

短期的な市場の振れに惑わされず、 中長期の資産形成に活かしたいリートの魅力

nikko am
fund academy

楽読(ラクヨミ)

世界の株式やリートのパフォーマンスを見ると、その値動きはいずれも世界の経済規模の変化に概ね即した推移となっています。ただし、株式の配当金やリートの分配金といったインカムの再投資を考慮したトータル・リターン・ベースでは、リートの好パフォーマンスが際立っています(左グラフ参照)。

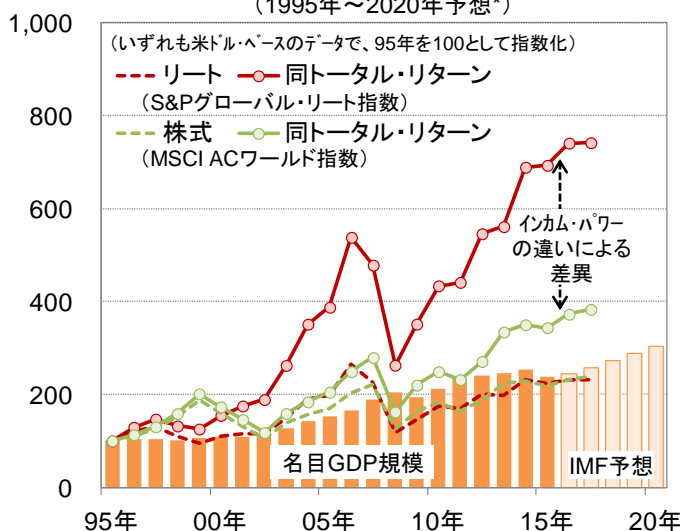
リートのこうした好パフォーマンスを支えている主な要因は、リートの相対的に高い分配金で、その利回り水準は株式の配当利回りや国債利回りを上回っています(右グラフ参照)。企業は通常、法人税を課されますが、リートの場合、収益の一定割合を分配金支払いに回すことにより、ほとんどの国で法人税が実質的に免除されます。こうした背景などから、リートは分配率が高く(日本の場合で90%超)、投資家はリートに投資することにより、不動産に直接投資するのと同様、不動産からの収益のほとんどを分配金として受け取ることができます。そして、こうした分配金の再投資効果が、リートの総合的なパフォーマンスを大きく押し上げています。

なお、市場金利が上昇する際、リートの借入コストの上昇や利回り商品としての魅力の相対的な低下などの懸念から、リートの値動きが軟調となることがあります。ただし、リートの借入は長期固定金利が多く、収益への影響は短期的には大きくないとみられます。むしろ、市場金利の上昇が景気の回復・拡大に伴う「良い金利上昇」であれば、不動産物件への需要増加が期待され、いずれ賃料の上昇などを通じて、リートの収益拡大につながると考えられることから、リートの押し目は中長期の観点からは良い投資機会と捉えることができます。

トランプ米新政権の政策の先行きに注意が必要ながら、世界経済の成長率は、主要国での景気の持ち直しなどを背景に伸びが高まると見込まれています。このため、世界のリートにもフォローの風が続くと見込まれる折、幅広い国・地域のリートへの継続投資によって、分散投資効果はもとより、高い分配金利回りの再投資効果を味方につけ、中長期の資産形成に活かすことを検討してみたいと思います。

世界のGDP規模とリート・株式のパフォーマンス推移

(1995年～2020年予想*)



*リートおよび株式は17年までの年末値(ただし、17年は1月末時点)

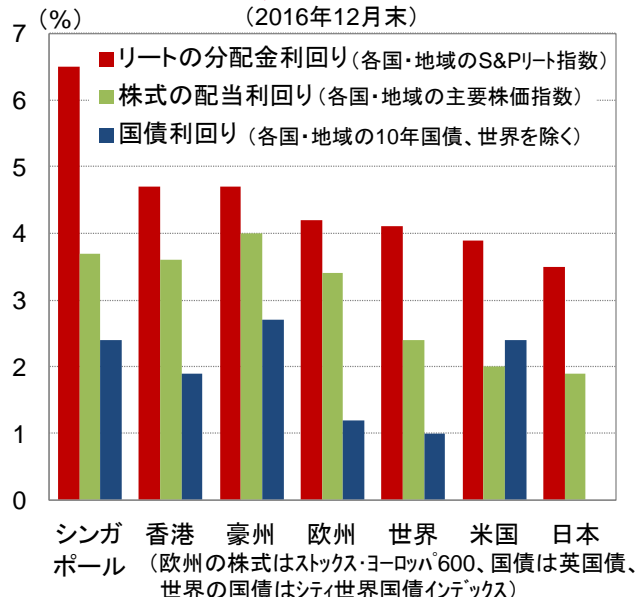
注: リートや株式の売買手数料や税金などは考慮していません。

(IMF「World Economic Outlook, October 2016」など、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)

※上記は過去のものおよび予想であり、将来を約束するものではありません。

主要国・地域の主な利回りの水準

(2016年12月末)



日興アセットマネジメント

■当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすること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。