



こよみ

コールセンターからの、小さなよみもの

2021年
11月

2021年11月30日

Vol
154

グローバルリートへの投資を考えるうえで、 押さえておきたい3つのポイント。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う景気減速などが懸念され、2020年2月以降、グローバルリート市場は大きく下落しました。その後は、金融市場が落ち着きを取り戻すにつれ回復基調となり、概ね堅調な推移を見せています*。

* 本資料作成時点

とはいえ、「コロナ禍でオフィスの縮小や移転のニュースをよく聞く」、「eコマースが普及し、商業施設に人が戻らない気がする」などといった理由から、グローバルリートの先行きに不安を感じている方は少なくないようです。

そこで今回は、リートについて整理したうえで、グローバルリートに投資を行なう際に押さえておきたい3つのポイントについてお話したいと思います。

■(図-1)グローバルリートおよび世界株式の指数の推移(2020年1月初～2021年11月26日)



※グローバルリートおよび世界株式はグラフ起点を100として指数化

※グローバルリート:S&P先進国REIT指数、世界株式:MSCI ワールド・インデックス(いずれも米ドル・ベース、トータルリターン)

※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが情報提供を目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解および図表等は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。



こよみ

コールセンターからの、小さなよみもの

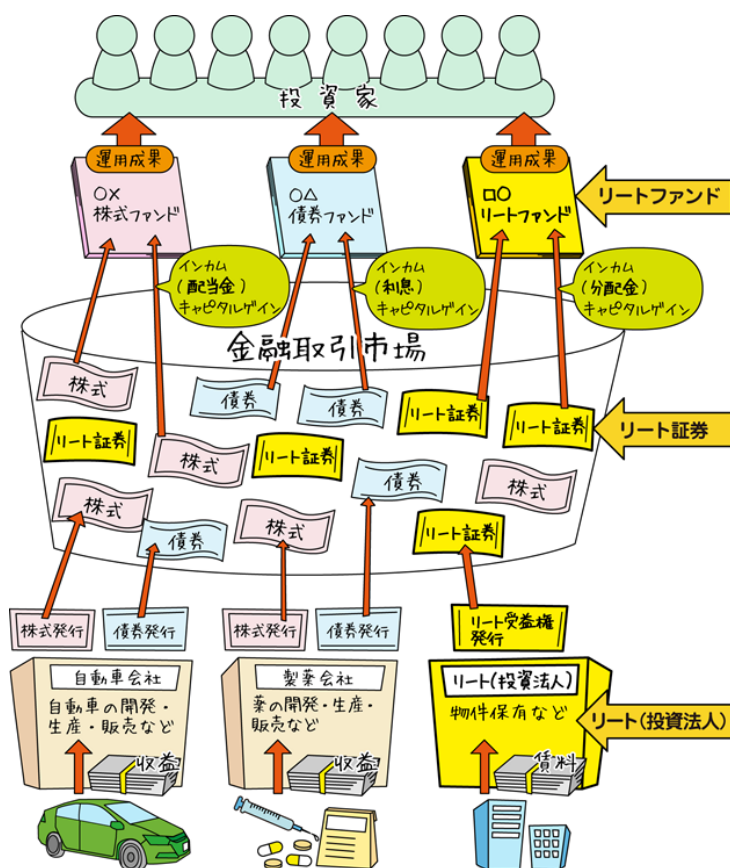


2021年
11月

リートも株式も基本的な構造は同じ

不動産賃貸に特化した投資法人を「リート法人」といい、それらが資金調達などのために発行した有価証券を「リート証券」といいます。リート証券は金融商品取引所などで売買され、株式や債券と同じように、需給によって価格が変動します。「リートファンド」とは、そうしたリート証券に投資を行なう投資信託の総称です。

リートに対して「物件の大家さんになるから安心」というイメージを持たれる方は少なくないようですが、直接不動産を保有するわけではないばかりか、需給によって価格が変動するという基本的な構造は株式と同じだということは押さえておきたいポイントです。また、リートの市場規模(日々取引される売買の量/市場に出回っている証券の量)は株式よりも小さいため、時に大きな一方通行の価格変動となりやすい点にも注意が必要と言えます。





こよみ

コールセンターからの、小さなよみもの

2021年
11月

グローバルリート投資の3つのポイント

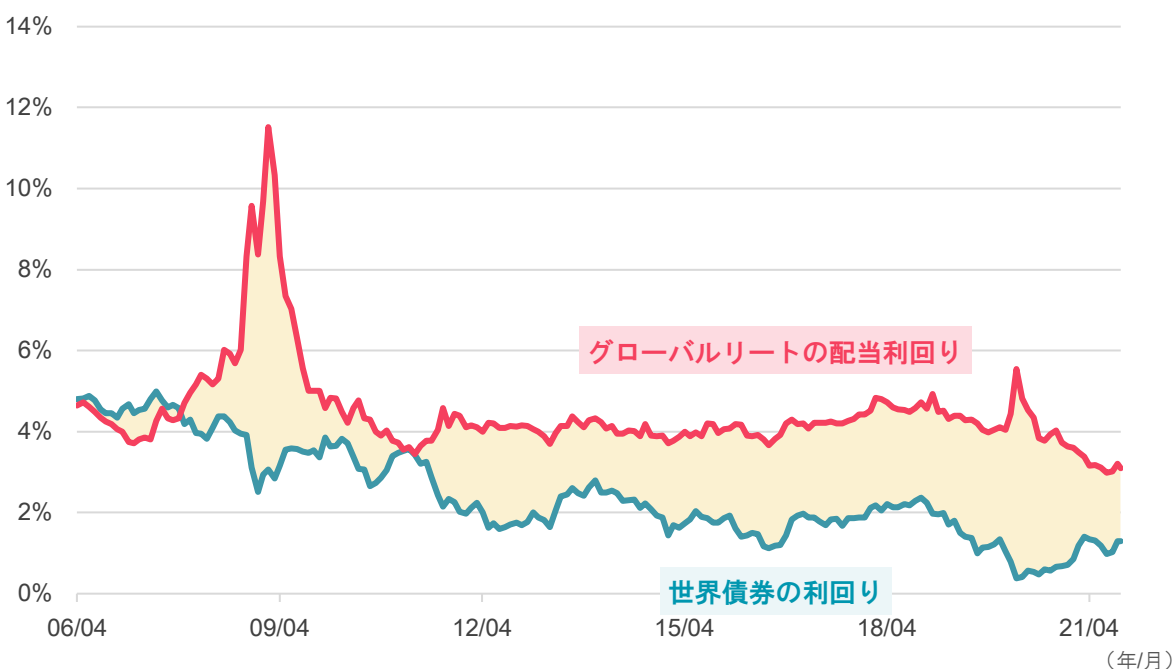
グローバルリートへの投資を考える際に、押さえておきたいポイントが3つあります。

1. 相対的な利回りの高さは失われていない

一般的に、リートに注目する投資家の多くが配当利回りに注目しているため、金利上昇はリート価格の下落要因になります。そのため、足元で見られる金利上昇をネガティブに捉える投資家は少なくないようです。

しかし、実際に世界債券の利回りとグローバルリー트의配当利回りを調べてみると、グローバルリー트의魅力のひとつである「相対的な利回りの高さ」は依然失われていないことが分かります。

■(図-2)グローバルリートと世界債券の利回り推移(2006年4月～2021年10月(月次)*)



*2021年10月は15日まで、それ以外は各月末の数字

※グローバルリート:S&P先進国REIT指数(米ドルベーストータルリターン)、世界債券:Global Investors Bond Yield指数(10年国債利回りの加重平均)

※出所:LaSalle Investment Management Securities、ブルームバーグ

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが情報提供を目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解および図表等は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。



コールセンターからの、小さなよみもの

2021年
11月

2. さまざまな物件・幅広いセクターに分散投資が可能

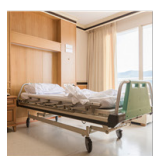
グローバルリートへの投資を通じて、さまざまな物件・幅広いセクターに分散投資を行なうことができます。オフィスや商業施設、住宅といった伝統的なセクターだけでなく、ヘルスケア施設やセルタワー（無線電波塔）、データセンターなどを保有する特化型リートも含まれています。世界的に直面している高齢化問題やコロナ禍で大きく成長した新たなニーズに対応するうえで欠かせない物件も多く含まれており、引き続き注目できそうです。

■(図-3)グローバルリートの保有物件別構成比率(2021年8月末)



ホテル&リゾート

- ✓ ホテルやリゾート、遊園地などの娯楽施設



ヘルスケア施設

- ✓ シニア住宅や高度看護施設、医療用ビル、病院などの施設
- ✓ 賃貸借契約は長期で、安定的な収益が期待できる
- ✓ 保険制度の改正が賃料に影響する可能性がある

分散型

2種類以上の不動産タイプにわたり、多角的に展開



オフィス

- ✓ 賃料は企業収益によって左右される傾向にあり、景気変動との連動性が比較的高い
- ✓ 賃貸借契約期間は概ね3年(欧州地域では比較的長期契約)で、固定賃料が一般的

産業施設

- ✓ 物流施設や、鉄道、空港、港湾、発電所などのインフラ施設
- ✓ 賃貸借契約は長期かつ固定が多く、安定的な収益が期待できる
- ✓ 賃料は企業収益によって左右される傾向にある



商業施設

- ✓ 百貨店や、ブランド店などが集まるショッピングモール、日用品を主に扱うショッピングセンターなど
- ✓ 賃貸借契約は長期かつ固定が主流だが、売上歩合賃料が組み合わされることがある



住宅

- ✓ 景気変動の影響が比較的小さい
- ✓ 人口や世帯の増加率、失業率で稼働率が左右される傾向にある
- ✓ 一般的に短期の賃貸借契約が多い



※構成比は、S&P先進国REIT指数に基づきます。
※端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。
※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。



コールセンターからの、小さなよみもの

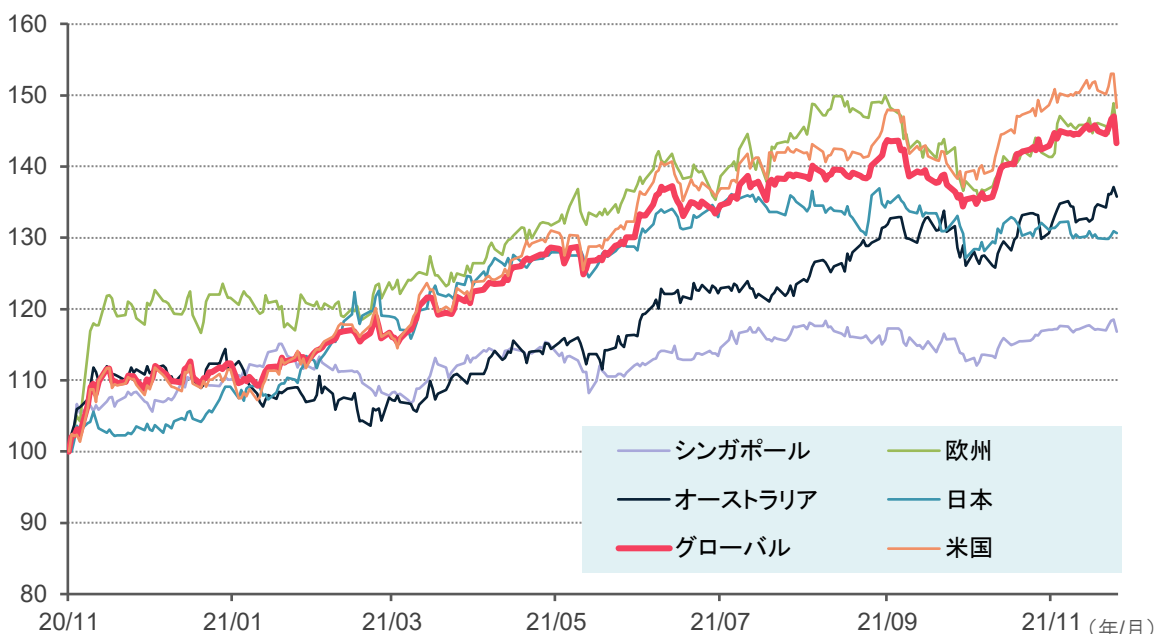
2021年
11月

3. グローバル分散投資が可能

さまざまな国・地域に分散投資を行なうこともグローバルリート投資のポイントです。直近の指数の推移を見ると、それぞれのリート指数の値動きは異なる傾向があります。足元で堅調な銘柄に加え、出遅れている割安な銘柄への投資機会も数多く存在することもグローバルリート投資の魅力と言えそうです。

3つのポイントを押さえ、グローバルリートを中長期の資産形成に活用されてみてはいかがでしょうか。

■(図-4)各国・地域のリート指数の推移(2020年11月初～2021年11月26日)



※グラフ起点を100として指数化

※S&P REIT指数のグローバルおよび各国・地域別指数(現地通貨ベース・トータルリターン)のデータを使用しています。各指数に関する著作権等の知的財産権およびその他一切の権利は、その提供元に帰属します。

※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。



nikko am

コールセンター

0120-25-1404

営業時間 平日 9:00~17:00