

# 日本版ISAの道 その67

NISAのファンドで人気のあるのは REITファンドだが、最近ではグローバルREITファンドの人気が増えている。

※国際投信投資顧問 投信調査室がお届けする、日本版ISAに関する情報を発信するコラムです。

## NISAでJ-REIT 購入が目立つ?

2014年8月6日(水)付日本経済新聞に「個人などから集めた資金を元手に不動産で運用する不動産投資信託(REIT)が人気だ。全体の動きを示す東証REIT指数は5日、年初来高値となり1年4カ月ぶりの高値を付けた。…(略)…。個人の買い意欲が旺盛で、少額投資非課税制度(NISA)を使った購入も目立つという。」と出ていた(URLは後述[参考ホームページ])。NISAでJ-REIT購入が目立つという。だが、NISAは現状年100万円と言う制約がある為、NISAでは100万円以内で買えるJ-REIT一銘柄を買うより、100万円で幾つものJ-REIT、世界各国のREITさえ100万円以内で買えるREITのファンドを買う傾向が出ている(2014年7月7日付日本版ISAの道その62参照~URLは後述[参考ホームページ])。今回はNISAのREITファンド最新動向を見る。

## NISAで実際に投資をしている投資家の大半を占める既存投資家で人気はREIT

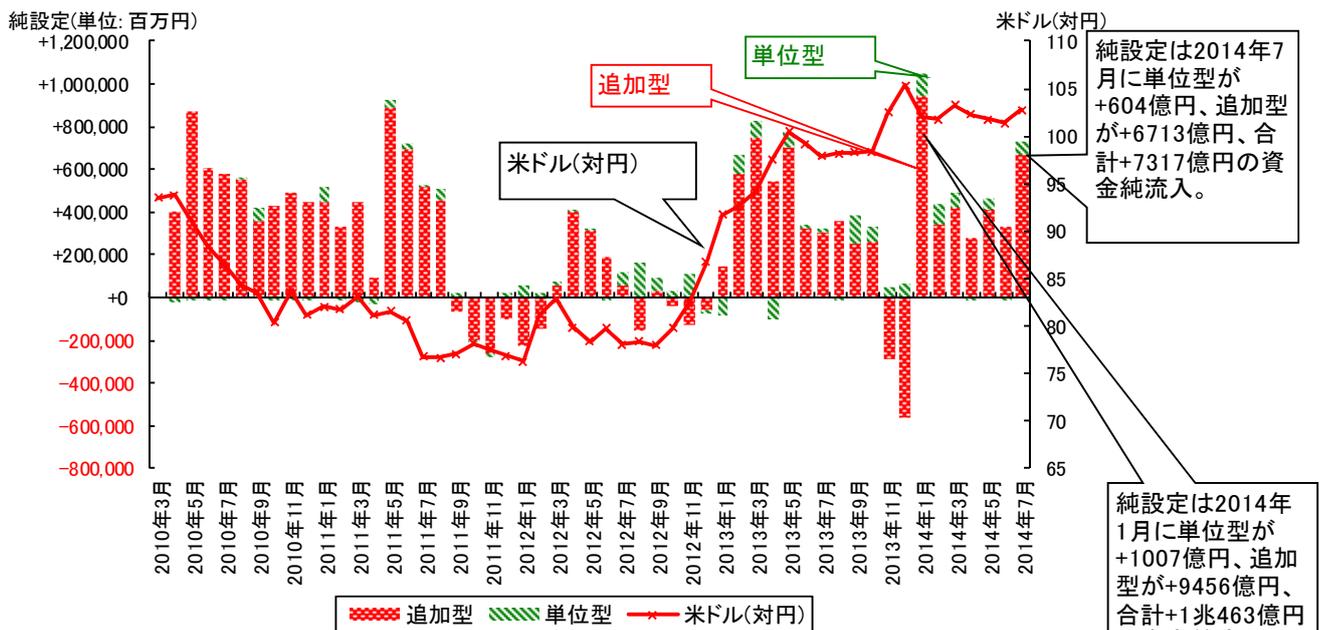
NISAのファンド動向を見るにあたって、投資家を、既存投資家と投資の未経験者層(新規投資家)とに分ける。前者の既存投資家はNISAで実際に投資をしている投資家の大半を占めているとされるが、それを投信全体の動向で代替し、後者の新規投資家はNISA向けファンド(後述※参照)で代替する事とする。前者の既存投資家であるが、投信全体の純設定推移を見ると、7月は+7317億円と、7カ月連続の資金純流入で、前月+3286億円より2倍超も大きい。2013年末の軽減税率終了にかけ解約が膨らんだ後は、安定的な資金純流入となっている。



日本籍の国内投信の純設定(推計)と米ドル(対円)の推移  
(2010年3月 ~ 2014年7月、月次データ)

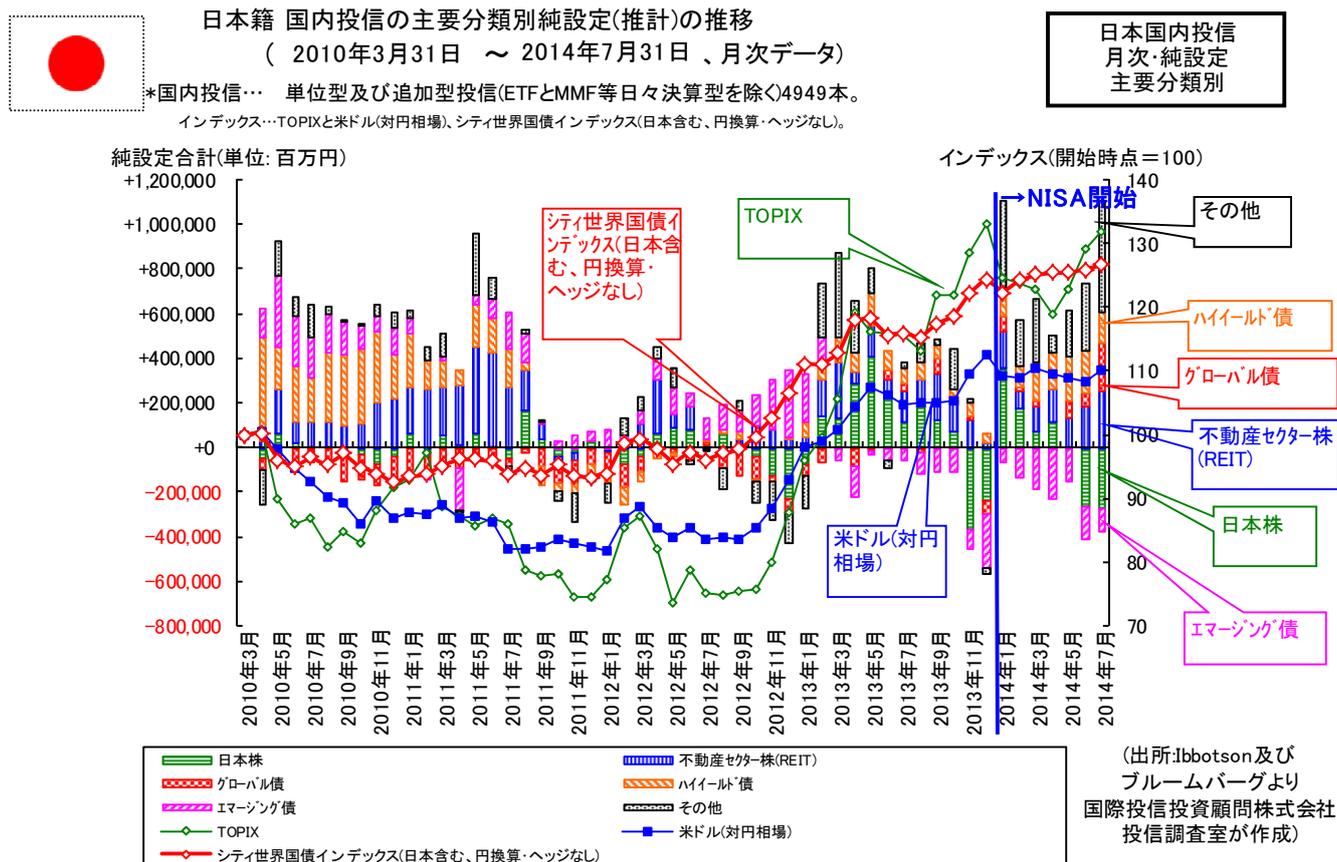
\*国内投信… 単体型及び追加型投信(ETFとMMF等日々決算型を除く)。

日本の国内投信  
月次・純設定

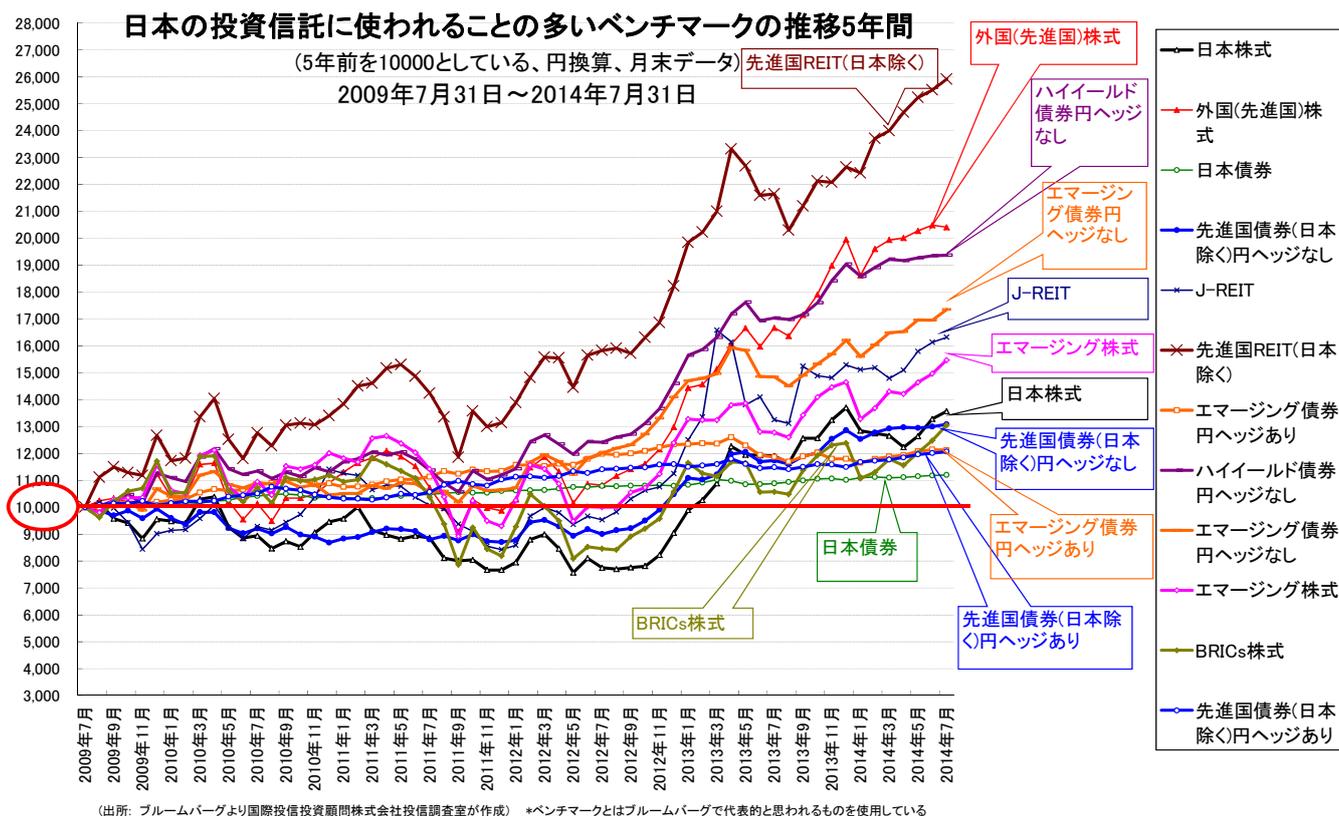


(出所: Ibbotson, ブルームバーグより国際投信投資顧問株式会社投信調査室が作成)

この既存投資家の純設定を、投資対象(主要分類)別で見ると、まさに不動産セクター(REIT)ファンドが最も大きな純流入だった。REITファンドの次に大きいのは、順に、グローバル債ファンド、グローバル株ファンド、ハイイールド債ファンドなどである(\*グローバル株ファンドはグラフでは「その他」に含まれる)。一方、日本株ファンドは2カ月連続純流出で、エマージング債ファンドも純流出が継続中である。

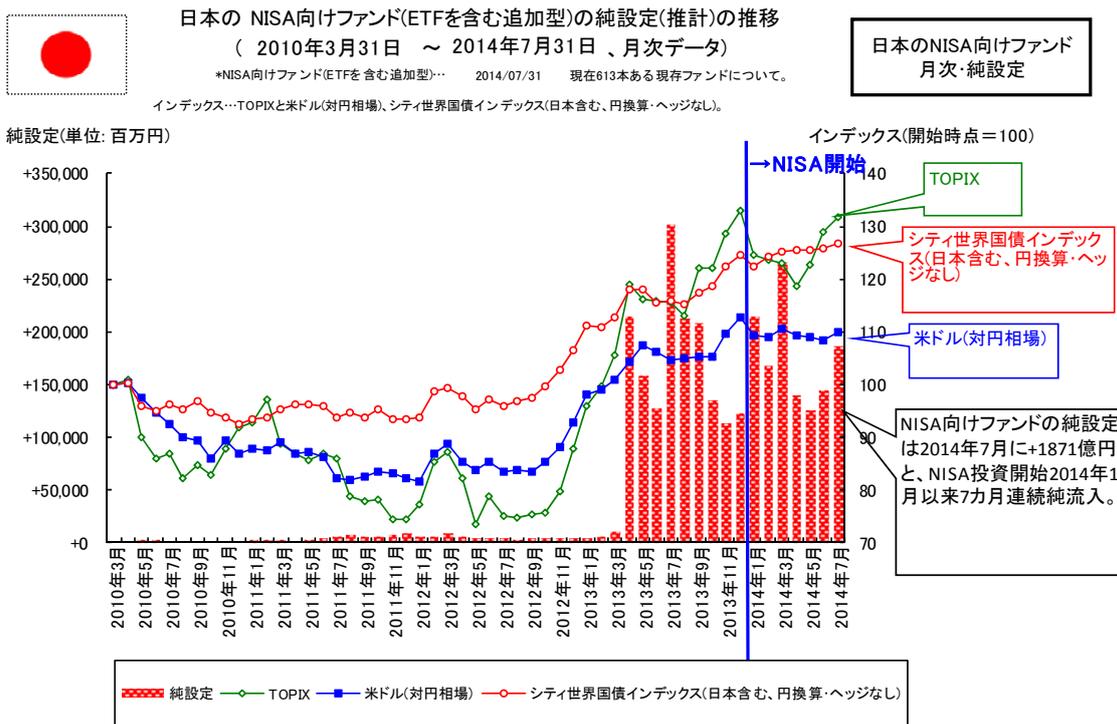


REITファンド、グローバル債ファンド、グローバル株ファンド、ハイイールド債ファンドに資金が集まる理由だが、パフォーマンスが好調だった事がありそうだ。投信に使われることの多いベンチマークを見たのが次頁上段グラフである。パフォーマンスの好い順に、先進国REIT、先進国株式、ハイイールド債券、エマージング債券などとなっている(\*5年前を10000としている、円換算、月末データ)。パフォーマンスから見て、REITファンドやグローバル株ファンド、ハイイールド債ファンドに資金が集まるのは納得のいく所でもある。



## NISA で今後が期待される新規投資家で人気はアロケーション柔軟型・グローバル債・欧州大型株

次に新規投資家であるが、NISA 向けファンド(後述※参照)の純設定を見ると、2014年7月に+1871億円と、NISA 投資開始 2014年1月以来7カ月連続純流入で、2014年5月に年初来で最も小さい資金純流入になってから2カ月連続で増加している。



7月にかけて安定的な資金純流入が継続している新規投資家と思われる投信の純設定を、投資対象(主要分類)別で見る。純流入1位はアセットアロケーション柔軟型ファンド(\*グラフでは「その他」に含まれる、前月1位)、同2位はグローバル債ファンド(前月4位)、同3位は欧州大型株ファンド(前月22位)、同4位は米国債ファンド(前月5位)、同5位は不動産セクター(REIT)ファンド(前月3位)となっている。その中、日本株ファンドが、7月に大きく純設定額を減らし24位と、NISA投資開始以来初の純流出へ転じた(前月2位)。

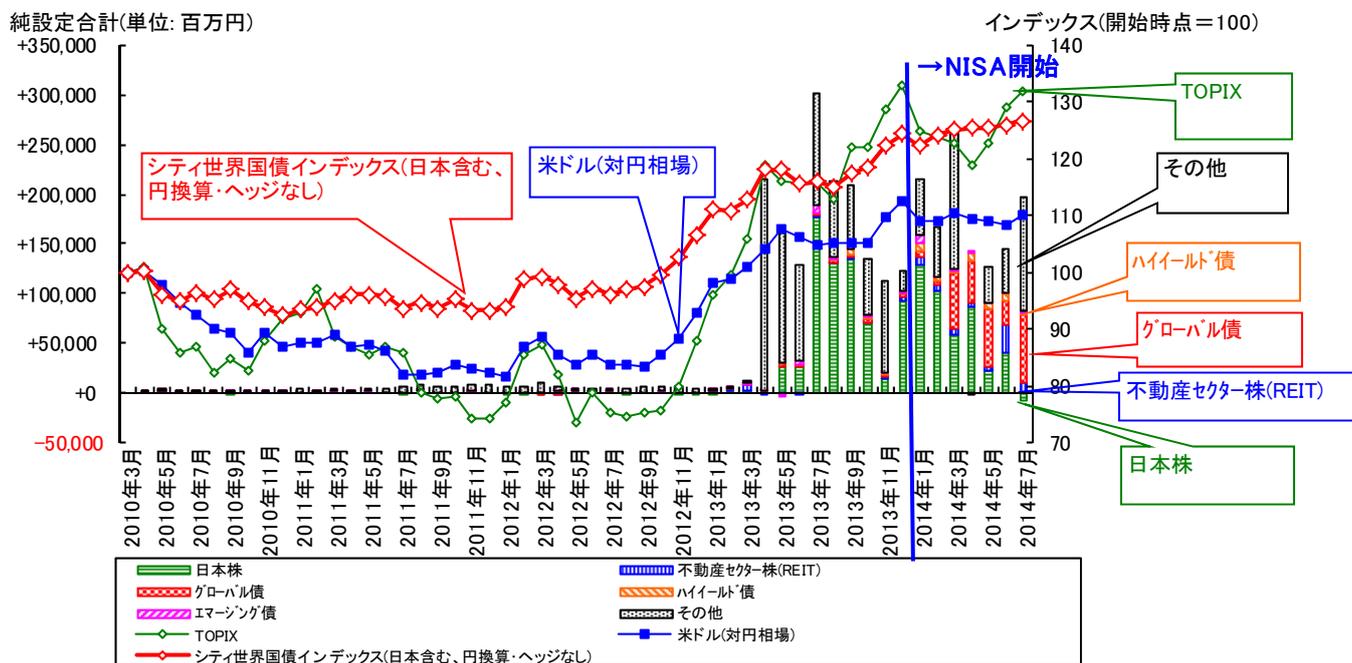


日本のNISA向けファンド(ETFを含む追加型)の純設定(推計)の推移  
(2010年3月31日～2014年7月31日、月次データ)

\*NISA向けファンド(ETFを含む追加型)… 2014/07/31 現在613本ある現存ファンドについて。

インデックス…TOPIXと米ドル(対円相場)、シティ世界国債インデックス(日本含む、円換算・ヘッジなし)。

日本のNISA向けファンド  
月次・純設定  
主要分類別



(出所:ブルームバーグ、Ibbotsonより国際投信投資顧問株式会社投信調査室が作成)

※「NISA向けファンド」…投資信託協会の言う「NISA向けのファンド(\*分配頻度が低いファンド、低コストのファンド、バランス型ファンド)」を参考にしながら(URLは後述[参考ホームページ])、2013年11月末時点の契約型公募投信純資産が1兆円以上ある投信会社17社(\*全84社の約90%を占める)の株式投信(ETFを含む)で「NISA向け」、「NISA専用」、「NISAで選ぶ」、「NISAにおすすめ」などと紹介されているファンド、それに加え、2013年4月以降に設定された分配頻度が低いファンドやバランス型ファンドとしている。なお、2013年4月以降と言うのは、NISAが含まれる税制改正(関連)法が2013年3月30日に成立・政省令公布されたため。尚、単位型・限定追加型・年1~2回分配以外のファンド・DC・SMA・ミリオン(従業員積立投資プラン)を含めていない。ただ、同じシリーズが該当している場合は年1~2回以外を含めている。しかし、通貨選択型については、年1~2回以外を除いている(\*マネー・プールは年1~2回でも除いている)。こうした「NISA向けファンド」を抽出した所、2014年7月31日時点で613本となった。

## 証券会社における実際の買付でも REIT ファンドの人気は高い

証券会社各社が発表する実際の投資動向も見る。2014年8月8日現在で、各社HPに公表されている最新NISA・投資信託動向だが、7月のNISA口座月間買付ランキングのあるのは大和証券とマネックス証券など少数だった。

大和証券では7月に買付額1位不動産セクター(REIT)ファンド(前月はハイイールド債ファンド)、2位カナダ株ファンド(前月は不動産セクター(REIT)ファンド)、3位米国株ファンド(前月はカナダ株ファンド)、4位アジアパシフィック債ファンド(前月は米国株ファンド)、5位米国債ファンド(前月はグローバル債ファンド)となっている(URLは後述[参考ホームページ])。

マネックス証券のNISA口座・販売額ランキングは、7月に1位は不動産セクター(REIT)ファンド、2位アロケーション柔軟型ファンド、3・4位不動産セクター(REIT)ファンド、5位アロケーション柔軟型ファンドとなっている(前月は1~3位が不動産セクター(REIT)ファンド、URLは後述[参考ホームページ])。

買付ランキングを公表している証券会社は少ないため、年初から7月末にかけての買付に値上がり・値下がりを加えたNISA口座・保有残高ランキングを発表しているネット証券会社も参考として見る。

最大手であるSBI証券のNISAランキング・投資信託では、NISA導入から約7カ月後の最新8月1日現在、1~4位不動産セクター(REIT)ファンド(前月は1~3位不動産セクター(REIT)ファンド、4位日本株ファンド)、5位日本株ファンド(前月はハイイールド債ファンド)となっている(URLは後述[参考ホームページ])。

楽天証券のNISAランキング・投資信託では8月1日現在、1~3位不動産セクター(REIT)ファンド、4位日本株ファンド・5位不動産セクター(REIT)ファンド(前月は1・2位不動産セクター(REIT)ファンド、3位日本株ファンド、4位不動産セクター(REIT)ファンド、5位ハイイールド債ファンド)となっている(URLは後述[参考ホームページ])。

先に示した既存投資家の投資動向と同様、証券会社における実際の買付でもREITファンドの人気は高い事がわかる。

## 既存投資家の REIT ファンドで最近、グローバル REIT ファンド が増えている

既存投資家中心の投信全体及び証券会社のNISAで人気の高いREITファンドだが、それをより細かく(投資地域別に)見ると、次頁グラフの通り、グローバルREITファンドへの資金純流入加速が見られる。この理由に先述した通り、先進国REITのパフォーマンスの好調さが考えられる。

その他の理由として、NISA口座でJ-REITの運用希望をしていた投資家が「個別銘柄のほかに、不動産投資信託(REIT)を買おうと思っていました。高配当でも非課税というのは魅力ですから。でも、ここ1年でREITもすっかり上がってしまって、今は利回りが3%前後にまで落ちてしまいました。」(2014年8月7日付日本経済新聞電子版)などと言う意見に示される通り、利回り面から、相対的に高いグローバルREITに目を向けている可能性もありそうだ。

以上、NISAのREITファンド最新動向だった。引き続きデータや報道、各社ホームページ等をしっかり見てNISA動向を判断していきたい。

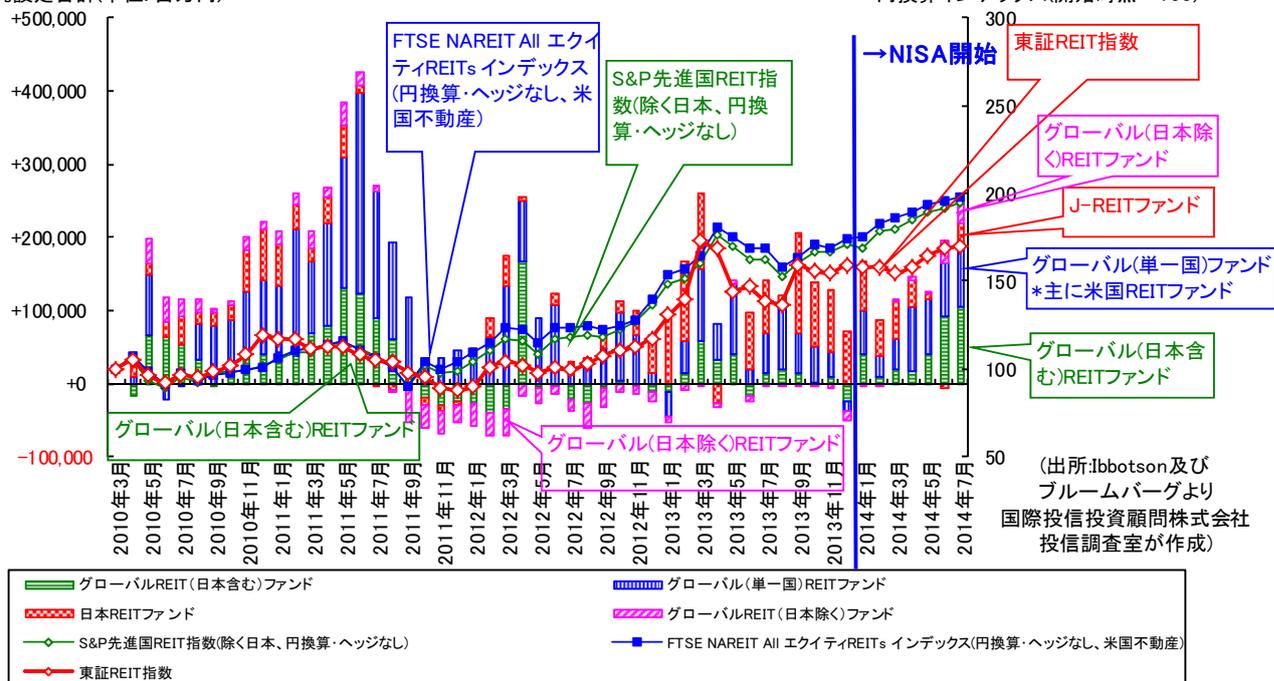


日本籍 REITファンドの純設定(推計)の推移  
(2010年3月31日 ~ 2014年7月31日、月次データ)

円換算インデックス…S&P先進国REIT指数、FTSE NAREIT All エクイティREITs インデックス、東証REIT指数。

日本のREITファンド  
月次・純設定

純設定合計(単位: 百万円)



(出所:Ibbotson及びブルームバーグより  
国際投信投資顧問株式会社  
投信調査室が作成)

[参考ホームページ]

2014年8月6日付日本経済新聞朝刊「REIT、年初来高値、利回り志向、海外からも資金。」と言う見出しの記事…

「 [http://www.nikkei.com/article/DGXLASGD05H2H\\_V00C14A8EA2000/](http://www.nikkei.com/article/DGXLASGD05H2H_V00C14A8EA2000/)」、2014年7月7日付日本版ISAの道その62「NISAで何をかう?導入後6カ月経過したところで、最新6月末までのデータを使い、投資動向を見ると、一番人気はREITファンドの可能性大!」…「 <http://www.kokusai-am.co.jp/news/jisa/pdf/140707.pdf>」、大和証券のNISA口座月間買付ランキング…「 <http://www.daiwa.jp/service/isa/ranking.html>」、マネックス証券のNISA投資信託・販売額ランキング…「 <https://fund.monex.co.jp/rankinglist#NisaMonthlySales>」、SBI証券のNISAランキング・投資信託・保有残高…「 <https://www.sbisec.co.jp/>」、楽天証券のNISAランキング・投資信託・残高…「 <https://www.rakuten-sec.co.jp/nisa/>」、2014年8月7日付日本経済新聞電子版「友達NISA、恋人NISAもあつていい!」…「 [http://www.nikkei.com/my/print-article/?R\\_FLG=0&bf=0&ng=DGXLMSFK04H2A\\_U4A800C1000000](http://www.nikkei.com/my/print-article/?R_FLG=0&bf=0&ng=DGXLMSFK04H2A_U4A800C1000000)」。

以上  
(投信調査室 松尾、窪田)

本資料に関してご留意頂きたい事項

本資料は日本版ISA(少額投資非課税制度、愛称「NISA/ニーサ」)に関する考え方や情報提供を目的として、国際投信投資顧問が作成したものです。本資料は投資勧誘を目的とするものではありません。なお、以下の点にもご留意ください。  
○本資料中のグラフ・数値等はあくまでも過去のデータであり、将来の経済、市況、その他の投資環境に係る動向等を保証するものではありません。  
○本資料の内容は作成基準日のものであり、将来予告なく変更されることがあります。  
○本資料は信頼できると判断した情報等をもとに作成しておりますが、その正確性、完全性等を保証するものではありません。  
○本資料に示す意見等は、特に断りのない限り本資料作成日現在の国際投信投資顧問 投信調査室の見解です。

本資料中で使用している指数について

- ・東証株価指数(TOPIX)は、(株)東京証券取引所及びそのグループ会社(以下、「東証等」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは東証等が所有しています。
- ・東証REIT指数は、(株)東京証券取引所及びそのグループ会社(以下、「東証等」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは東証等が所有しています。
- ・シティ世界国債インデックスは、シティグループ・グローバル・マーケット・インクの開発したものです。
- ・FTSE NAREIT All Equity REITs Index : FTSE International Limited(“FTSE”)©FTSE 2014年。“FTSE®”はロンドン取引証券所グループ会社の登録商標であり、FTSE International Limitedは許可を得て使用しています。FTSE指数、FTSE格付け、またはその両方におけるすべての権利は、FTSE、そのライセンサー、またはその両方に付与されます。FTSEおよびライセンサーは、FTSE指数、FTSE格付け、もしくはその両方、または内在するデータにおける誤りや省略に対して責任を負わないものとします。FTSEの書面による同意がない限り、FTSEデータの再配布は禁止します。
- ・S&PグローバルREIT指数及びそのサブインデックスの所有権及びその他一切の権利は、スタンダード&プアーズフィナンシャル サービスズ エル エル シーが有しています。国際投信投資顧問株式会社は、スタンダード&プアーズフィナンシャル サービスズ エル エル シーとの間で同指数の算出・管理に関する契約を締結しています。スタンダード&プアーズフィナンシャル サービスズ エル エル シーは、同指数の算出にかかる誤謬等に関し、いかなる者に対しても責任を負うものではありません。