

J-REITの投資家は主に3タイプ

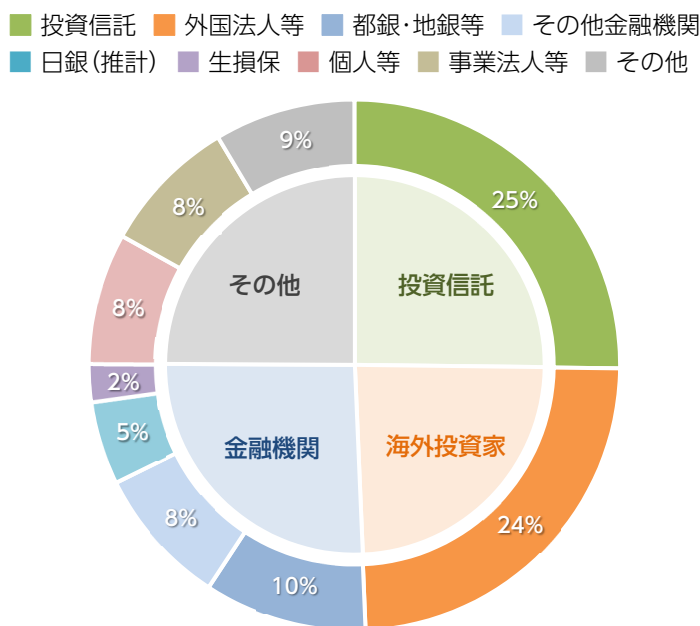
J-REITの投資家は、「投資信託」が約25%、「海外投資家」が約24%、日銀を含む「金融機関」が約26%と、主に3つのタイプの投資家が全体の4分の1ずつを構成していると推計されます。

日本株式の投資家構成*において「投資信託」の占める割合は約9%であるのに対し、J-REITでは約25%となっています。これは「個人」が直接個別銘柄に投資するのではなく、「投資信託」経由でJ-REITに投資する割合が多いことや、一部ではあるものの金融機関が私募投信を通じてJ-REITに投資していることが背景にあります。

また「海外投資家」の割合は、日本株式の約30%に対し、J-REITは約24%とやや下回っていますが、足元では徐々に「海外投資家」の存在感が増してきています。

* 2020年3月末時点のデータ

(図1) J-REITの投資家構成比



※ 2020年8月末時点のデータを2020年7月時点のETF保有額で調整
 ※ 構成比は端数処理の関係で100%にならない場合があります。
 (出所) 東証、日銀のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

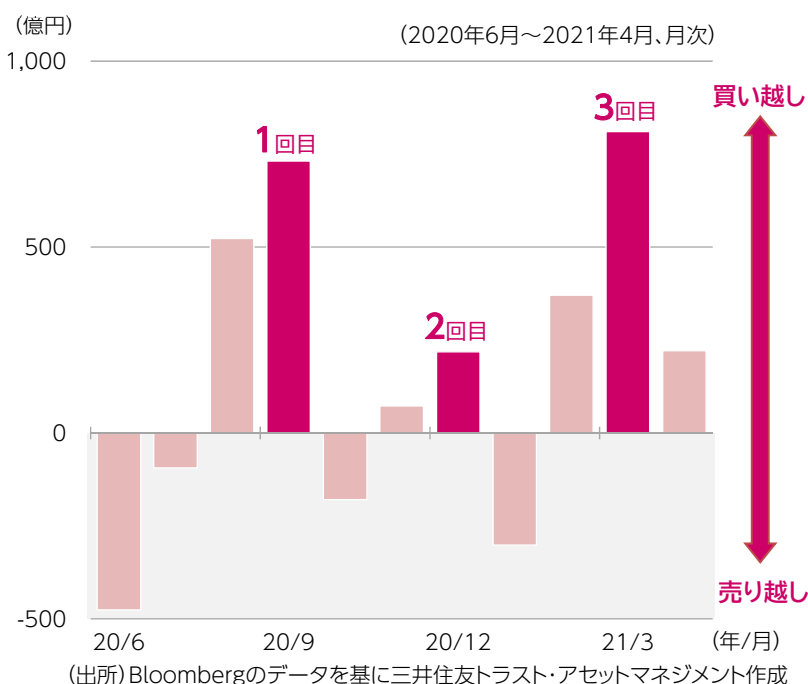
注目度高まる「海外投資家」の動向

J-REIT市場における「海外投資家」の割合は、FTSEグローバル株式指数へのJ-REIT組み入れが開始された2020年9月以降、徐々に高まっていると考えられます。

実際に過去3回の組み入れ時に合わせて「海外投資家」の資金流入が確認されており、直近の組み入れ時2021年3月には、統計史上6番目となる大幅な買い越しとなりました。今後予定される残り1回の指数組み入れ(2021年6月)においても、J-REIT市場の需給にとってポジティブな影響が予想されています。

全4回の指数組み入れにより、3,000億円強(J-REIT市場全体の時価総額の2%相当)の需要が生じるとの報道等もあり、また海外REIT市場と比べた割安感や堅調な実物不動産需要、米投資ファンドによる史上初のJ-REIT法人TOB(公開買付)など「海外投資家」のJ-REITに対する関心は高まっていることから、投資家構成においても今後「海外投資家」の割合が増加することが見込まれます。

(図2) 海外投資家によるJ-REIT売買動向の推移



※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。