

致理技術學院財務金融系

財金實務專題



日本不動產投資信託與股債市場之關係

學生：郭婉柔、鄭旻倩

曾怡雯、陳靖文

黃政界

中華民國 100 年 12 月



## 目 錄

第一章 緒論.....	1
第一節 研究背景與動機.....	1
第二節 研究目的.....	2
第三節 研究架構與流程.....	3
第二章 不動產投資信託之介紹.....	6
第一節 不動產證券化之定義.....	6
第二節 投資 REITs 的優點.....	6
第三節 投資 REITs 的風險.....	9
第四節 各國不動產證券化發展現況.....	11
第五節 日本 J-REITs 之介紹.....	17
第六節 J-REITs 與 T-REITs 之比較.....	18
第三章 日本股債市場之介紹.....	20
第一節 日本股票市場概況.....	20
第二節 日本債券市場概況.....	21
第四章 文獻回顧.....	23
第五章 研究方法.....	27
第一節 資料來源.....	27
第二節 一般化自我迴歸條件異質變異數模型.....	27
第六章 實證結果.....	31
第七章 結論.....	34
第八章 實務涵義與建議.....	36
參考文獻.....	37

## 表目錄

表 1 REITs 指數與主要股、債市報酬率比較.....	6
表 2 REITs 優於各市場之公公債殖利率.....	7
表 3 全球主要 REITs 指數股利率一覽表.....	7
表 4 REITs 與股債市相關係數一覽表.....	8
表 5 我國與日本 REITs 之制度比較.....	18
表 6 T-REITs 與 J-REITs 之報酬風險.....	19
表 7 主要證券交易所股票成交量.....	20
表 8 主要證券交易所股票成交值.....	20
表 9 債券交易量.....	22
表 10 各序列報酬率基本統計分析.....	31
表 11 REITs 指數、REITs 指數期貨、股票及債券對 REITS 的 EGARCH 實證結果.....	33

## 圖目錄

圖 1 研究流程.....	5
圖 2 不動產證券化商品之分類.....	16
圖 3 亞洲各國 REITs 規模比例圖.....	17
圖 4 日本國債年發行額.....	22