

J-REIT市場の需給環境

7月の投資部門別売買動向と世界株式指数への組み入れ

2020年8月17日

7月は国内金融機関の買いが市場を支える

2020年7月のJ-REITの投資部門別売買動向は、銀行が208億円、投資信託が79億円、生保・損保が16億円の買い越しとなりました。一方、個人投資家が117億円、外国人投資家が94億円、ETFへの資金流入も含まれる証券会社の自己売買部門が72億円の売り越しでした。7月末の東証REIT指数は1,664ptで前月末比▲0.1%（配当込み指数は同+0.3%）でした。月内の指数の変動は小さく、横ばい圏で推移した月で、TOPIX（配当込み）の同▲4.0%に比べ底堅い推移となったのは、地銀を中心とした国内金融機関の買いが市場を支えたためと考えられます。

国内の個人投資家が117億円の売り越しに転じました。平時は同統計では捕捉されない新規上場や増資で投資口を取得し、その売却を行うため、売り越し主体である個人投資家は6月まで異例の4カ月連続の買い越しでした。一方で投資信託を通じたJ-REIT市場への資金流入は継続しています。

外国人投資家は4カ月連続での売り越しとなったものの、7月は94億円と売り越しの規模は大きく縮小しました。3月の343億円の買い越しの後、4月にはJ-REIT市場の上昇を背景に利益確定での売り越しに転換、その後は売り越しが続いており、3月の急落時の買い以上の売りが進んだ印象です。

7月の日銀によるJ-REITの買い入れは105億円で、銀行部門から日銀分を差し引いた民間銀行は103億円の買い越しだったと試算されます。民間銀行は6月の115億円（試算）に続き、2カ月連続の買い越しです。7月はREIT-ETFへの資金流入も相応にあり、3月の急落時にロスカット・減損の実施を強いられた民間銀行がJ-REIT市場に戻りはじめたと考えられます。

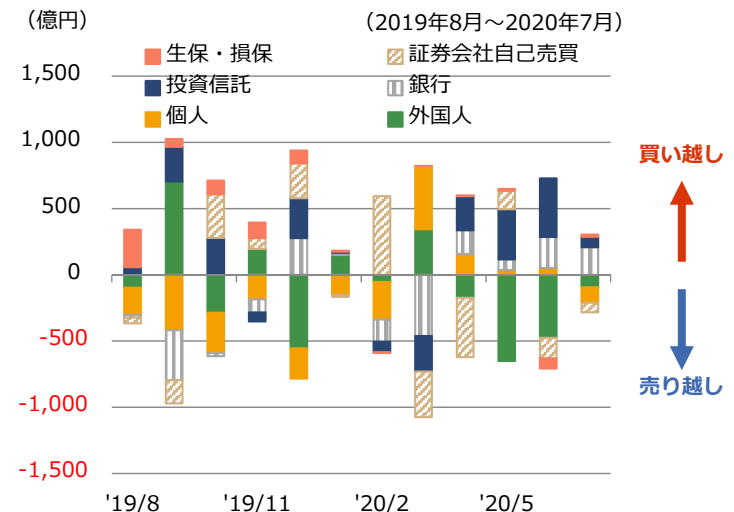
超緩和的な金融環境が続くなか、J-REITの相対的に高い利回りは魅力的で、市場の落ち着きと共に民間銀行がJ-REITの継続的な買い越し主体となると考えており、引き続き動向に注目しています。

東証REIT指数の推移



(出所) ブルームバーグ

J-REITの主要投資部門別売買動向



※投資部門は上記以外にもあります。

(出所) 東京証券取引所

英FTSE社の株式指数への組み入れによるJ-REITの買い需要

英国の指数算出会社FTSEは2020年9月からFTSEグローバル株式指数にJ-REITを組み入れると2019年9月に発表しました。2020年8月21日（現地）、FTSEグローバル株式指数定期見直しと同時に、同指数に新たに組入れる最終的なJ-REITの銘柄一覧が発表される見込みです。

2020年9月定期見直し以降、同社が算出する株式指数シリーズは、四半期ごとに25%ずつ計4回に分けてJ-REITの組み入れを実施、2021年6月定期見直しをもって完了します。同指数は機関投資家の間で広く利用されており、指数に連動するような運用（パッシブ運用）を実施しているファンドの資金流入に加えて、投資家の裾野の広がりが期待されます。

パッシブ運用の買い需要として3,000億円程度との見方もあり、4回に分けて四半期ごとに組み入れが実施されるため、1回当たり700億円程度の買いインパクトが期待されます。

日銀は2020年3月16日に開かれた金融政策決定会合で、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う世界経済の不透明感の高まりへの対応の一つとして、J-REITの年間購入目標額の上限を従来の900億円から、当面は1,800億円に倍増すると発表しました。日銀のJ-REIT買い入れ実績は2019年528億円、2020年は7月末までで895億円でした。市場の急変後、日銀がJ-REITを積極的に買い入れを行った4-6月期の買い入れ額が415億円だったことを考えると、上記の指数組み入れによる買いインパクトが大きく、日銀と合わせてJ-REIT市場を買い支えることが期待されます。

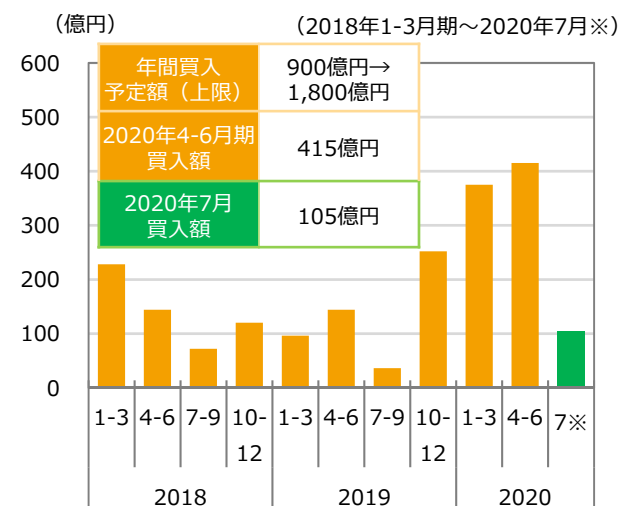
日銀はJ-REITの買い入れを個別銘柄ベースで行っており、保有比率が一部の銘柄で日銀の定める上限の発行済み投資口数の10%に近づいています。ただし上限比率の引き上げなどにより今後もこれまで通り、日銀のJ-REITの買い入れが続くと考えています。

FTSE社のJ-REIT組み入れスケジュール

	1回目	2回目	3回目	4回目
定期見直し	2020年9月	2020年12月	2021年3月	2021年6月
組入比率	25%	25%	25%	25%
合計比率	25%	50%	75%	100%

（出所）FTSE社より大和アセット作成

日銀のJ-REIT買い入れ額（四半期）の推移



※7月分は単月。

（出所）ブルームバーグより大和アセット作成

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。

取り扱い金融商品に関する留意事項

●商号: 岡三オンライン証券株式会社/金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第52号

●加入協会: 日本証券業協会、一般社団法人 金融先物取引業協会、一般社団法人 日本投資顧問業協会

●リスク:【株式等】株価変動による値下りの損失を被るリスクがあります。信用取引、先物取引、オプション取引および株価指数証拠金取引では投資金額(保証金・証拠金)を上回る損失を被る場合があります。株価は、発行会社の業績、財務状況や金利情勢等様々な要因に影響され、損失を被る場合があります。投資信託、不動産投資証券、預託証券、受益証券発行信託の受益証券等は、裏付け資産の評価額(指数連動型の場合は日経平均株価・TOPIX等)等、先物取引、オプション取引および株価指数証拠金取引は対象指数等の変化に伴う価格変動のリスクがあります。外国市場については、為替変動や地域情勢等により損失を被る場合があります。上場新株予約権証券は、上場期間・権利行使期間が短期間の期限付きの有価証券であり、上場期間内に売却するか権利行使期間内に行使しなければその価値を失い、また、権利行使による株式の取得には所定の金額の払込みが必要です。株価指数証拠金取引では建玉を保有し続けることにより金利相当額・配当相当額の受け払いが発生します。【外貨建て債券】債券の価格は基本的に市場の金利水準の変化に対応して変動するため、償還の前に売却すると損失を被る場合がございます。また、額面金額を超えて購入すると償還時に損失を被る場合がございます。債券の発行者又は債券の元利金の支払いを保証している者の財務状態の悪化等により、債券の価格が変動し損失を被る場合がございます。債券の発行者又は債券の元利金の支払いを保証している者の財務状態の悪化等により元本や利子の支払いが滞り損失を被る場合がございます。外貨建て債券は外国為替相場の変動などにより、円換算でのお受取金額が減少する恐れがあります。これにより円換算で投資元本を割込み、損失を被る場合がございます。【FX】外国為替証拠金取引(以下、「FX」という。)は預託した証拠金の額を超える取引ができるため、対象通貨の為替相場の変動により損益が大きく変動し、投資元本(証拠金)を上回る損失を被る場合があります。外貨間取引は、対象通貨の対円相場の変動により決済時の証拠金授受の額が増減する可能性があります。対象通貨の金利変動等によりスワップポイントの受取額が増減する可能性があります。ポジションを構成する金利水準が逆転した場合、スワップポイントの受取から支払に転じる可能性があります。為替相場の急変時等に取引を行うことができず不測の損害が発生する可能性があります。【各商品共通】システム、通信回線等の障害により発注、執行等ができず機会利益が失われる可能性があります。

●保証金・証拠金:【信用】最低委託保証金 30万円が必要です。信用取引は委託保証金の額を上回る取引が可能であり、取引額の30%以上の委託保証金が必要です。【先物・オプション】発注必要証拠金および最低維持証拠金は、「(SPAN 証拠金額×当社が定める掛け目) - ネットオプション価値の総額」とし、選択取引コース・取引時間によって掛け目は異なります。当社のWebサイトをご確認ください。また、変更の都度、当社のWebサイトに掲載いたします。【株価指数証拠金取引】発注証拠金(必要証拠金)は、株価指数ごとに異なり、取引所により定められた証拠金基準額となります。Webサイトで最新のものをご確認ください。【FX】個人のお客様の発注証拠金(必要証拠金)は、取引所FXでは、取引所が定める証拠金基準額に選択レバレッジコースに応じた所要額を加えた額とし、店頭FXでは、取引金額(為替レート×取引数量)×4%以上の額とします。一部レバレッジコースの選択ができない場合があります。法人のお客様の発注証拠金(必要証拠金)は、取引所FXでは、取引所が定める証拠金基準額とし、店頭FXでは、取引金額(為替レート×取引数量)×金融先物取引業協会が公表する数値とします。発注証拠金に対して、取引所FXでは、1取引単位(1万又は10万通貨)、店頭FXでは、1取引単位(1,000通貨)の取引が可能です。発注証拠金・取引単位は通貨ごとに異なります。Webサイトで最新のものをご確認ください。

●手数料等諸費用の概要(表示は全て税込・上限金額):【日本株】取引手数料には1注文の約定代金に応じたワンショットと1日の合計約定代金に応じた定額プランがあります。ワンショットの上限手数料は現物取引で3,300円、信用取引で1,320円。定額プランの手数料は現物取引の場合、約定代金100万円以下で上限880円、以降約定代金100万円ごとに550円加算。また、信用取引の場合、約定代金200万円以下で上限1,100円、以降約定代金100万円ごとに330円加算します。手数料プランは変更可能です。信用取引手数料は月間売買実績により段階的減額があります。信用取引には金利、管理費、権利処理等手数料、品貸料、貸株料の諸費用が必要です。【上場新株予約権証券】日本株に準じます。【中国株】国内取引手数料は約定金額の1.1%(最低手数料5,500円)。この他に香港印紙税、取引所手数料、取引所税、現地決済費用の諸費用が必要です。売買にあたり円貨と外貨を交換する際には、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものとします。【外貨建て債券】外貨建て債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により購入する場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。外貨建て債券の売買、償還等にあたり、円貨と外貨を交換する際には、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものとします。【先物】取引手数料は、通常取引コースの場合、日経225先物が1枚につき330円(取引枚数により段階的減額あり)、日経225mini、ミニTOPIX先物、東証REIT指数先物、TOPIX Core30先物、東証マザーズ指数先物、JPX日経インデックス400先物が1枚につき44円、TOPIX先物、日経平均VI先物が1枚につき330円、NYダウ先物が1枚につき880円。アクティブ先物取引コースの場合、日経225先物が1枚につき275円、日経225miniが1枚につき27円です。【オプション】取引手数料は、日経225オプションが約定代金に対して0.176%(最低手数料220円)、TOPIXオプションが約定代金に対して0.22%(最低手数料220円)です。【株価指数証拠金取引】取引手数料は、セルフコースは1枚につき156円、サポートコースは1枚につき3,300円です。【投資信託】換金時には基準価額に対して最大0.75%の信託財産留保金をご負担いただく場合があります。信託財産の純資産総額に対する信託報酬(最大2.42%(年率))、その他の費用を間接的にご負担いただきます。また、運用成績により成功報酬をご負担いただく場合があります。詳細は目論見書でご確認ください。【FX】取引所FXの取引手数料は、セルフコースはくりっく365が無料、くりっく365ラージが1枚につき1,018円、サポートコースはくりっく365が1枚につき1,100円、くりっく365ラージが1枚につき11,000円です。店頭FXの取引手数料は無料です。スプレッドは、通貨ごとに異なり、為替相場によって変動します。Webサイトで最新のものをご確認ください。

●お取引の最終決定は、契約締結前交付書面、目論見書等およびWebサイト上の説明事項等をよくお読みいただき、ご自身の判断と責任で行ってください。