



投資環境

2021年1月18日

## 日銀のJリート買入れ、積極姿勢は後退

### ■ 年初にリートの買入れ額を減額

日銀は昨年3月16日に、ETF（指数連動型上場投資信託）とともに、Jリート（不動産投資信託）についても、これまでの約2倍のペースである年間約1,800億円に相当する残高増加ペースを上限に、積極的な買入れを行うことを決めました（ETFについては年間約12兆円が上限）。

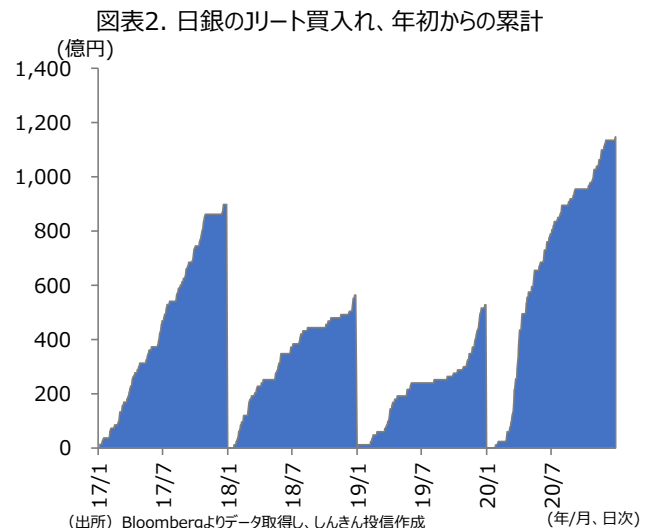
日銀はJリートについて、コロナ前の1月、2月は1回あたり12億円の買入れを行っていましたが、3月にはこの決定を受けて40億円まで増やしました。ただ、4月以降は徐々に減額し、8月には12億円と、コロナ前の水準に戻しました（図表1、2）。

そして、年明けの1月4日、日銀は買入れ額をさらに9億円に減額しました。

### ■ 市場の状況に応じて、買入れ額を上下に調整する方針

Jリートは、株式市場に比べると出遅れているものの、昨年3月の急落から値を戻してきています。昨年末に3月以来の水準まで上昇したことを受けて、買入れ額を減額した格好です。日銀はJリートについてもETF同様、買入れ額は上下に変動しうるものとしています。買入れ実施の判断基準は今のところ変わっておらず※、「市場の状況」に対応して、1回あたりの買入れ額を一段と減額した模様です。

※前場の東証REIT指数が0.5%以上下落、2営業日続落かつ前場の東証REIT指数が0.25%以上下落、相場が荒れた局面では前場の東証REIT指数の騰落にかかわらず買入れ実施（いずれも日銀が示した基準ではなく、2019年後半以降の実績から推測）。



### ■ 2020年は投信、日銀は買い越し、銀行（日銀を除く）は売り越し

昨年のJリートの投資部門別の売買状況を見ると、銀行（日銀を除く）については一昨年に続き売り越しとなりました。リートに投資するETFへの、銀行など金融機関等からの資金流入については、証券会社の自己売買取引として算定されますが、この自己取引についても昨年は小幅な買いにとどまりました（図表3、4）。一方、買い越しが目立ったのは日銀と投資信託でした。

今年は、日銀の買入れ動向に加え、金融機関の買いが戻るかも注目されます。

### ■ 売らない日銀の買いは続く、ただ3月の会合で一段と柔軟な買入れ方針を示す可能性も

今年の1月に入り、買入れ額が減額されましたが、相場が荒れた場合には増額、相場が一段と上昇する局面ではさらに減額することも想定されます。

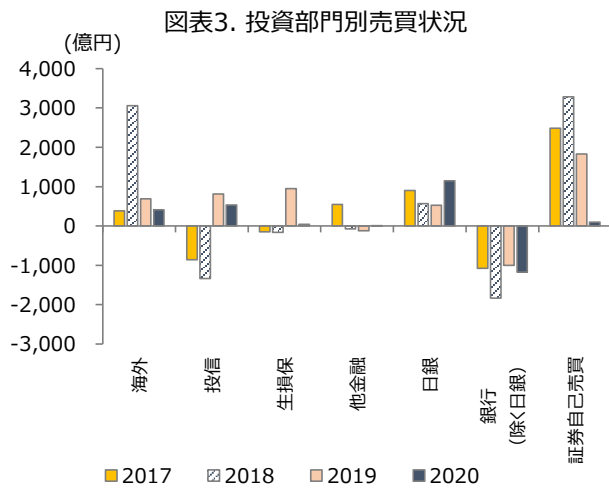
日銀は3月の会合をめぐり、2%の「物価安定の目標」を実現する観点から、より効果的で持続的な金融緩和を実施していくための点検を行い、その結果を公表する予定ですが、黒田日銀総裁はETFの



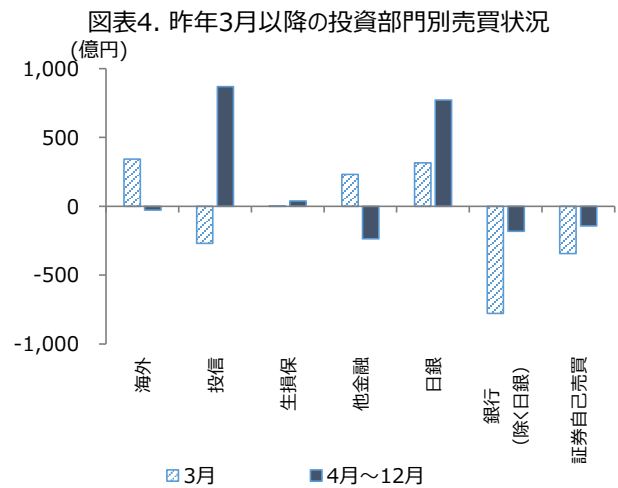
**しんきんアセットマネジメント投信株式会社** 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第338号  
**Shinkin Asset Management Co., Ltd** 加入協会／一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会  
 〒104-0031東京都中央区京橋3丁目8番1号 URL: [https:// www.skam.co.jp](https://www.skam.co.jp)

売却については、「出口の議論の一つで、全く時期尚早」と否定的で、Jリートについても同様の考えとみられます。緩和姿勢の後退、転換と受け止められることから、ETFやJリークの買入れ停止や売却の可能性は低そうです。

買入れ額の上下動や3月の会合などでの買入れ実施の判断基準の見直し（下落局面でのみ買入れ実施等）の可能性はあるものの、売らない日銀によるJリークの買い（下支え）は当面続くことが見込まれます。



(出所) QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成



(出所) QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

(シニアストラテジスト 鈴木和仁)



＜本資料に関してご留意していただきたい事項＞

- ※本資料は、ご投資家の皆様に投資判断の参考となる情報の提供を目的として、しんきんアセットマネジメント投信株式会社が作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- ※本資料は、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、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。また、いかなるデータも過去のものであり、将来の投資成果を保証・示唆するものではありません。
- ※本資料の内容は、当社の見解を示しているに過ぎず、将来の投資成果を保証・示唆するものではありません。記載内容は作成時点のものであり、予告なく変更する場合があります。
- ※投資信託は、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の補償の対象ではありません。また、金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。
- ※投資信託は、値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、預金と異なり投資元本が保証されているものではありません。運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。
- ※特定ファンドの取得のお申込みに当たっては、販売会社より当該ファンドの投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ又は同時にお渡しいたしますので、必ず内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。また、請求目論見書については、販売会社にご請求いただければ、当該販売会社を通じて交付いたします。

【お申込みに際しての留意事項】

■ 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式や債券等の値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、預金と異なり投資元本が保証されているものではありません。運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。

また、投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面をよくご覧ください。

■ 投資信託に係る費用について

（お客様に直接ご負担いただく費用）

- ◆ ご購入時の費用・・・購入時手数料 **上限 3.3%(税抜 3.0%)**
- ◆ ご換金時の費用・・・信託財産留保額 **上限 0.3%**

（保有期間中に間接的にご負担いただく費用）

- ◆ 運用管理費用（信託報酬）・・・純資産総額に対して、**上限年率 1.628%(税抜年率 1.48%)**
- ◆ その他の費用・・・監査費用、信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、有価証券売買時の売買手数料等および外貨建資産の保管等に要する費用は、ファンドより実費として間接的にご負担いただきます。また、投資信託証券を組み入れる場合には、お客様が間接的に支払う費用として、当該ファンドの資産から支払われる運用管理費用、投資資産の取引費用等が発生します。これらの費用につきましては、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。投資信託に係る上記費用（手数料等）の合計額については、ご投資家の皆様がファンドを保有される期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

《ご注意》

上記に記載しているリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、しんきんアセットマネジメント投信が運用する全ての投資信託のうち、ご負担いただくそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資される際には、事前に投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面をよくお読みください。

- ※「日経平均株価」（日経平均）に関する著作権、知的所有権その他一切の権利は日本経済新聞社に帰属します。日本経済新聞社は日経平均株価を継続的に公表する義務を負うものではなく、その誤謬、遅延又は中断に関して責任を負いません。
- ※東証株価指数（TOPIX）は、東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、数値の公表、利用など株価指数に関するすべての権利は東京証券取引所が有しています。東京証券取引所は、TOPIXの算出若しくは公表の方法の変更、TOPIXの算出若しくは公表の停止又はTOPIXの商標の変更若しくは使用の停止を行う権利を有しています。
- ※東証REIT指数は、東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、数値の公表、利用など、東証REIT指数に関するすべての権利は、東京証券取引所が有しています。