



担当=DZHファイナンシャルリサーチ・石原敬子

Refinitiv(リフィニティブ)はロンドン証券取引所グループ(LSEG)傘下の金融情報提供会社です

知りたい
なるほど
投信
リッパー

10兆円復活なるリート投信

コロナ禍で回復の地域差目立つ

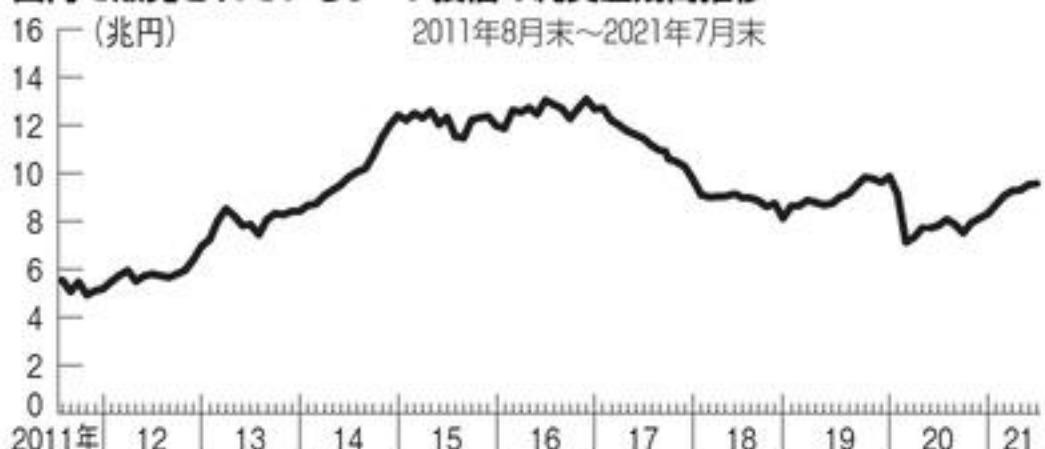
不動産投資信託（R E I T）が運用対象のリート投信の残高が、再び10兆円を目指す動きです=折れ線グラフ。国内販売の純資産総額（2021年7月末）合計は、上場投資信託（E T F）や確定拠出年金専用を含め、9兆5577億円。コロナ禍で20年3月に7兆円余に減少した後、11月から9カ月連続の増加です。

残高の最高は16年12月で、13兆円を超えていました。その後、米国の政策金利引き上

げで残高が減少。利上げをやめると増加に転じ、利下げで9兆円台後半に戻したところに、20年3月のコロナショックが直撃しました。

リモートワークでオフィス需要が低迷し、ホテルは観光客が激減。リート投信には大打撃でした。20年は、グローバル型、米国型、日本型のいずれのリート投信も1年で10%台のマイナス。しかし投資家の支持は根強く、リート投信全体の流入超過は11月まで

国内で販売されているリート投信の純資産残高推移



国内で販売されているリート投信の本数と地域別残高

2021年7月末時点

	日本	北米	グローバル	その他
合計	139(本)	79	137	35 20

純資産合計	日本	北米	グローバル	その他
9兆5577億円	4兆9041(億円)	2兆4074	1兆8652	2794 833 147 37

地域別の分類はリッパーによる投資対象分類

続いていました。

ただし、20年後半は、地域ごとに動向が分かれています。世界中のR E I Tが対象のグローバル型は、リッパーの推計で20年8月から12カ月連続の流出超過。米国のR E I Tが対象の米国型は、11月から出入りを繰り返しています。資金の逃避というより、利益確定の解約ではないかと見ています。

米国のワクチン接種が進み、経済対策も功を奏し、グローバル型や米国型リートの運用は好調。多くの銘柄が今年7月までの半年間で20～30%値上がり、1年間では30～40%上昇しています。経済が

正常化に向かう米国では、量的緩和の縮小が取りざたされています。利上げになれば、リート投信には逆風です。

コロナ禍でも資金が入り続けた日本型は、今年3月の金融政策の方針変更で、7月まで5カ月連続の流出超過に。日銀が年900億円のR E I Tの購入目安をなくした影響を受けています。足元の運用成績は、米国型ほど振るいません。緊急事態宣言による経済の停滞も心配です。

リート投信全体の純資産は、半分が日本型です=横棒グラフ。残高が10兆円に戻るかどうかは、日本経済の回復次第かもしれません。