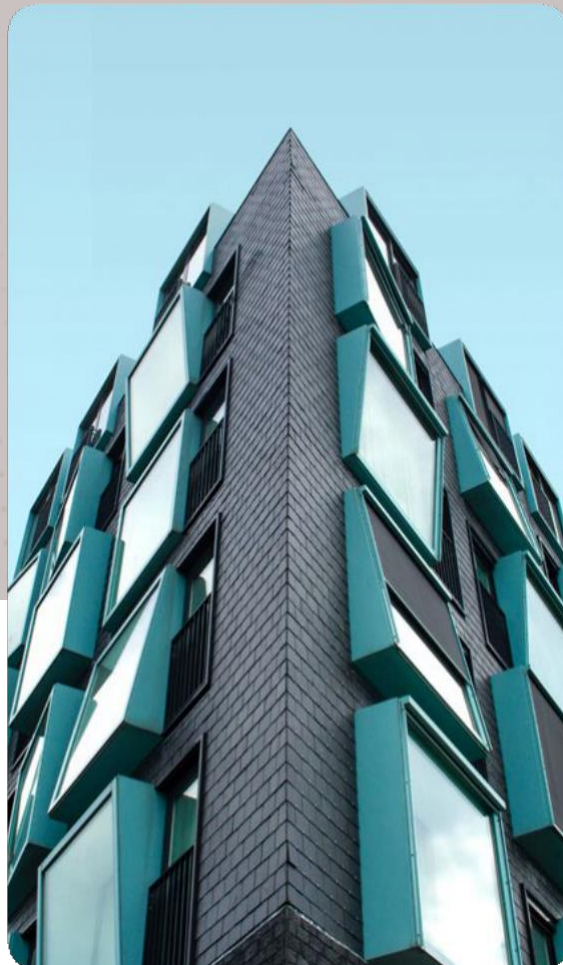


プライベート不動産が ポートフォリオにもたらす 5つの恩恵

プライベート不動産の潜在的なメリット

機関投資家は、上場・公開市場のボラティリティやインフレが高まる局面においては特に、プライベート（非上場・非公開）不動産へのアロケーションがもたらす恩恵を良く知っています。これまで機関投資家や富裕層にしか提供されてこなかったプライベート不動産への投資も、今では個人投資家によるアクセスが可能となっています。

本稿では、プライベート不動産が提供する5つの潜在的な利点と、分散ポートフォリオの一部として同資産クラスを組み入れるべき理由を解説します。



10%+

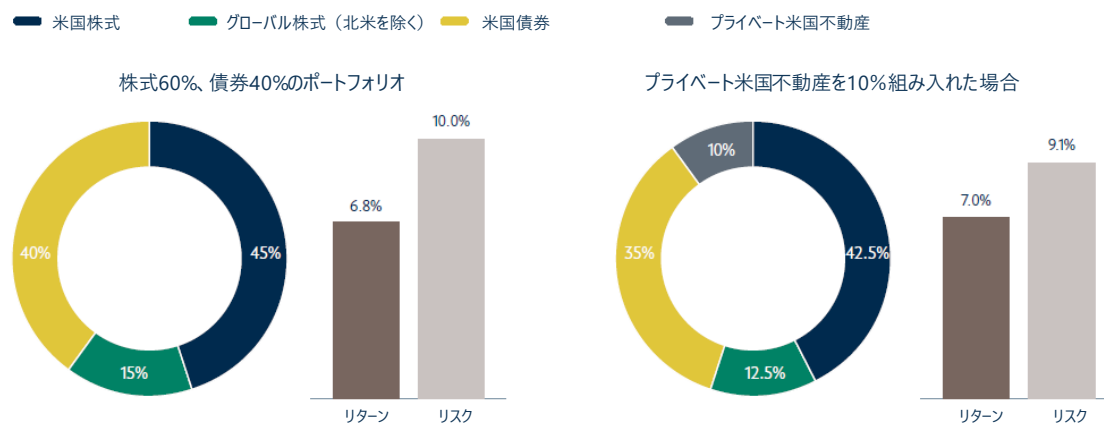
大手機関投資家は、ポートフォリオに不動産を10%以上組み入れている¹

リスク調整後リターンの改善

株式 60%と債券 40%で構成される伝統的なポートフォリオにプライベート米国不動産を加えると、リターンが改善し、リスクが低下することが過去データから明らかになっています。例えば、プライベート米国不動産を 10%組み入れると、過去 20 年間の年率リターンは 7%から 7.3%に上昇し、リターンの標準偏差は 10%から 9.2%に低下します（図表 1）。

図表 1：プライベート米国不動産はリスク調整後リターンの改善に寄与

リターンとリスク（2003 年–2023 年）



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・ダイバースファイド・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・パ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。

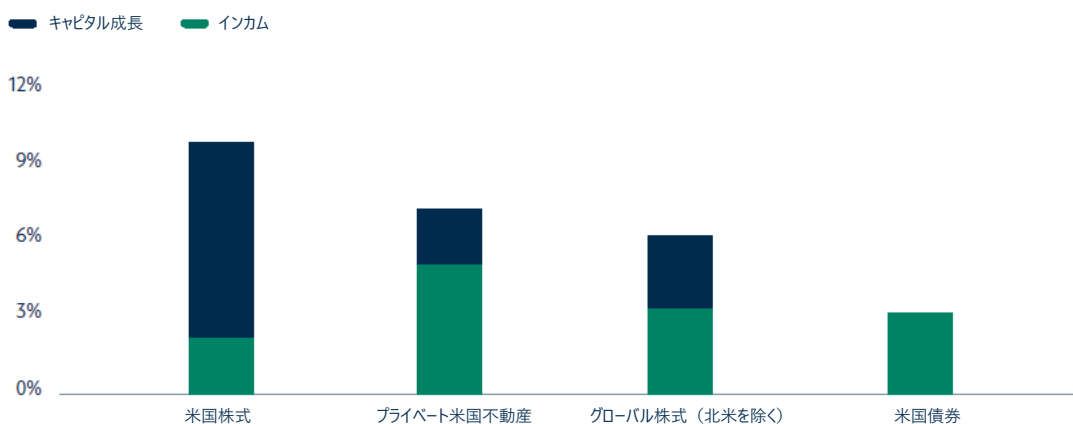


インカムの創出

プライベート不動産は過去 20 年にわたり魅力的なトータルリターンを提供してきており、その大部分を占めるのはインカムです（図表 2）。プライベート不動産は、株式に類似するトータルリターンを提供する可能性を持つと同時に、債券よりも魅力的なインカムの獲得が期待できる資産クラスです。

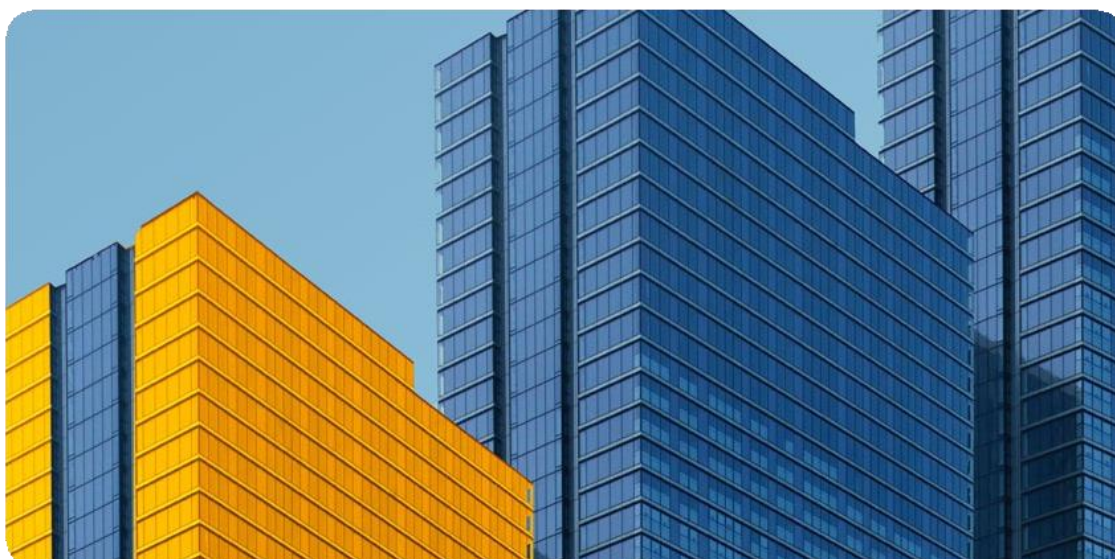
図表 2：プライベート米国不動産は過去 20 年で力強いリターンを記録

年率トータルリターン（2003 年–2023 年）



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。

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。



ポートフォリオ分散

プライベート不動産はポートフォリオの分散効果をもたらします。過去 20 年のデータからは、米国株式、グローバル株式（北米を除く）、米国債券、そして上場米国不動産との低い相関が示されています（図表 3）。

図表 3：プライベート米国不動産はその他資産クラスとの相関が低い

資産クラス間の年率相関（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

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。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、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。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。

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。

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。

相関が低い様々な資産で構成されるポートフォリオの主なメリットは、全体のリターンのボラティリティが軽減されるという点です。



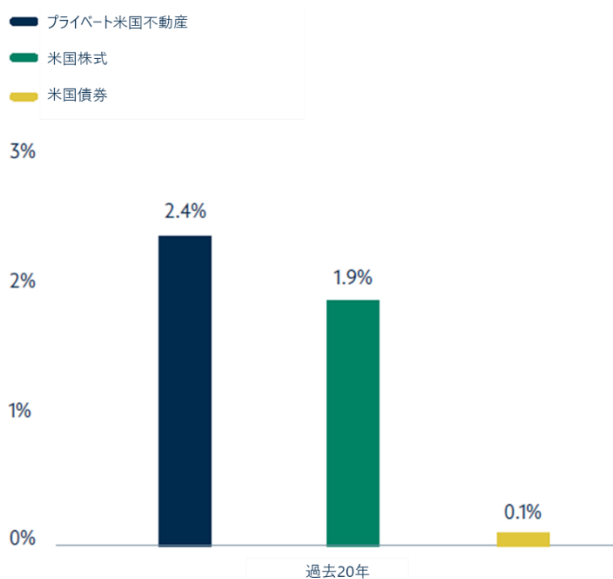
インフレに対するヘッジ

プライベート不動産は、インフレの悪影響から投資ポートフォリオを保護する効果を持つと当社では考えています。

多くの場合、賃料はインフレ期待に伴って上昇し、時にはインフレ率を上回る伸びを見せることもあります。さらに、再調達コストの上昇に伴って、不動産の資産価値も上昇する傾向にあります。この結果、インフレ率が平均を上回った局面において、不動産は米国株式と債券をアウトパフォームしています（図表 4）。

図表 4：プライベート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 4%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。インデックスは運用されおらず、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。

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。



後注

1. 出所：2020 Institutional Real Estate Allocations Monitor、ニューヨーク州イサカ：コーネル大学ベーカー不動産プログラム、ホーズ・ウェル&アソシエイツ、エルピー、2020年10月。同レポートには、24カ国の機関投資家212社から無記名で集めた調査が含まれます。2022年時点のデータ。

©2024 Oaktree Capital Management, L.P.; ©2024 Brookfield Oaktree Wealth Solutions LLC; and ©2024 Brookfield Public Securities Group LLC.

ブルックフィールド・アセット・マネジメント・インクは、2019年9月30日に、オークツリー・キャピタル・グループ、エルエルシー（「オークツリー」）の62%の持分を取得しました。ブルックフィールド・オークツリー・ウェルス・ソリューションズ、エルエルシーおよびブルックフィールド・セキュリティーズ・グループ・エルエルシー（「PSG」）は、ブルックフィールド・アセット・マネジメント・インク（「ブルックフィールド」）の子会社です。ブルックフィールド・オークツリー・ウェルス・ソリューションズ・エルエルシーは、米国証券取引委員会（SEC）の登録ブローカー・ディーラーであり、米国金融業規制機構（FINRA）と米国証券投資者保護公社（SIPC）の会員です。当資料および当資料に含まれる情報は、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、そのように解釈するべきではありません。当資料は広範な市場、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・アセット・マネジメント・インクおよびその関連会社（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。

別段の注記がない限り、当資料に含まれる情報および見解は、2022年4月時点のものであり、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、第三者から提供された情報を含め、当資料に含まれる情報の正確性または完全性を必ずしも検証（および検証する義務を是認）しておらず、当該情報を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。

将来の見通しに関する記述

当資料は、米国連邦証券法令、具体的に米国1934年証券取引所法（その後の改正を含む）第21E条、そしてカナダ証券法令における意義の範囲内における将来の見通しに関する記述を含む情報やそれらに基づく情報が含まれています。将来の見通しに関する記述は、事業戦略や投資戦略もしくは戦略遂行のための措置、競争力、目標、事業の拡大および成長、計画、見込み、将来の成功への言及など、将来の行動、事象または動向に関して、過去の事実の記述以外のすべての記述を含みます。これらの記述は、過去または現在の事実と厳格に関連しないという事実によって特定することができます。「予測」、「推定」、「期待」、「予想」、「想定」、「計画」、「考え」やその他の類似する用語は、これらの将来の見通しに関する記述を特定するために用いられます。将来の見通しに関する記述は、不正確な仮定や既知もしくは未知のリスクおよび不確実性によって影響を受ける可能性があります。そうした要素の多くは、将来の実際の結果や成果を決定する上で重要となります。そのため、いかなる将来の見通しに関する記述についても保証はありません。実際の結果や成果は大きく異なることがあります。これらの不確実性を踏まえ、これらの将来の見通しに関する記述に不当に依拠するべきではありません。


リスクについて

不動産投資にはある程度のリスクが伴います。投資の価値は時間とともに変動し、投資家においては、利益を得るもしくは投資の一部または全てを損失する可能性があります。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。

インデックス・プロバイダーに関する開示事項

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、投資家が直接投資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。

 brookfieldoaktree.com

 info@brookfieldoaktree.com

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代表する広範な時価総額加重債券市場インデックスです。

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経時的な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、米国とカナダを除く先進国市場（欧州、オーストララシア、極東）の株式市場のパフォーマンスを測定する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、コア不動産投資戦略を追求する最大のオープンエンド型合同運用ファンドのパフォーマンスを測定する時価総額加重報酬控除前時間加重リターン・インデックスです。

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 REIT インデックスは、米国籍の上場不動産投資信託の投資可能ユニバースを測定しています。

投資商品：FDIC 保険対象外 | 価値毀損の可能性あり | 銀行保証なし

© 2024 Brookfield Corporation.