
The Alts Institute

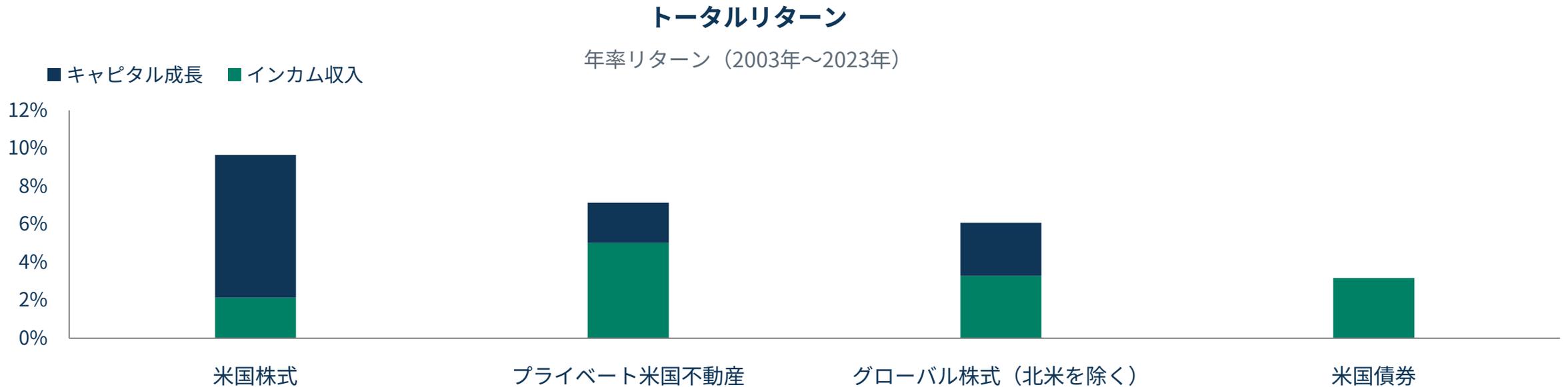
プライベート不動産投資を 検討すべき理由

Brookfield | OAKTREE
WEALTH SOLUTIONS



インカムの創出

プライベート不動産は、インカム資産として知られる他の資産クラスを上回る利回りとキャピタル成長の獲得機会を提供する



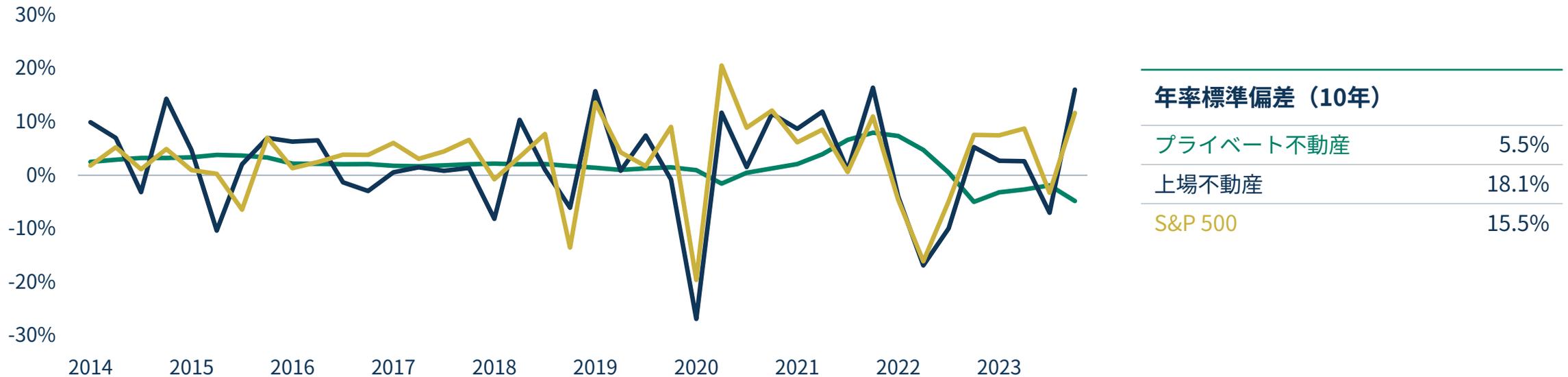
過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。プライベート米国不動産はNCREIFファンド・インデックスオープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ（NFI-ODCE）、米国株式はS&P500インデックス、グローバル株式（除く北米）はMSCI EAFEインデックス、米国債券はブルームバーグ・バークレイズ米国総合インデックスを使用しています。インデックスは運用されておらず、投資家が直接購入することはできません。インデックスのパフォーマンスは例示のみを目的として記載されており、いかなる投資のパフォーマンスも予測または表示するものではありません。

NCREIFファンド・インデックスオープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ（NFI-ODCE）は、時価総額加重、報酬控除前、時間加重のリターン指数で、コア不動産戦略オープンエンド型合同運用の大型ファンドのパフォーマンスを計測しています。

出所：ブルームバーグ、米国不動産投資受託者協会、2023年12月31日時点。

ボラティリティの低減

プライベート不動産のボラティリティは上場不動産や株式市場を大きく下回り、多くの場合、優れたリスク調整後リターンを提供してきた



過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。現在のトレンドが継続する保証はありません。

各インデックスの四半期リターン、10年リターンおよび年率標準偏差を示しています。プライベート米国不動産はNCREIFファンド・インデックス-オープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ (NFI-ODCE)、上場不動産はS&P米国REITインデックス、米国株式はS&P500インデックスで示しています。投資家がインデックスに投資することはできません。インデックスは、リターンを低下させる取引費用、運用報酬その他の投資事業体にかかる報酬および費用または資金調達もしくは公開企業であることに関連する費用の影響を反映していません。

出所：ブルームバーグ。2023年12月31日時点。

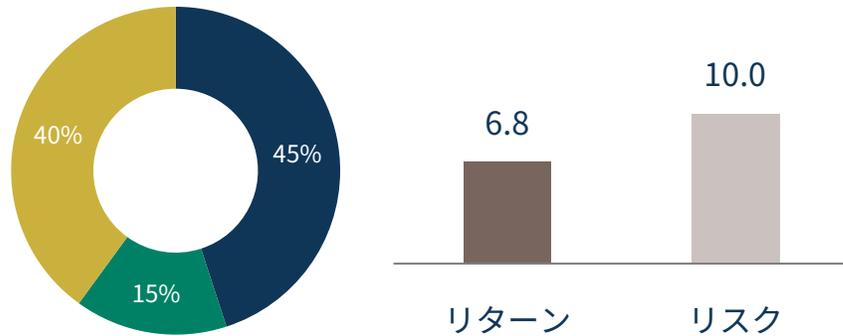
リスク調整後リターンの向上

株式60%、債券40%のポートフォリオにプライベート不動産を組み入れることで、リスク調整後リターンの改善が確認されている

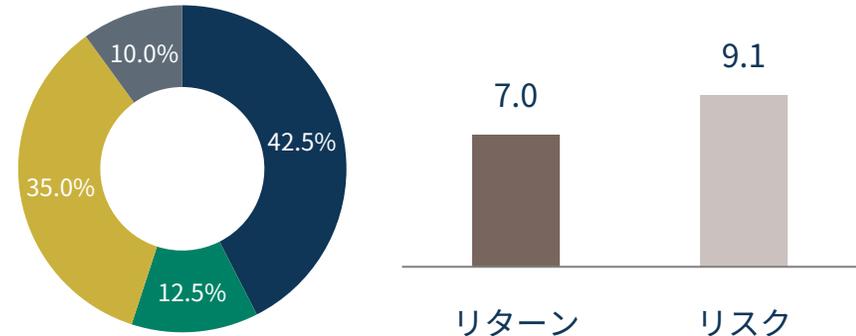
累積リターンとリスク（2003年～2023年）

■ 米国株式 ■ グローバル株式（北米を除く） ■ 米国債券 ■ プライベート米国不動産

株式60%、債券40%のポートフォリオ



プライベート不動産を加えた場合



過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。トータルリターンおよびリスクは、表示した仮想ポートフォリオにおける2023年12月31日までの20年間の四半期リターンの標準偏差で測定しています。プライベート米国不動産はNCREIFファンド・インデックス・オープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ（NFI-ODCE）、米国株式はS&P500インデックス、グローバル株式（北米を除く）はMSCI EAFEインデックス、米国債券はブルームバーグ・バークレイズ米国総合インデックスを使用しています。投資家がインデックスに投資することはできません。インデックスは、リターンを低下させる取引費用、運用報酬その他の投資事業体にかかる報酬および費用または資金調達もしくは公開企業であることに関連する費用の影響を反映していません。
出所：ブルームバーグ、米国不動産投資受託者協会。

分散効果

過去20年のデータからは、株式、債券、上場不動産との低い相関が示されている

資産クラスの相関係数

年率リターン（2003年～2023年）

| | 米国株式 | グローバル株式 (北米を除く) | 上場米国不動産 | 米国債券 | プライベート 米国不動産 |
|--------------------|------|--------------------|---------|------|-----------------|
| 米国株式 | 1.00 | 0.89 | 0.76 | 0.07 | 0.04 |
| グローバル株式 (北米を除く) | | 1.00 | 0.69 | 0.11 | (0.01) |
| 上場米国不動産 | | | 1.00 | 0.23 | 0.14 |
| 米国債券 | | | | 1.00 | (0.26) |
| プライベート 米国不動産 | | | | | 1.00 |

相関とは、2つの投資の連動性を示します。

相関係数の1は、完全な正の相関を示し、両者が同方向に同程度動くことを意味します。

相関係数の-1は、完全な負の相関を示し、両者が逆方向に動いていることを意味します。

従って、相関係数が低いほど、分散効果が高くなります。

過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。分散は、利益や損失の回避を保証するものではありません。

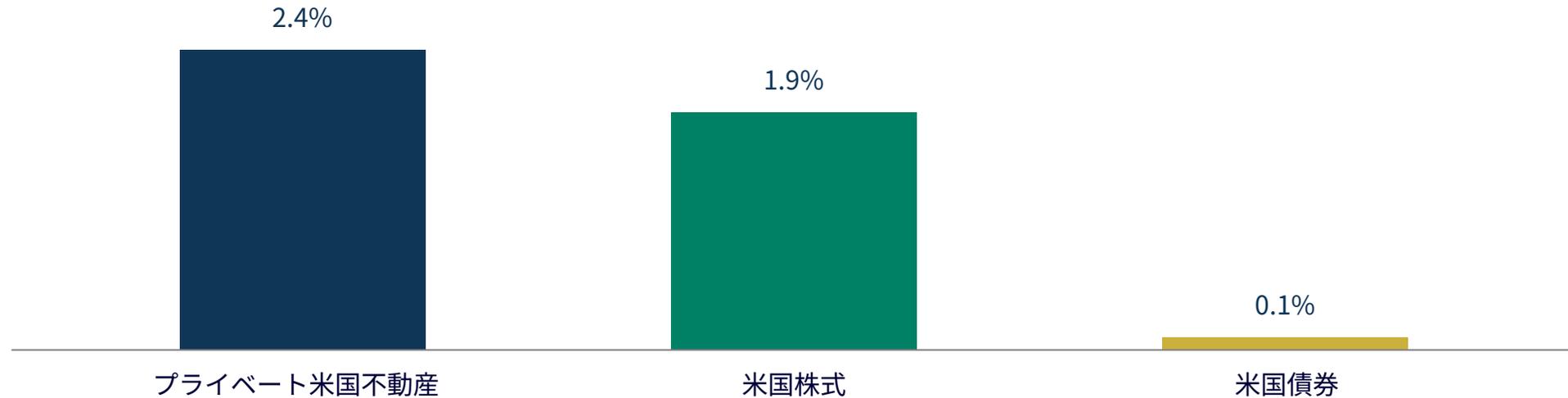
プライベート米国不動産はNCREIFファンド・インデックス・オープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ（NFI-ODCE）、米国株式はS&P500インデックス、グローバル株式（除く北米）はMSCI EAFEインデックス、上場米国不動産はS&P米国REITインデックス、米国債券はブルームバーグ・バークレイズ米国総合インデックスを使用しています。投資家がインデックスに投資することはできません。インデックスは、リターンを低下させる取引費用、運用報酬その他の投資事業体にかかる報酬および費用または資金調達もしくは公開企業であることに関連する費用の影響を反映していません。

出所：ブルームバーグ、米国不動産投資受託者協会、2023年12月31日時点。

インフレヘッジ

不動産は高インフレ局面で堅調なリターンを創出してきた

米国インフレ率が平均を上回った局面における平均四半期リターン



過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。

インフレ率が平均を上回るとは米国の消費者物価指数が前年比2.5%を超えた局面を指します。これらの期間におけるプライベート米国不動産（NCREIFファンド・インデックス・オープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ（NFI-ODCE）により計測）、米国株式（S&P500インデックスにより計測）、米国債券（ブルームバーグ・バークレイズ米国総合債券インデックスにより計測）の平均リターンを調査しています。

出所：ブルームバーグ、米国不動産投資受託者協会、2003年12月31日～2023年12月31日。

開示事項

当資料に含まれる論説および情報は、教育および情報提供のみを目的としており、いかなる証券もしくは関連する金融商品の募集または購入申し込みの勧誘ではなく、そのように解釈してはなりません。当資料内の説明は広範な市場、産業もしくはセクターのトレンドまたはその他の一般的な経済や市況を論じており、秘密情報として提供されています。ブルックフィールド・コーポレーションとその関係会社（総称して「ブルックフィールド」）が設定するいかなる商品に適用される条件の概要の提供を目的としたものではありません。

当資料に含まれる論説は、示された時点の情報および見解を含んでおり、当該情報および見解は予告なく変更される場合があります。当資料で提供される情報の一部は、ブルックフィールドの内部調査に基づいて作成されており、一定の情報はブルックフィールドによる様々な仮定に基づいており、いずれの仮定も正確とは限りません。ブルックフィールドは、当資料に含まれる情報（第三者から提供される情報を含む）の正確性または完全性を必ずしも検証しておらず（そして検証する義務を負わず）、いかなる情報についても検証されたものとしてブルックフィールドに依拠することはできません。当資料で提供された情報は、当資料作成時点におけるブルックフィールドの視点および信念を反映しています。

投資家においては、いかなるファンドやプログラム（ブルックフィールドがスポンサーを務めるファンドやプログラムを含む）への投資を実行する前にアドバイザーの助言を求めるべきです。

当資料内で引用されたインデックスは運用されておらず、投資家がインデックスに直接投資することはできません。

インデックスのパフォーマンスは例示のみを目的として記載されており、いかなる投資のパフォーマンスも予測または表示するものではありません。当該比較に関連して、記載されたインデックスとブルックフィールドの戦略、コンポジットまたはファンドへの投資との間には、ボラティリティや規制上および法律上の制約の違いなど、重大な要因が存在する可能性があります。ブルックフィールドは、第三者のインデックス・スポンサーからインデックスに関するすべてのデータを取得しており、当該データは正確と考えていますが、その正確性に関していかなる表明も行うものではありません。インデックスは運用されておらず、投資家がインデックスに直接投資することはできません。

ブルックフィールドは、第三者のインデックス・スポンサーからインデックスに関するすべてのデータを取得しており、当該データは正確と考えていますが、その正確性に関していかなる表明も行うものではありません。インデックスは運用されておらず、投資家が直接購入することはできません。ブルックフィールドは、当資料で参照されたインデックスを所有しておらず、その構築または日々の管理に関与していません。当資料に記載されたインデックスの情報は、お客様への情報提供のみを目的としており、ブルックフィールドの運用商品が同様の結果を達成すると暗示または予測するものではありません。当該情報は予告なく変更されることがあります。当資料で参照されたインデックスは、いかなる報酬、費用、販売手数料または税金も控除していません。インデックスに直接投資することはできません。インデックス・スポンサーは、インデックスおよび関連データの「現状のまま」での使用を許可しており、これに関していかなる保証も行わず、インデックスまたはインデックスに含まれる、関連する、もしくはそこから派生するデータの適合性や品質、正確性、適時性、完全性を保証せず、それらの使用に関連して一切の責任を負いません。インデックス・スポンサーは、直接的、間接的、特別、偶発的、懲罰的、結果的またはその他の損害（利益の損失を含む）について一切の責任を負いません。インデックス・スポンサーは、ブルックフィールドまたはそのいかなる運用商品やサービスの後援、是認または推奨も行うものではありません。別段の注記がない限り、すべてのインデックスはトータル・リターン・インデックスです。

MSCI は、ここに含まれるMSCIデータに関して、明示的または黙示的な保証または表明を行わず、いかなる責任も負いません。MSCIのデータをさらに再配布したり、他の指数や証券、金融商品の基礎として使用することはできません。当資料はMSCIによって承認、審査、作成されたものではありません。

インデックスの定義

ブルームバーグ・バークレイズ米国総合インデックスは、米国で取引される中期投資適格債券を対象とする幅広い時価総額加重債券市場指数です。

消費者物価指数（CPI）は、財・サービスの固定市場バスケットの時間の経過に伴う価格変化の平均を測定する指標です。

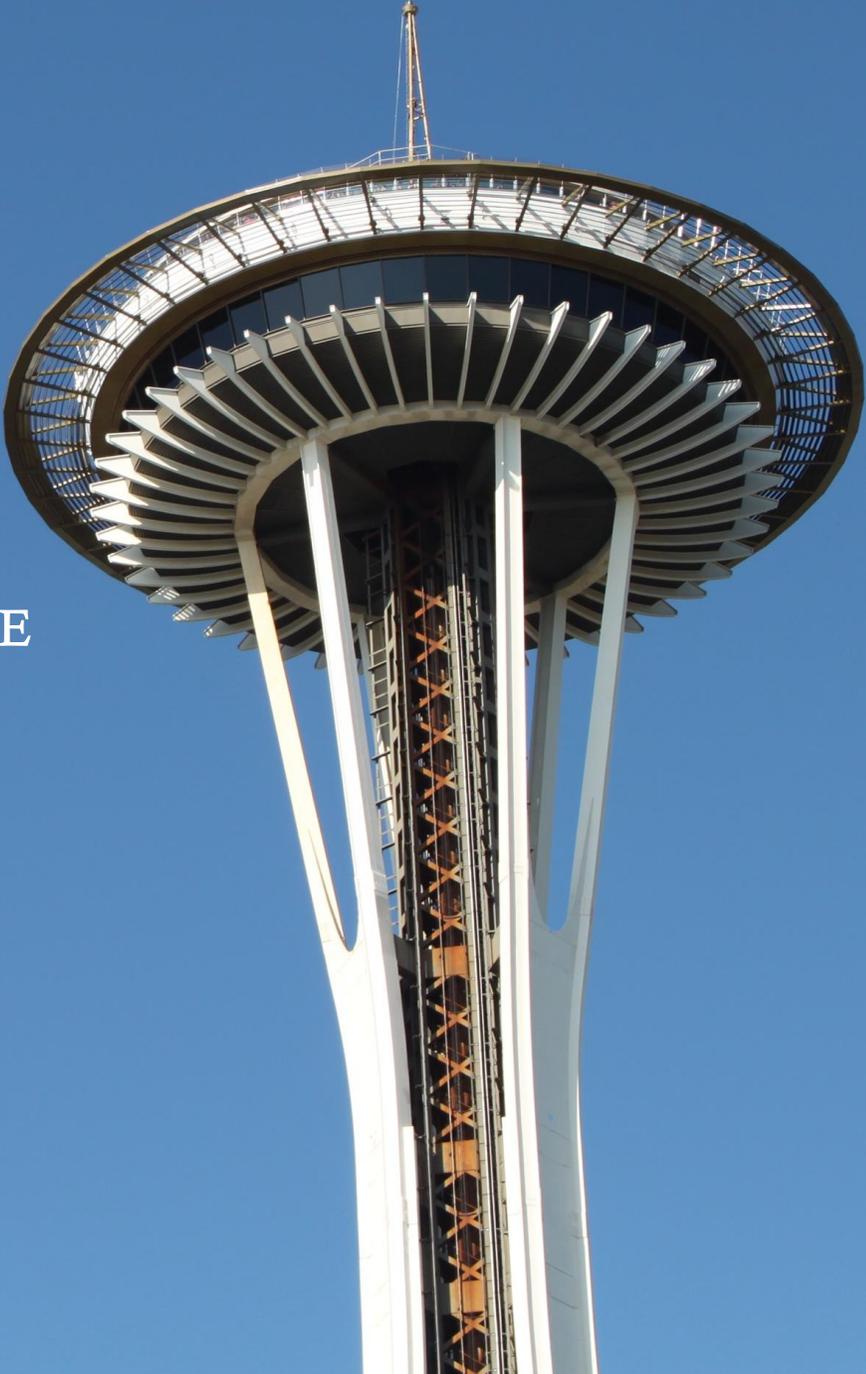
MSCI EAFEインデックスは、米国とカナダ以外の先進国市場（欧州、オーストラレーシア、極東）の株式市場のパフォーマンスを測定するために設計された

株式市場インデックスです。

NCREIFファンド・インデックスオープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ（NFI-ODCE）は、時価総額加重、報酬控除前、時間加重のリターン指数で、コア不動産戦略オープンエンド型合同運用の大型ファンドのパフォーマンスを計測しています。

S&P500インデックスは、幅広く保有された大型株米国企業を代表する500社の株価指数です。

S&P 米国リート・インデックスは、米国に所在する上場不動産投資信託の投資可能ユニバースを定義・測定しています。



Brookfield |  **OAKTREE**
WEALTH SOLUTIONS

 brookfieldoaktree.com

 info@brookfieldoaktree.com