

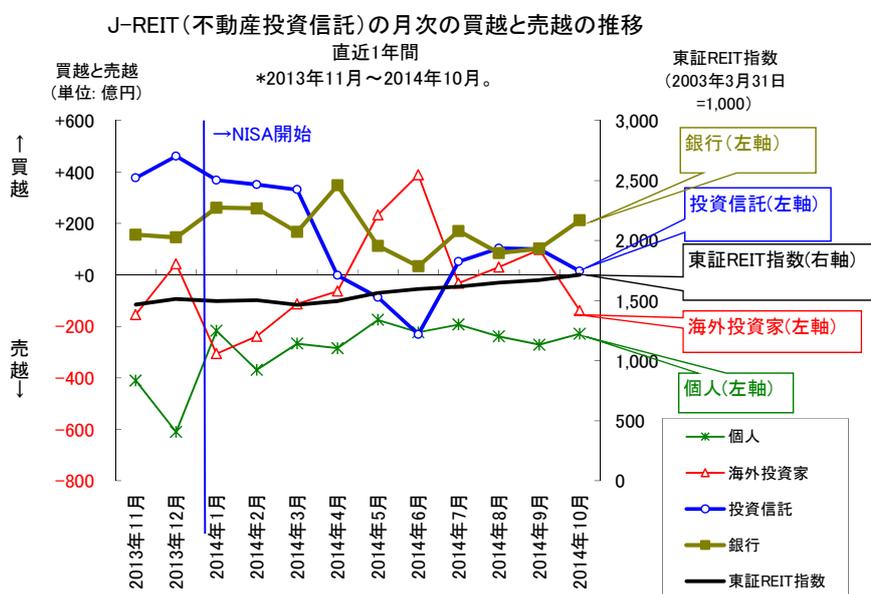
J-REITが7年ぶり高値! 金融緩和とNISAが追い風!!
当初はJ-REITファンド、今はグローバルREITファンド
の寄与が大きいJ-REITの国際分散投資も期待!!!

※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。

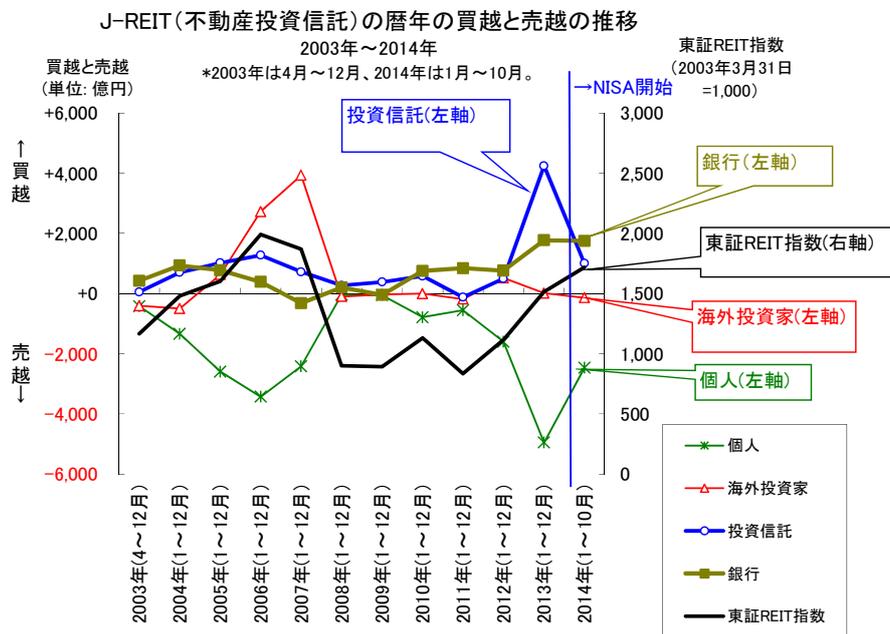
J-REIT が7年ぶり高値! 金融緩和とNISA が追い風!!

不動産投資信託(J-REIT)が人気である。2014年11月28日(金)にJ-REITを代表する東証REIT指数は1826.72と、2007年12月27日以来7年弱ぶりの高さまで上昇した。2014年11月24日(月)付時事通信は、「上場不動産投信、7年ぶり高値＝金融緩和、NISAが追い風」という見出しで、「少額投資非課税制度(NISA)も追い風だ。金融庁によると、6月末時点でNISA口座経由で買い付けられた金融商品の66.5%(1兆395億円)を投資信託が占め、『かなりの投信がREITを組み入れている』ためだ。これとは別にNISA資金の145億円がREIT購入に直接充てられていた。」と報じていた(URLは後述[参考ホームページ])。

J-REITを購入している主体は誰だろう? まず思い浮かぶのが銀行、特に地方銀行である。「超低金利で運用に苦しむ機関投資家などに注目され、特に地方銀行で『保有国債の償還資金の一部をREITに再投資』する動きが目立つ。」(先述の11月24日付時事通信)と言われる。10月31日の量的・質的金融緩和(QQE)第二弾の「バズーカ2」で、11月28日には新発2年物国債が初めてマイナス金利となった。利回りを求め長期の国債へ傾斜するのも金利リスクが高まる。そこでJ-REITなど投信が活用される。投信の解約益は銀行の重要業績指標であるコア業務粗利益(=資金利益+役務取引等利益+その他業務利益)に含まれる。J-REITを購入している主体として次に思い浮かぶのは日本銀行。「資産買い入れ基金」を通じ2010年12月16日から購入し続け、10月31日の「バズーカ2」で、従来の3倍の年900億円となっている。11月は、5日、6日、17日、19日、26日に各12億円、計60億円を購入している。その中、NISAや投信が脚光を浴びている。そこで、東証が11月17日(月)に発表した投資部門別売買状況(下記は月次グラフ・次頁に年次グラフ)を見た。銀行は2014年10月に+212億円と、連続で買い越しており、年次では2013年に+1769億円、2014年1～10月に+1750億円(過去最大)を買い越している。

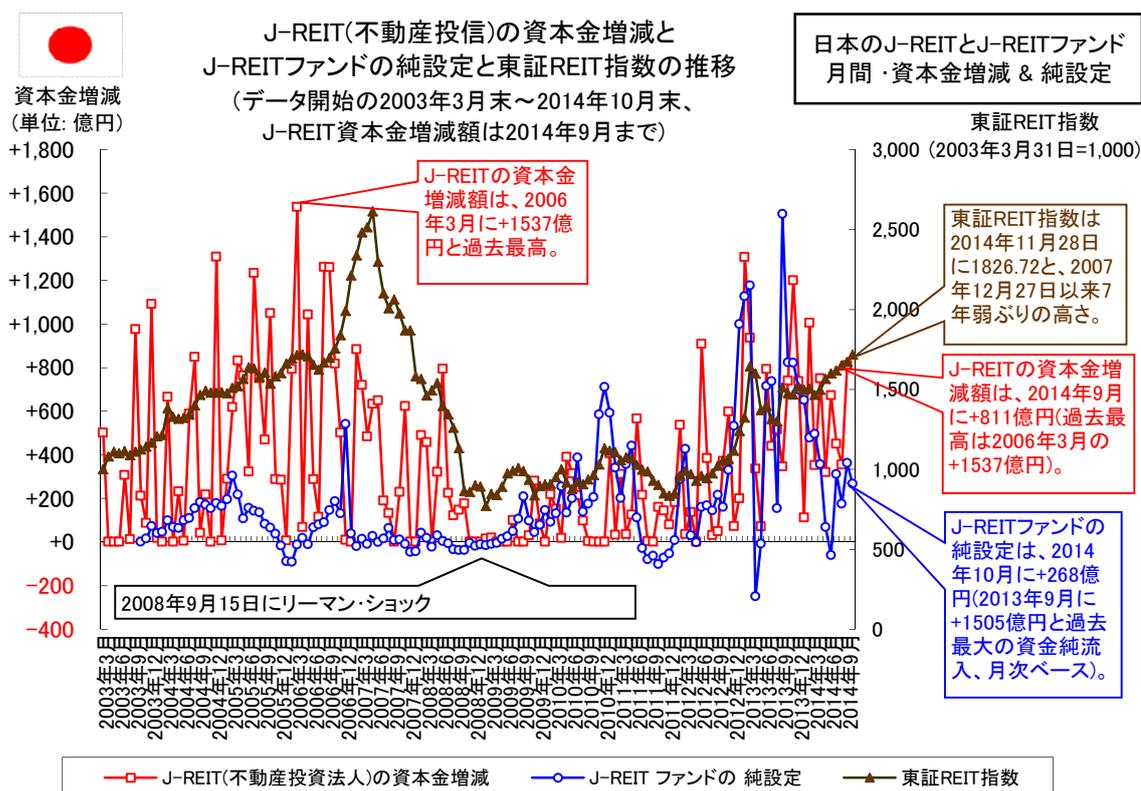


一方で、投信は2014年1~10月に+1000億円、2013年は+4241億円を買い越している(銀行の買越額+1750億円の2.4倍)。その中、個人は2014年1~10月に-2467億円と昨年から月次で見ても売越が続いている。



(出所: 東証と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)

2013年、J-REITを最も買い越した投信の主役はJ-REITファンドである。その純設定額は2013年に+8267億円と過去最大で、2014年1~10月に+3170億円の資金純流入となっている。先のJ-REIT売買状況で2013年に投信が買い越した額は+4241億円だが、J-REITファンドの純設定額+8267億円はそれよりはるかに大きい。2014年でもJ-REITファンドには+3170億円の純流入と、J-REITファンドによるJ-REITの大量購入がうかがえる。



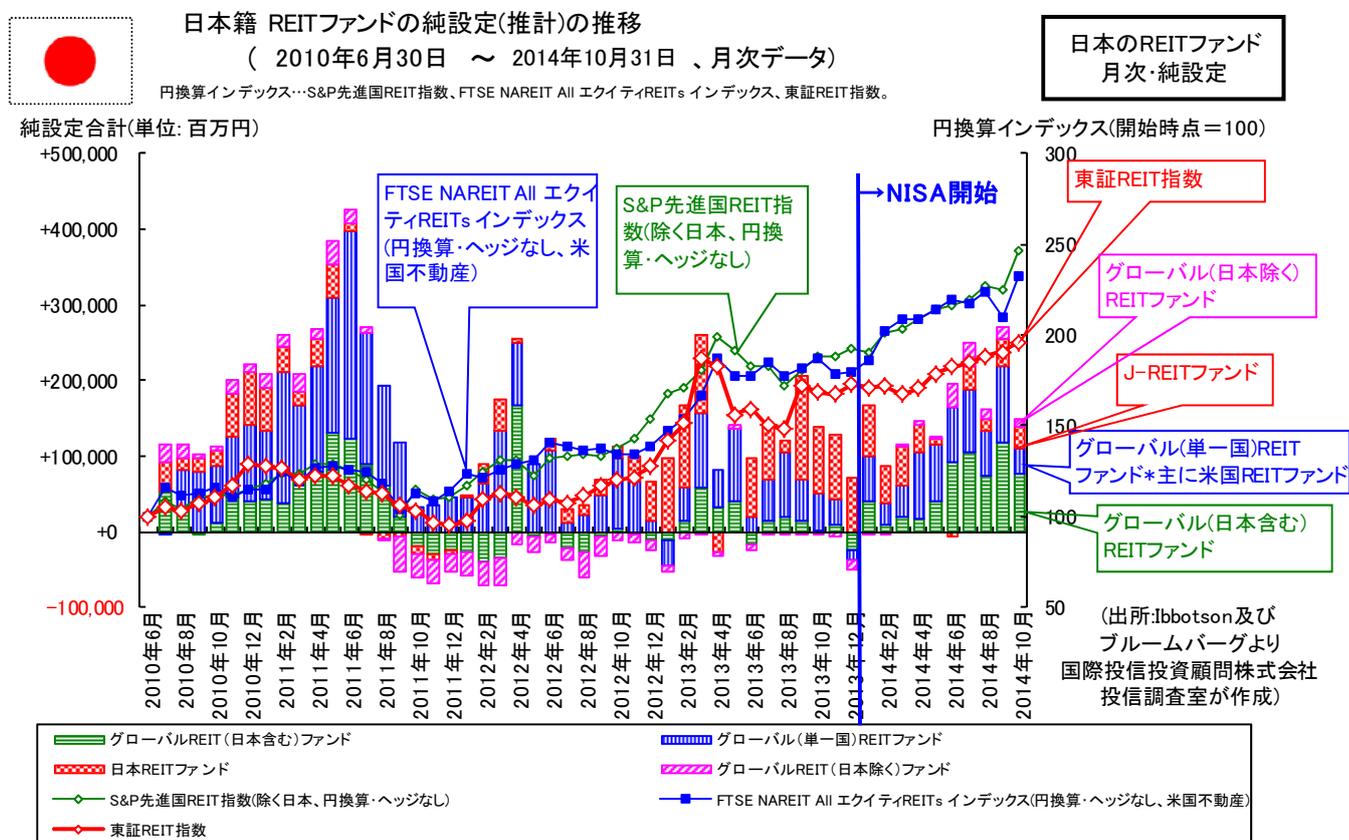
(出所: 投資信託協会、Ibbotson、ブルームバーグより国際投信投資顧問株式会社投信調査室が作成)

当初は J-REIT ファンド、今はグローバル REIT ファンドの寄与が大きい!

ただ、2014 年になって、J-REIT ファンドは 2013 年の好調さは無くなっている。それは J-REIT ファンド以外にも J-REIT を売買する REIT ファンド、グローバル(日本含む)REIT ファンドへの人気シフトである。グローバル(日本含む)REIT ファンドの純設定を見ると、2013 年に+1595 億円、2014 年 1~10 月に+5985 億円の純流入となっている。

グローバル REIT ファンドを通じた J-REIT 投資を推計すると(後述*)、J-REIT ファンドとグローバル REIT ファンドによる J-REIT 投資は 2014 年 10 月に 300 億円超、1~10 月で 3500 億円超と推測される。グローバル REIT ファンドへの人気シフトの理由は下記グラフにも示される通り、そのパフォーマンスの好きであろう。

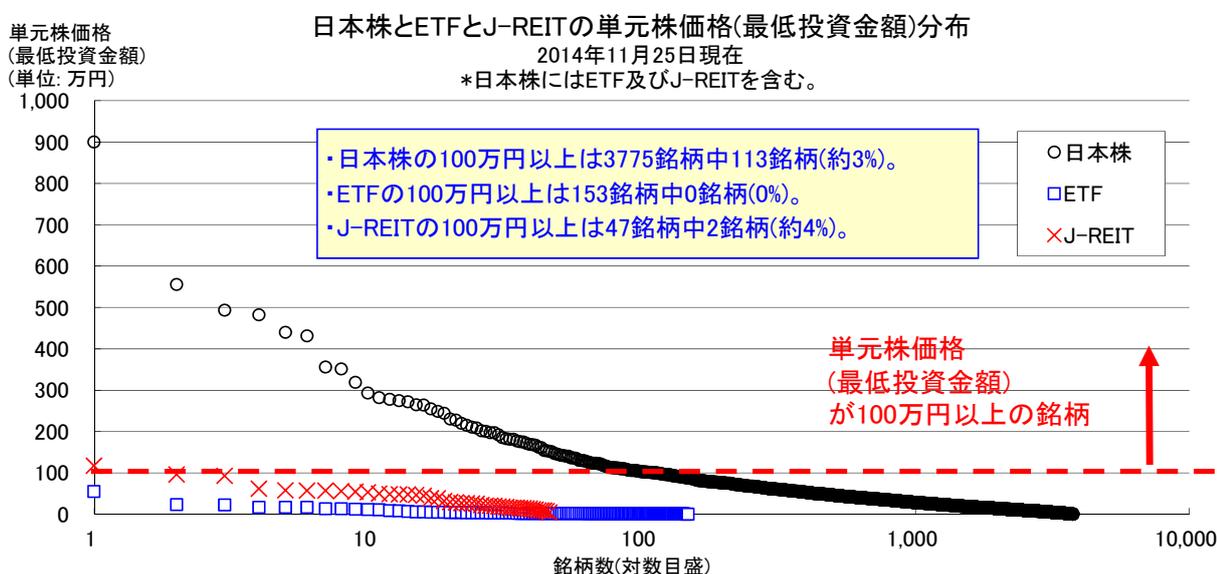
*推計値は純資産上位 30 本のグローバル(日本含む)REIT ファンドより推測。



REIT が低シェアなのは最低投資金額の大きさから投信に向かっている為

グローバルな REIT に人気が出ていると言っても、引き続き、J-REIT は人気だ。冒頭の時事通信でも、「NISA 資金の 145 億円が REIT 購入に直接充てられていた。」と報じていた。ただ、東証が 11 月 17 日(月)に発表した投資部門別売買状況で個人は 2014 年 1~10 月に-2467 億円と昨年から月次で見ても売越が続いていたのだ。2014 年 9 月 12 日に金融庁が公表した NISA 利用状況等に関する調査結果報告によると、REIT の NISA 買付総額は 2014 年 3 月末時点で 86 億円、6 月末時点で 146 億円だ。全体に占める比率は ETF のそれと同じで 0.9%とかなり低いシェアである。同報告によると、J-REIT は ETF の 5~6 倍も人気がある。それなのに、どうして個人は NISA 資金も含め、J-REIT に直接投資しないのか。

これは1年以上前より当コラムで予想した通り、単元株価格(最低投資金額)の大きさと思われる(予想…2013年8月12日付日本版ISAの道 その24 参照～URLは後述[参考ホームページ])。J-REITが人気であれば、価格が上昇するのは自然ではある。しかし、それが個人、特にNISA資金でのJ-REIT購入を困難にしている。11月25日現在のJ-REIT単元株価格(最低投資金額)は単純平均36万円(最大119万円～最小4.1万円)。2カ月ほど前の9月17日現在では単純平均33万円(最大116万円～最小3.3万円)、5カ月ほど前の6月26日現在は単純平均31万円(最大90万円～最小2.3万円)。これでは、年100万円のNISAでは分散しにくい(1銘柄さえ買えない銘柄もある)。J-REITの運用会社も、分割など小口化努力をしていますが、価格が上がり、追い付いておらず、NISA資金は投信に向かっている可能性が高い。投信のREITファンドであれば、値上がりはあるが、数万円前後からJ-REITの多くの銘柄に分散投資が出来て国際分散投資も出来るのである。



(出所: ブルームバーグのデータより国際投信投資顧問株式会社投信調査室が算出したもの)

J-REITの国際分散投資も期待!!!

グローバルなREITが人気と言っても、J-REITも海外不動産の組み入れが可能となっている(2013年6月19日公布の投信法、2014年4月25日詳細公表、2014年12月1日施行)。2008年5月に既に法令上は解禁されていたが、過半の議決権保有禁止で事実上困難となっていた。それも問題なくなる。金融庁及び国土交通省の平成25年度税制改正要望にあった「J-REITの資産規模に関し、2015年度までに40%増(2011年度比)、2020年度までに倍増(2011年度比)」と言う期待が現実化しそうだ。その為にも、J-REITの運用会社には、J-REITの国際分散投資、グローバル化によるパフォーマンス向上、そして、それに伴うJ-REIT価値拡大を期待する。

[参考ホームページ]

2014年11月24日(月)付時事通信『上場不動産投信 7年ぶり高値—金融緩和、NISA追い風』…

「http://news.finance.yahoo.co.jp/detail/20141124-00000007-jiif-bus_all.vip」、

2014年11月17日(月)に東証が発表の投資部門別売買状況…

「<http://www.tse.or.jp/market/data/sector/others.html>」、

2014年9月12日付金融庁「NISA口座の利用状況に関する調査結果の公表について」…

「<http://www.fsa.go.jp/policy/nisa/20140912-1.html>」、

2014年8月11日付日本版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。」…「<http://www.kokusai-am.co.jp/news/jisa/pdf/140811.pdf>」

2013年8月12日付日本版ISAの道 その24「NISA(日本版ISA)での個別株・J-REIT・ETF投資～単元株価格(最低投資金額)、配当利回り、そして、配当の取り扱いにも注意～」…「<http://www.kokusaiam.co.jp/news/jisa/pdf/130812.pdf>」、

2014年7月7日付日本版ISAの道 その62「NISAで何を買う? 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>」。

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。

・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、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先進国REIT指数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。