

「機関投資家の資金がJ-REITに向かう2つの理由」

J-REIT ETF保有者
8割超は「都銀・地銀等」の金融機関

2021年7月末時点におけるJ-REIT ETF(上場投資信託)の保有者構成比*は、「都銀・地銀等」が約46%、「その他の金融機関」が約36%と、従来通り「都銀・地銀等」の金融機関を中心とした構成が続いています。

J-REIT市場におけるJ-REIT ETFの割合(時価総額ベース)は、2008年の設定以来増加を続け、2021年11月末時点で約11.4%となっています。

コロナショック前の水準と比べても増加していることから、コロナ禍、機関投資家によるJ-REITへの投資スタンスに変化はなく、これまで通りJ-REIT ETFの積み増しを続けてきたと考えられます。

機関投資家によるニーズは根強い

機関投資家によるJ-REIT ETFの積み増しの背景には、2つの理由があると考えられます。

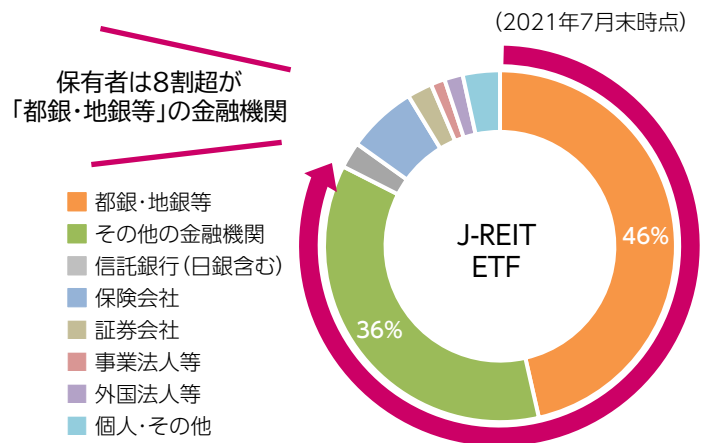
1つ目は、長期にわたる低金利環境下、これまで投資対象としてきた国債の収益性低下による運用難があります。当面長期金利の低位推移が見込まれる中、償還を迎えた国債の一部資金を、相対的に高い利回りが得られるJ-REITに移行する傾向はしばらく続くと予想され、J-REIT市場の下支えになることが期待されます。

2つ目としては、ETFは投資信託の一つとして配当収入を本業利益と同等に扱えるといった会計上のメリットがあります。

個人投資家による投資信託を通じたJ-REIT投資は幅広く浸透している一方で、機関投資家においては個別銘柄、私募投信、そしてETFを通じた形でのJ-REIT投資が広く普及している点は、J-REIT市場における保有者構成の特徴の一つと言えます。

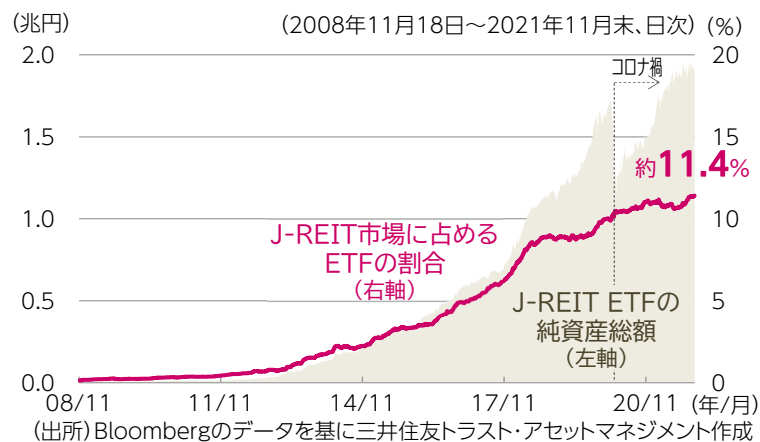
*都銀・地銀等：銀行法に規定する国内普通銀行
 その他の金融機関：信用金庫、信用組合、労働金庫、農林系金融機関、政府系金融機関、証券金融会社等
 信託銀行：一般社団法人信託協会加盟の信託銀行
 保険会社：保険業法に規定する生命・損害保険会社
 証券会社：金融商品取引法に規定する金融商品取引業者たる証券会社
 事業法人等：上記金融機関および証券会社以外の法人格を有する全ての国内法人
 外国法人等：外国の法律に基づき設立された法人、外国の政府・地方公共団体および法人格を有しない団体、並びに居住の内外を問わず日本以外の国籍を有する個人
 個人・その他：居住の内外を問わず日本国籍の個人および国内の法人格を有しない団体

(図1) J-REIT ETFの保有者構成比*

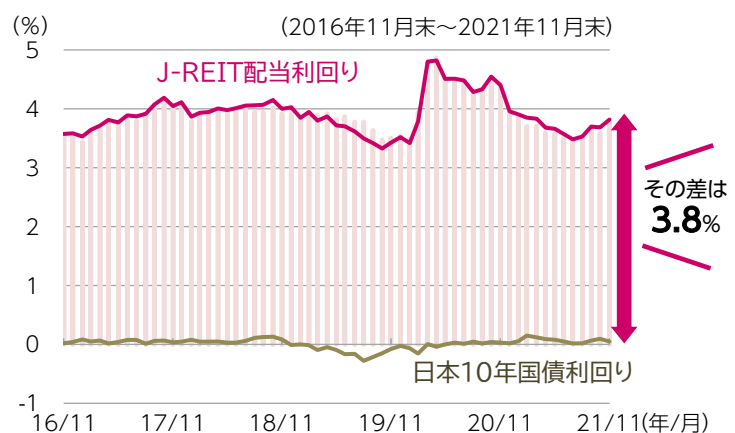


* 海外REITに投資する4銘柄を含む
 ※ 構成比は端数処理の関係で100%にならない場合があります。
 (出所) 東証のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2) J-REIT ETFの純資産総額とJ-REIT市場に占める割合



(図3) 日本10年国債利回りとJ-REITの配当利回り



※ J-REIT配当利回りは、S&P日本REIT指数の実績配当利回り
 (出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスおよびBloomberg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

※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。