

好調REIT、地銀が演出 海外マネーに追随 一段高

2021/7/16付 | 日本経済新聞 朝刊



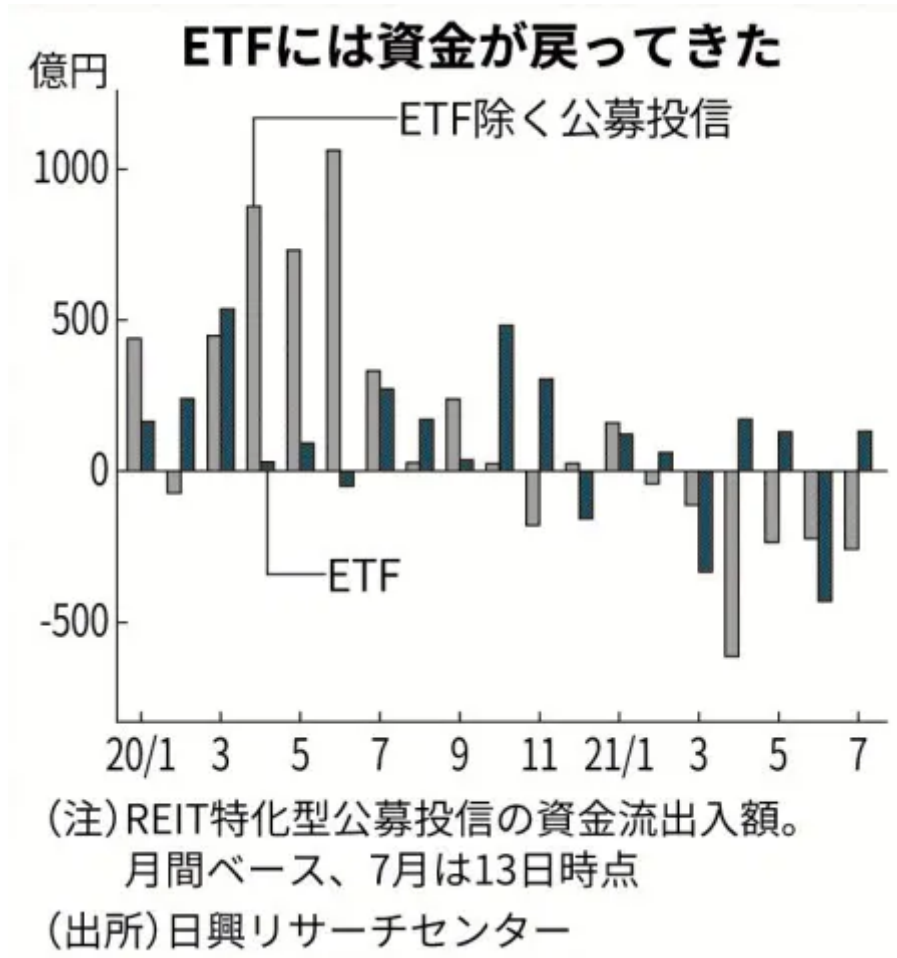
不動産投資信託（REIT）の好調さが際立ってきた。総合的な値動きを示す東証REIT指数の2021年の上昇率は22%と、日経平均株価の3%を大きく上回る。インフレ耐性などを理由に海外マネーの流入が続き、7月以降は押し目を狙っていた地銀がしびれを切らして買いを入れ、一段高を演出。縮小しつつあった米金利との利回り差も反転傾向にあり、REIT指数は新型コロナウイルス感染拡大前の水準をうかがう勢いだ。

「7月以降、下落局面を狙ってすかさず買いを入れている」。九州のある地銀の運用担当者は明かす。米10年債利回りと日本の全上場REITの予想分配金利回り（加重平均ベース）の差は年初から下落傾向にあった。だが4月以降は1.8%台で下げ止まり、足元では拡大の兆しも見られる。「平均3%を超える分配金利回りはやはり魅力的だ」

他の地銀は「物流型など成長セクターを個別で買っている」と話す。7月に入ってコロナ感染再拡大で物件の稼働率が落ちているホテル型や、空室率の上昇が止まらないオフィス型REIT

の上値が重い中、CREロジスティクスファンド投資法人など中小銘柄を筆頭に物流型は息を吹き返している。

これまで地銀を含めた国内金融機関は上昇相場に乗り切れずにいた。東京証券取引所がまとめた投資部門別売買動向によると、金融機関は6月まで5カ月連続でREITを売り越した。「下がったら買いたい」との思惑に反して、インフレ下でも不動産価格や賃料上昇が見込めるREITに海外投資家の資金が流入。予想外の強さにいよいよしびれを切らした地銀も多い。



「REIT指数が2100ポイントを超えたあたりから地銀の買い注文が目立ってきた」。SMBC日興証券の田中俊介ポートフォリオ・トレーディング課長はこう話す。株式のPBR（株価純資産倍率）に相当するNAV倍率はREIT市場全体で1.2倍。割高感も強まる中、「短期筋の買い戻しだけでなく新規に買いを入れる動きも見られる」（田中氏）という。

買い需要の強さは投資信託の資金フローからも見て取れる。日興リサーチセンターによれば、REITに特化して銘柄を組み入れる上場投資信託（ETF）は6月、08年に同ETFが初めて設定されて以来最大となる439億円の資金が流出。だが、7月（13日時点）は再び124億円の流入超に転じた。同ETFは地銀を含めた国内金融機関の資金が約9割を占める。

一方、個人投資家は上昇ピッチの速さに対して懐疑心がなお強い。個人の売買シェアが大きいETFを除いた公募投信は7月も267億円の流出超と、相変わらず利益確定売りを急ぐ動きが

広がる。みずほ証券の大畠陽介シニアアナリストは「REITの主要な買い手が海外勢から金融機関に移り始めている」と指摘する。

コロナショックでREITの投資口価格は軒並み下落し、その後の戻り相場でも損切りの売りに追われていた地銀からは「ようやく敗戦処理が終わった」といった声も聞かれる。業績などファンダメンタルズ（基礎的条件）で懸念材料はなお多いが、需給面からの相場押し上げ効果への期待が高まっている。

（本脇賢尚）

本サービスに関する知的財産権その他一切の権利は、日本経済新聞社またはその情報提供者に帰属します。また、本サービスに掲載の記事・写真等の無断複製・転載を禁じます。

Nikkei Inc. No reproduction without permission.