

よくわかるJ-REIT

「新NISA開始でNISA口座のREIT買いが過去最大に」



新NISA開始以降、資金流入が継続

2024年1月から開始したNISAの新制度（以下、新NISA）は、「年間投資枠の拡大」や「非課税保有期間の無期限化」などにより、投資に関心を持つ層が増えるきっかけとなりました。J-REITの資金流入を見ても、新NISA開始を機に個人投資家がJ-REIT投資を開始した可能性が推測されます。

金融庁の調査によると、2024年1月～3月におけるNISA口座からのREIT買付額は368億円と、既にこれまでの年間買付額を上回る過去最高額となりました。

J-REITの属性別保有比率では「個人・その他」が2023年2月以降、3半期連続で増加しています。また2024年1～6月の個人投資家によるJ-REITの売買は買い越しに転じており、新NISAが個人投資家によるJ-REIT投資を後押ししている可能性が考えられます。

株価急落局面でもJ-REITは健闘

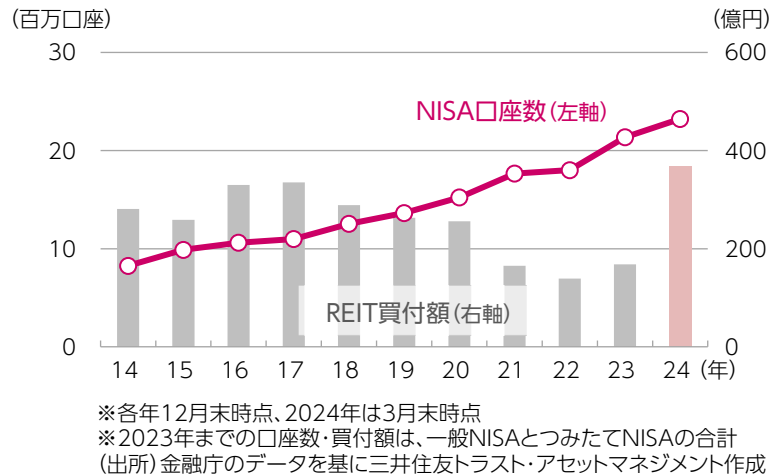
2024年7月末の金融政策決定会合で日銀が追加利上げを決めたことなどを機に、国内株式市場はその後3営業日で20%以上急落するなど、市場に動揺が広がりました。

この影響はJ-REIT市場にも波及したものの、同期間の東証REIT指数は5.9%の下落に留まっています。また東証株価指数33業種のうち、同期間で約19%下落した「不動産業」と比べても、J-REIT市場は相対的に落ち着いていたと言えます。

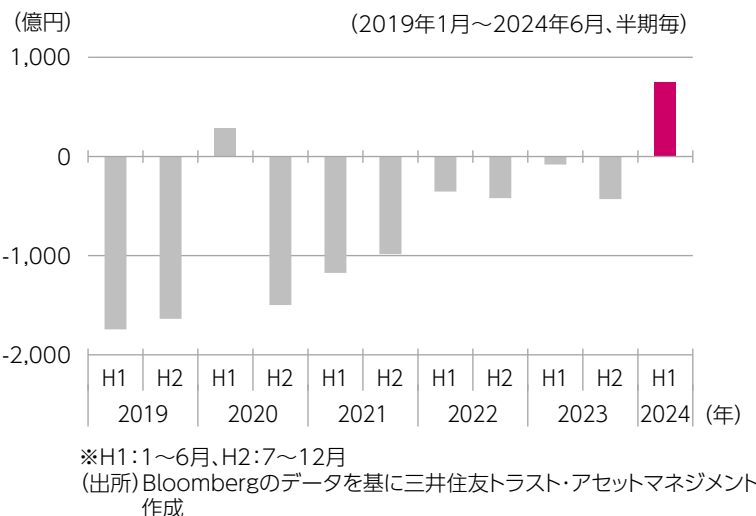
J-REITは、複数の保有不動産からの賃貸料収入を背景に比較的業績が安定していることから、相対的に高い配当を得られる円建商品として、中長期での資産形成を推奨するNISAに適した投資対象の一つと考えられます。

今後も新NISAを通じた個人によるJ-REITへの投資が継続することが期待されます。

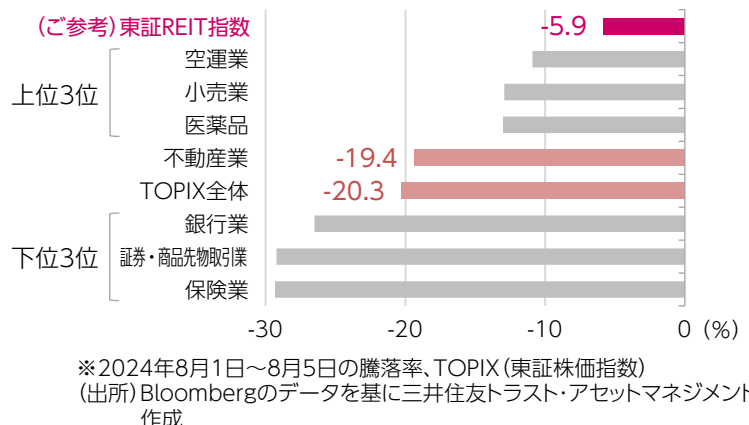
（図1）NISA口座数とNISA口座によるREIT買付額の推移



（図2）個人投資家によるJ-REIT売買動向の推移



（図3）日銀の追加利上げ発表後の騰落率比較



※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。