

財務体質の強化が進む世界のREIT

Raku
Yomi

楽読(ラクヨミ)

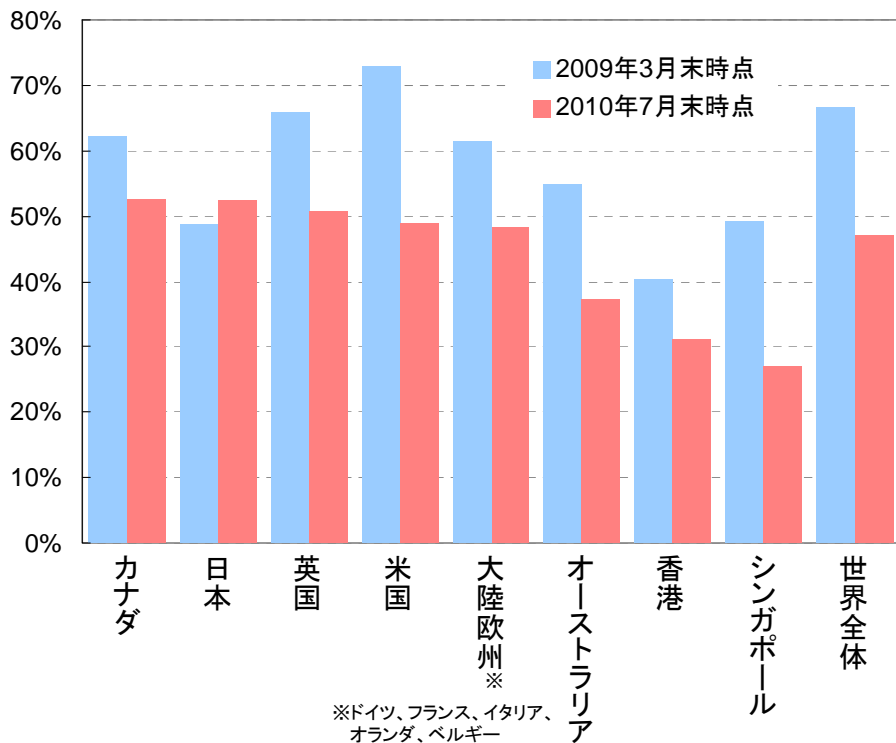
nikko am
fund academy

各国REITの借入金比率(左下図)が低下傾向にあります。

2008年以降の金融市場の緊張が落ち着きを取り戻す中、REIT各社は、自己資本の増強を目的とした増資や借入金の返済、資産売却などによって、財務体質の強化を進めていることが背景にあるとみられます。REIT各社の自己資本の増強は、財務の安定性を高めるとみられ、結果としてREIT各社の信用度を高めることにつながると考えられます。

また、今後のREITの成長を考える上でも、低い借入金比率は重要な鍵となりそうです。昨今のように、不動産市況の悪化に伴ない、優良な物件が市場に出始めてくるといわれる局面では、相対的に低い借入金比率を利用し、より良い条件で資金調達を行ない、迅速な物件取得が可能になると考えられます。

各国REITの借入金比率の状況



借入金比率の計算の例

＜REITの資産状況＞



上図のREITにおける借入金比率は、40%※となります。

$$\text{※}40\% = \frac{400\text{億円}}{1,000\text{億円}} \times 100$$

借入金比率は、REITの財務の安定性を図る指標として、注目されています。

REITは投資家から集めた資金のほかに、銀行からの借入金や社債の発行などの資金調達により、自己資本以上の運用を行なっています。借入金の活用によって、新規の資産取得など積極的な運用を行なうことが可能となります。ただし、借入金への依存度が高い場合は、財務の安定性や金利変動リスクに対する懸念が生じやすくなる面があるため、REIT各社はこの借入金の比率に一定の上限を設けたり、比率をコントロールしながら、安定的な成長の実現に取り組んでいます。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません

日興アセットマネジメント

■当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。