

J-REIT市場の投資環境

2月は外国人投資家が大幅売り越し

2024年3月14日

2月は外国人投資家が大幅売り越しでJ-REIT市場は下落

2024年2月のJ-REITの投資部門別売買動向は、ETF（上場投資信託）への資金流入も含まれる証券会社の自己売買部門が459億円、個人が249億円、生保・損保が36億円の買い越しでした。一方、外国人が436億円、銀行が323億円、投資信託が64億円の売り越しでした。

2024年2月末の東証REIT指数は1,699で前月末比▲5.6%（配当込み指数は同▲4.8%）と大きく下落しました。月間の売買動向をみると、外国人投資家の売りがJ-REIT市場を押し下げたとみられます。

2月の注目点は2023年1月以来の400億円を超える売り越しとなった外国人投資家です。日銀の金融政策正常化への警戒感に加えて、昨今の軟調なJ-REIT市場と円安、株式の上昇によりMSCIの主要指数に採用されているJ-REIT銘柄の一部に除外リスクが意識されたことから、指数イベントを見据えた短期的な売りが積み上がった可能性もあり、今後の動向に注目しています。銀行の売り越しは323億円と規模は大きいものの、国内金融機関が主な投資主体であるREIT-ETFへの資金流入はそれ以上であったことからJ-REIT市場への投資が個別銘柄からETF経由に変化している過程での結果のようにも見えます。

J-REITが保有する不動産の賃貸市況は改善基調で低迷するJ-REIT市場と乖離があります。3月に日銀がマイナス金利を解除するとの観測記事を受け、国内金利は上昇しましたが、J-REIT市場への影響は限定的でした。J-REIT市場は国内金融政策の正常化を相応に織り込んだ水準にあると考えられ、実際にマイナス金利解除が発表され、長期金利の上昇が限定的であることが意識されると、様子見をしていた投資家の買いが入り、反発することを期待しています。

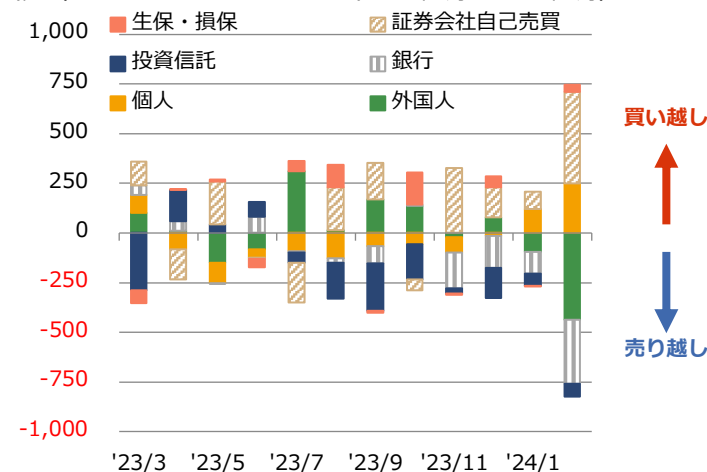
東証REIT指数の推移

（2019年1月初～2024年3月13日）



J-REITの主要投資部門別売買動向

（億円）（2023年3月～2024年2月）



※投資部門は上記以外にもあります。（出所）東京証券取引所

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。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。

大和アセットマネジメント