

# J-REITのリターン特性とリスク分散効果

## 一月次データを用いた分析

日興アセットマネジメント(株) 商品企画部クオンツグループ  
クオンツアナリスト 高橋秀行  
日興アセットマネジメント(株) 債券運用部長 石原雅行

### 要約

日本版不動産投資信託(J-REIT)のリターン特性及びリスク分散効果について考察する。2001年9月から2003年12月の期間におけるJ-REITのリスク・リターン特性はミドルリスクである一方で、リターンはリスク対比で高水準であり、且つ、高利回り国内資産との高い連動性が観測された。また、J-REITは高利回り国内資産によって40%強が説明でき、ある程度複製可能と考えられるが、国内株式・国内債券市場全体で考えれば株式や債券で複製できない固有性を有している。従って、J-REITを株式・債券からなるポートフォリオに追加した場合、リスク分散効果が働き、分散投資に有効である。

### キーワード

J-REIT、リスク分散効果

#### 1. はじめに

日本版不動産投資信託(J-REIT)の上場取引は2001年9月に始まり、2年強が経過した。2003年12月末時点で9銘柄が上場しており、市場規模は拡大傾向にある。J-REITは利回りの高さから、個人や機関投資家を問わず注目度は高く、株式や債券と比較して安定的な収益を挙げてきた(図1-1参照)。しかしながら、J-REITに投資するためにはREITの一般的特性(安定的な収益、固有性、インフレヘッジ等)を確認することが不可欠である。そして、株式や債券といった伝統的資産からなるポートフォリオにJ-REITを組み込む場合、J-REITによるリスク分散効果が重要となる。そのためにはJ-REITと株式や債券との関係を調べる必要がある。