

第3回 J-REIT市場の需給動向

SMBC日興証券株式会社

エクイティ・マーケティング部

2020年5月

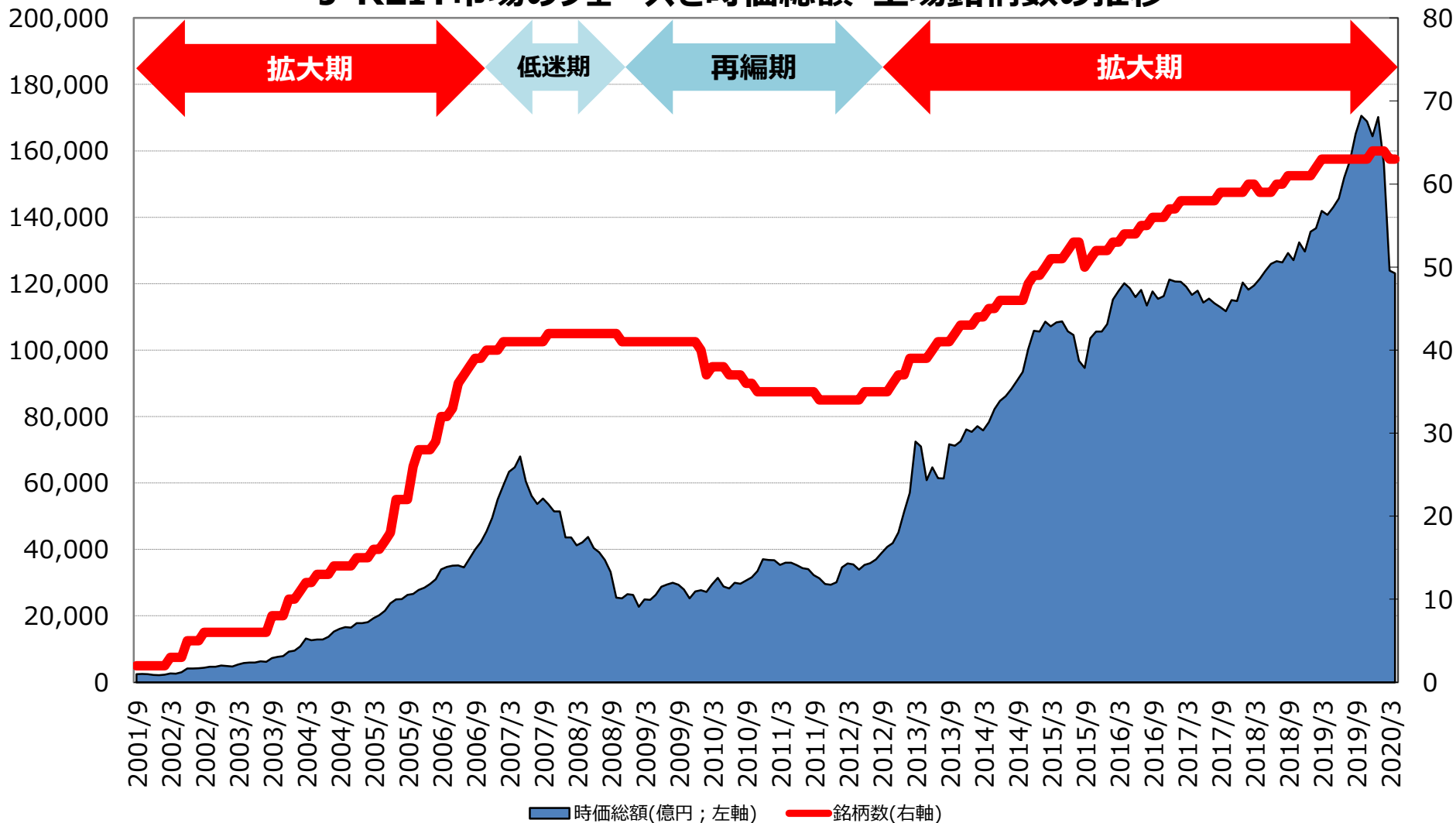
いっしょに、明日のこと。
Share the Future



SMBC日興証券

J-REIT 時価総額推移

J-REIT市場のフェーズと時価総額・上場銘柄数の推移

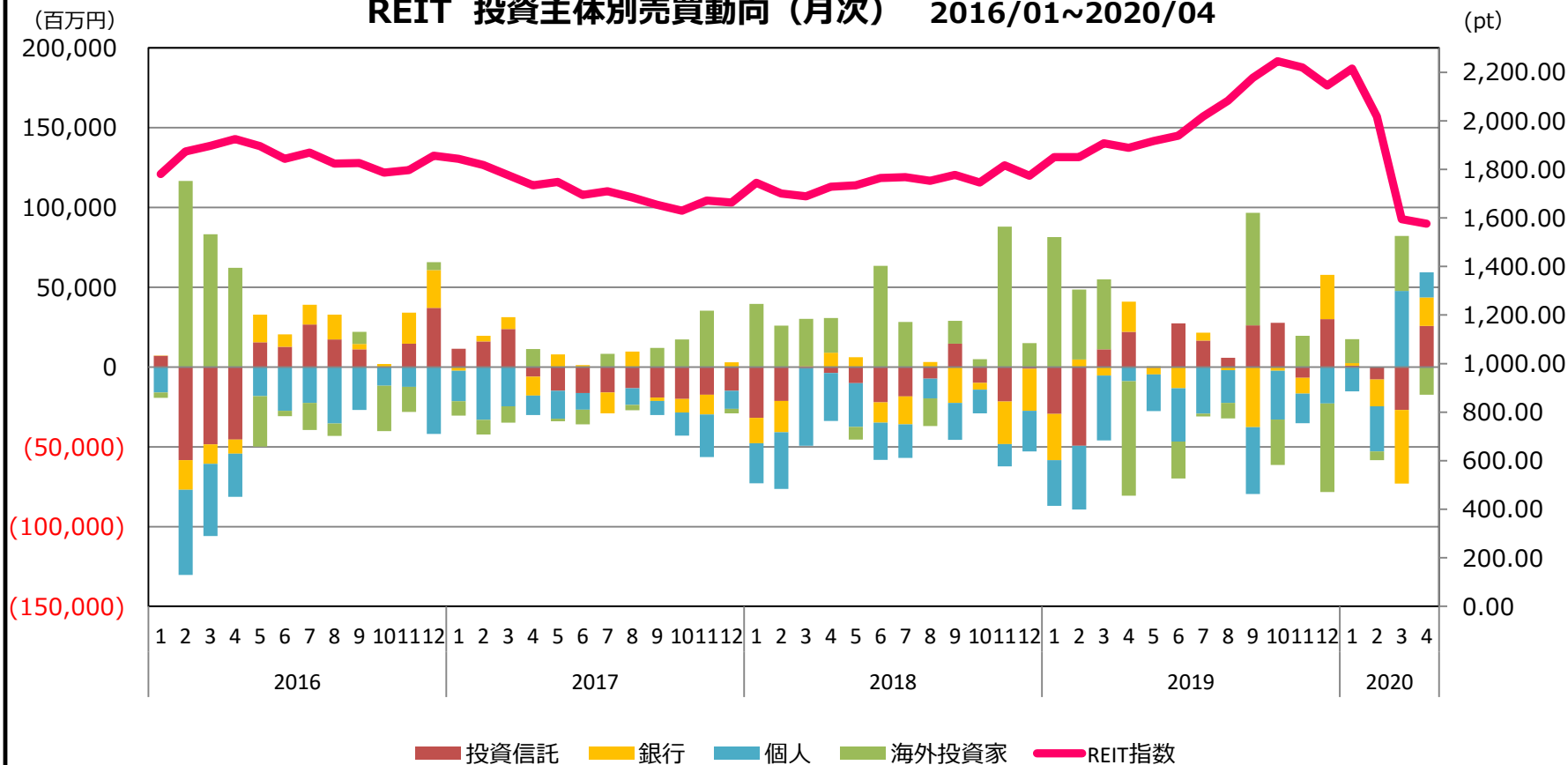


出所 : bloomberg QUICK 東証



投資部門別売買動向①

REIT 投資主体別売買動向（月次） 2016/01~2020/04



	投資信託		銀行		個人		海外投資家		REIT指数
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	
2020/2	-7,873	10.66	-16,759	9.15	-28,313	9.87	-5,430	66.98	2,017.50
2020/3	-26,879	8.93	-46,205	9.01	47,761	10.30	34,325	68.39	1,595.19
2020/4	25,739	8.20	17,885	7.30	15,818	12.50	-17,377	69.27	1,576.43

出所：東京証券取引所 QUICK

投資部門別売買動向②

【銀行（除く日本銀行）の売買動向】

- ・地方銀行をはじめとした地域金融機関はREIT-ETFを通じてJ-REITに投資する傾向がある
- ・地域金融機関を含む銀行の投資状況についてはREIT-ETFの資金流入超過額も合わせて分析する必要あり
- ・決算前後（3月末/4月初）はポートフォリオに見直し等リバランス傾向が強い
- ・長期金利がゼロ前後やマイナス圏で安定推移もしくは低下傾向となる場面では、「安定したインカムゲイン商品」という位置付けで資金流入が期待できる

【外国人の売買動向】

- ・株式市場が改善に向かう局面ではJ-REITから株式にシフトし、逆であれば逆の動きをする傾向がある
- ・グローバルREITの動きにあわせJ-REITの投資タイミングはほぼ同様のスタンスとなる可能性が高い
- ・投資口価格のボラティリティが高い状況では様子見気運が高まるが、ボラティリティが落ち着きかつ金利上昇懸念がもたれにくい状況となれば資金流入が期待できる

【投信・個人の売買動向】

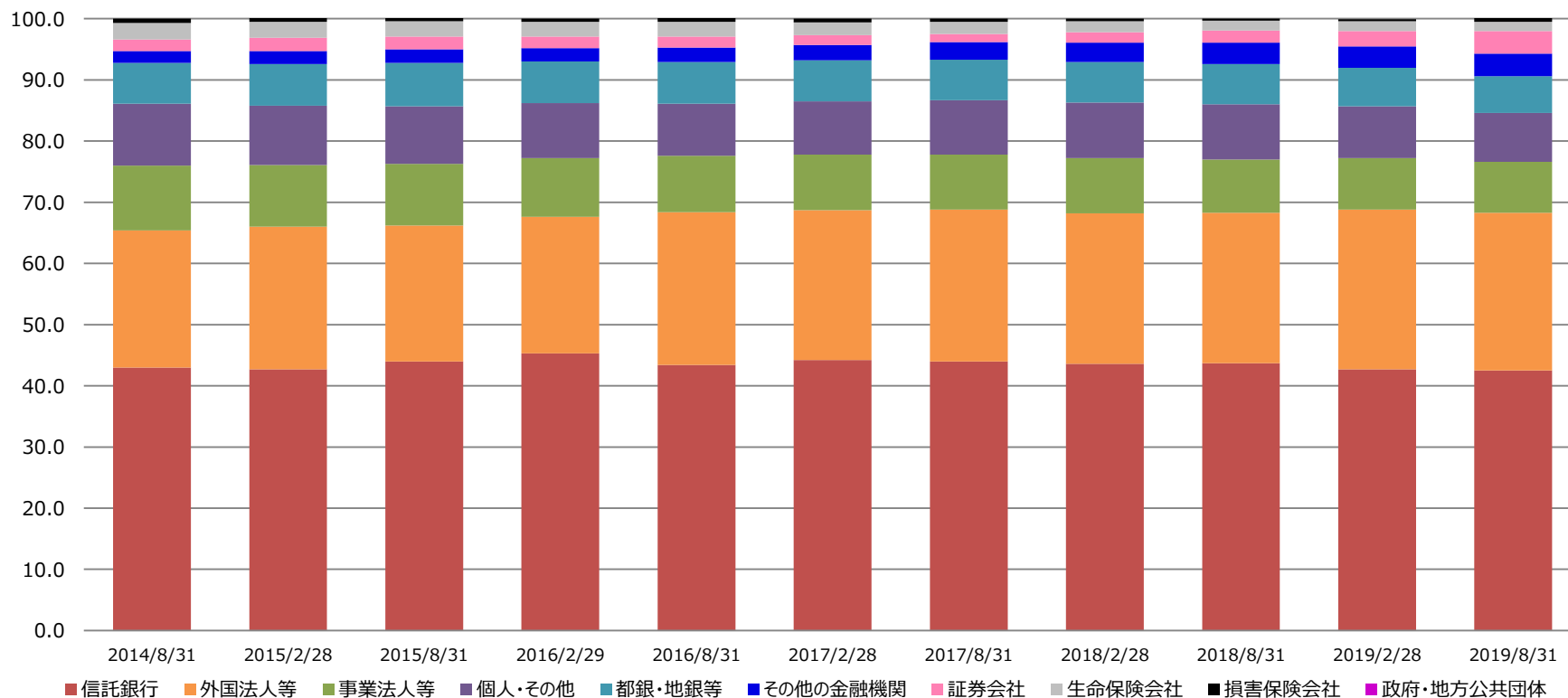
- ・投資信託の売買動向は主に個人投資家向けの公募J-REIT特化型投信
- ・J-REIT特化型投信の残高は、J-REIT市場全体の時価総額の約20%弱を占める重要な投資主体
- ・公募型J-REIT特化型投信の資金流出入動向は、個人投資家の動きも反映
- ・J-REITの好調なパフォーマンスや低金利下での高利回りインカムゲイン商品という位置づけで個人投資家は注目
- ・一方、東証の売買動向データに基づく、個人投資家の売り越しが継続。J-REITによるIPO、POが実施された場合、これらを配分された個人投資家がマーケットで売却したことが主な要因



投資部門別保有金額・比率の推移

- 信託銀行の保有比率は約42%前後で推移（うち投資信託含む）
- 外国法人等（海外投資家）の保有比率は約26%と2014年8月時点の約22%から増加傾向に
- 個人・その他の保有比率は約10%から約8%に減少

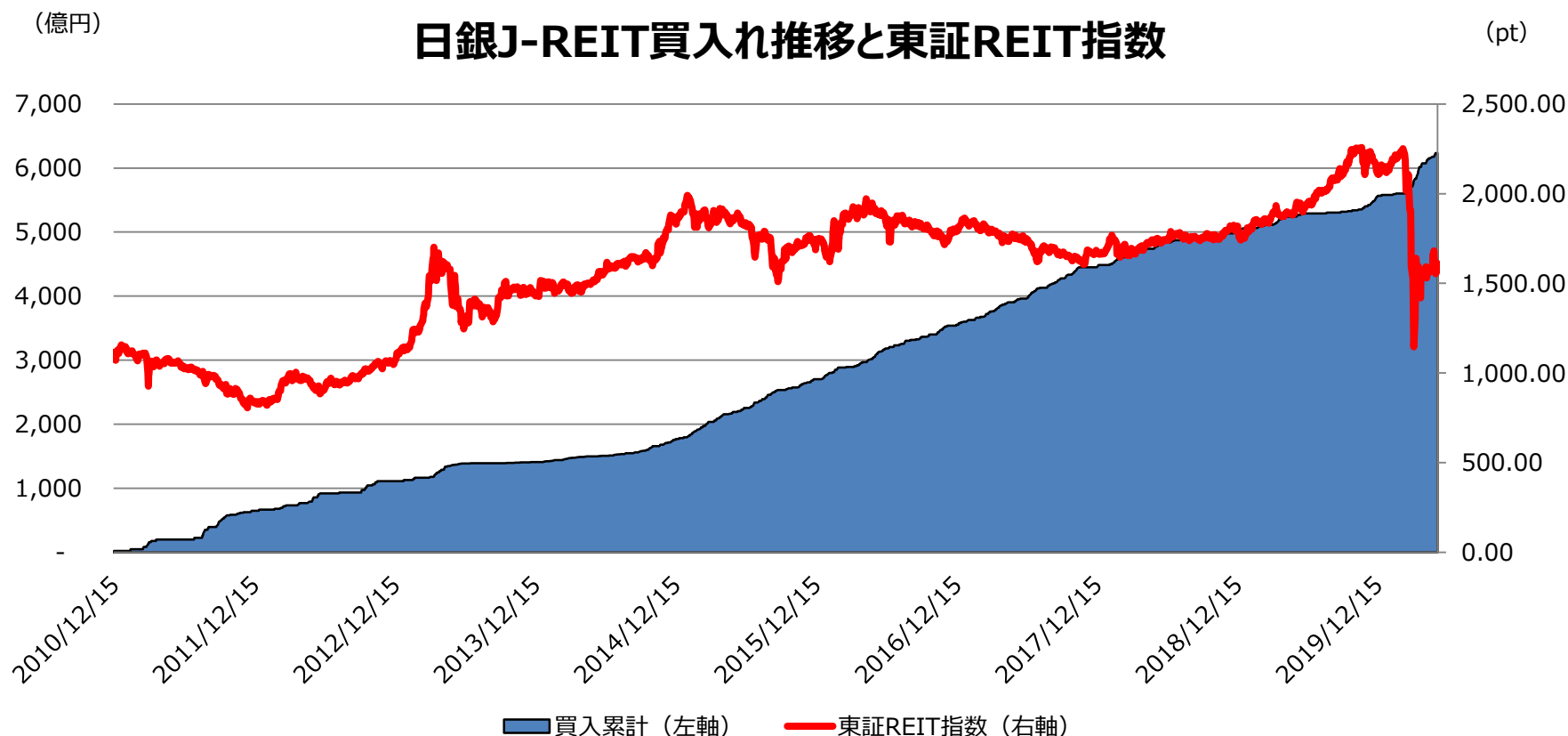
投資部門別保有比率の推移



出所：東京証券取引所

日本銀行のJ-REIT買入れについて

- 日本銀行は金融緩和策の一環として、2010年10月からJ-REIT投資口の買入れを開始
- 買入れ対象銘柄はAA格以上など、買入れ限度額は投資口比率10%以内
- 当初年間買入れ額は500億円でしたが、2020年3月に1800億円に増額
- 累積買入れ額は、2020年4月末時点で6155億円



出所：日本銀行 QUICK

【金融商品取引法第37条（広告等の規制）にかかかる留意事項】

【金融商品取引法第37条（広告等の規制）にかかかる留意事項】

本資料は、S M B C日興証券株式会社（以下「当社」といいます）が、投資情報の提供を目的に作成したものです。

当社の商号等：S M B C日興証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2251号

当社の加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

【手数料等について】

国内上場不動産投資信託（R E I T）のお取引に当たっては、取引手法・取引経路等に応じて所定の手数料等（例えば、店舗におけるお取引(売買単位未満口数を除く)の場合は約定代金に対して最大1.265%(ただし、最低手数料5,500円・いずれも税込)の委託手数料)をご負担いただきます。なお、外枠手数料を徴収しない方式で行う当社との相対取引の場合等には、約定代金のみを受払いいたします。

【リスク等について】

国内上場不動産投資信託（R E I T）は、主に不動産を対象に投資していますので、不動産市況や自然災害など様々な要因による価格変動および発行者の信用状況（財務・経営状況を含む）の悪化等それらに関する外部評価の変化等により損失が生じるおそれ（元本欠損リスク）があります。なお、信用取引を行う場合は、当該R E I Tの価格変動により損失の額がお客様が差入れた委託保証金の額を上回るおそれ（元本超過損リスク）があります。

本資料は、当社が信頼できると判断した情報源から入手した情報に基づいて作成しておりますが、これらの情報が正確であるとの保証はいたしかねます。情報が不完全または要約されている場合もあります。本資料に記載する価格、数値等は、過去の実績値、概算値あるいは将来の予測値であり、実際とは異なる場合があります。本資料は将来の結果をお約束するものでもございませんし、資料にある情報をいかなる目的で使用される場合におきましても、お客様の判断と責任において使用されるものであり、本資料にある情報の使用による結果について、当社が責任を負うものではありません。投資に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。