

知りたい  
**投信** なるほど  
リッパー

担当=DZHフィナンシャルリサーチ・石原敬子

トムソン・ロイターのフィナンシャル・リスク部門の名称はRefinitiv(リフィニティブ)に変わりました

REFINITIV. リフィニティブ

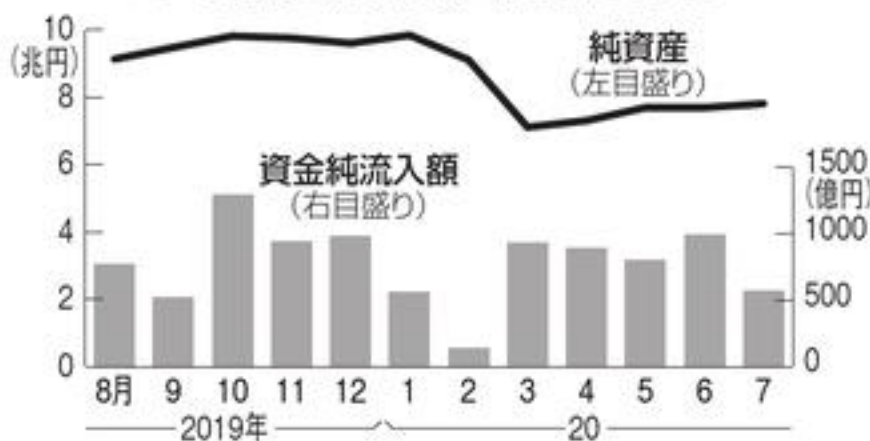


## コロナで変わった? ③ リート投信 分配金引き下げでも資金は流入

緊急事態宣言によって人の流れが変わり、その結果、不動産を取り巻く環境も激変しています。企業がリモートワークを進めてオフィスの空室が増え、廃業を余儀なくされた店舗が退去してテナント料収入も減少。海外からのインバウンド客が姿を消し、ビジネス客も減ったホテルは苦境に立たされています。その一方で、巣ごもり消費によって倉庫などの物流系は需要が増加しました。

不動産投資信託（REIT）は投資家から集めた資金で不動産投資をするしくみです。投資対象はオフィスビルから、商業施設、ホテル、倉庫・物流施設、大規模マンションまで、さまざまです。このREITを複数買い集めて運用する投資信託が、リート投信です。国内で販売されているリート投信について、7月末時点で過去1年間の騰落率を単純平均すると、15.6%の値下がりでした。

リート投信全体には資金が集まっている



国内で販売されているリート投信を集計。資金純流入額は、設定から解約償還額を差し引いた。20年7月はリッパー推計

一般に、REITの配当利回りは、株式より高めです。そのため、リート投信の多くが、収益分配金を高くすることができ、頻繁な決算で分配金を支払えるのです。

その分配金を楽しみにしていた投資家を、コロナショックが襲いました。国内で販売されている毎月分配型のリート投信は169銘柄。その4分の1にあたる41銘柄が、今年2月から7月までの間に、分配金を引き下げたのです。表は、その主な銘柄です。分配金が半減した翌月から、急に解約が増えた投信もありまし

た。とはいえ、リート投信全体でみると、まるっきり資金が逃げ出してしまったわけでもなさそうです。棒グラフは、リート投信の資金純流入額です。2月こそ額は小さかったものの、コロナ禍においても、その前に比べて見劣りせず資金が集まっています。

折れ線グラフは、各月末時点のリート投信の純資産残高です。純資産は1年前より15%減少したままですが、解約が多かったのではなく、基準価額が下がったためと見ることができます。

■分配金を引き下げた、主な毎月分配型リート投信

	分配金 (円)		引き下げた月	過去1年間の騰落率 (%)
	引き下げ前	引き下げ後		
ラサール・グローバルREIT (毎月分配) (日興)	25	15	2月	-16.50
DIAM世界リートインデックスファンド (毎月分配型) (アセットマネジメントOne)	50	25	5月	-16.51
ワールド・リート・オープン (三菱UFJ国際)	20	10	2月	-26.22
新光J-REITオープン	40	20	5月	-14.46
りそなJリート・アクティブ・オープン	90	45	5月	-13.74

毎月分配型のリート投信のうち、2020年2月～7月に分配金を引き下げた純資産残高の上位銘柄。騰落率は分配金(税引き前)を再投資したとして計算。2020年7月末時点