREIT市場を考えると、海外資本が2000億円規模の投資信託の上場を目指す動きをみせているなど、資産取得の動きは増加傾向をたどる可能性が高い。政策面から考えても、政府、日銀による金融緩和姿勢がさらに強まってくれば、相場の上昇期待につながることで、市場にはさらに資金が集まりやすい状況となろう。
- その際、従来であれば東京に取引が集中する傾向があったが、ここまでみてきたとおり、「関東以外への地域分散」や、「商業施設や住宅、物流施設の取得増」といった傾向は今後も続くとみられる。それに伴い、関西への投資についても、商業施設や住宅を中心に増加傾向をたどることが期待される。内訳としては全国の1割程度を占める傾向があることから、今後も継続的に500~1000億円規模の資産取得が見込まれよう。



本件照会先: 大阪本社 荒木秀之  
TEL:06(4705)3635 mail:hd-araki@rri.co.jp

本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、本稿に記載された内容は、今後予告なしに変更されることがあります。