

# 選好される国内不動産への投資 ～改めてポートフォリオに加えたいJリート～

フィデリティ投信株式会社



当資料の  
ポイント

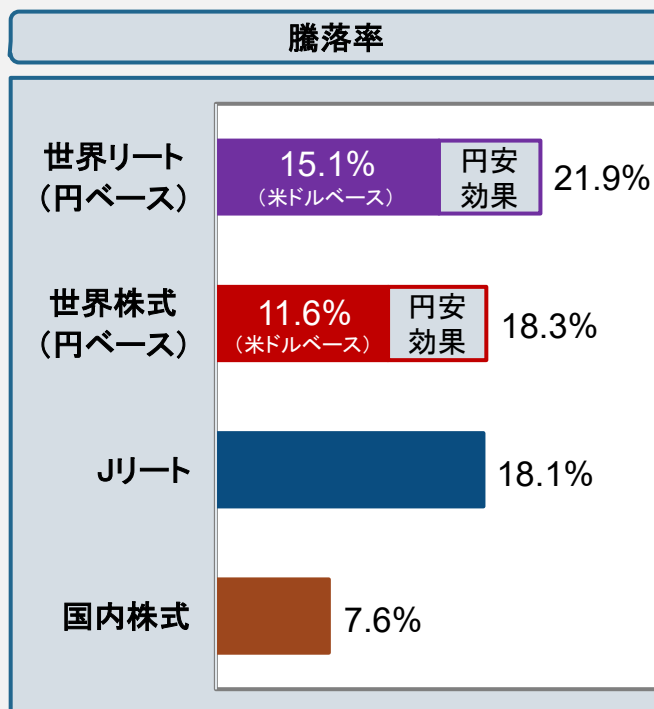
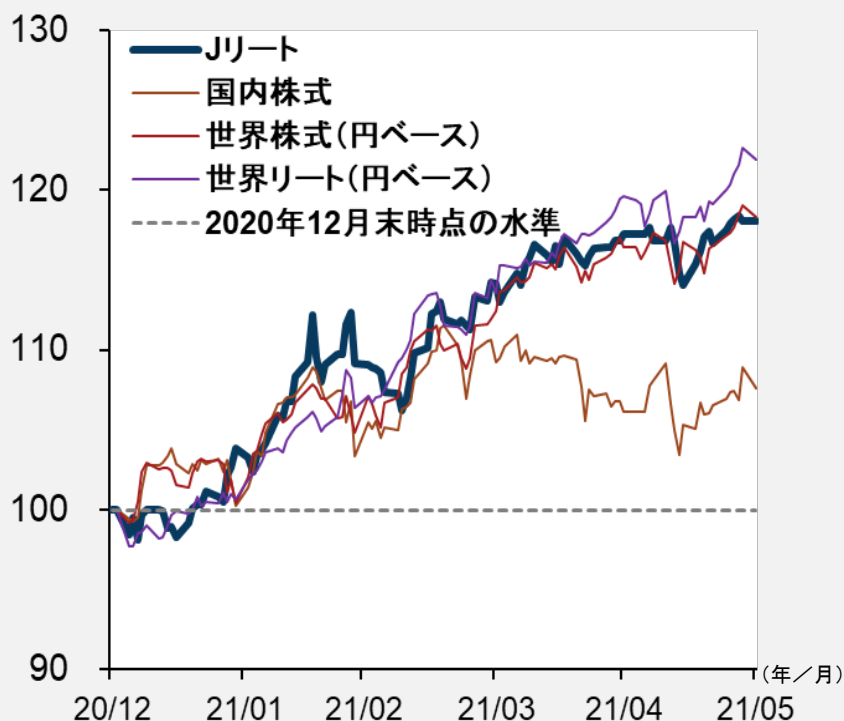
- Point 1 年初来、優位に推移するJリート
- Point 2 活況な国内の不動産市場
- Point 3 将来的なインフレリスクに対する備えとしての着眼点



## 年初来、優位に推移するJリート

### 国内外の主要資産と比べても選好される投資環境

Jリートと主要指数の推移(年初来)



(注)Refinitivよりフィデリティ投信作成。期間:2020年12月末～2021年5月末。期間初を100として指数化。トータル・リターンベース。Jリートは東証リート指数、日本株式はTOPIX、世界リートはFTSE世界リート指数、世界株式はMSCIワールドを使用。

- コロナ禍では、人々の移動が制限されることによる不動産市況への影響が懸念されてきましたが、Jリートは過度に不安視された水準からは底入れし足元では堅調に推移しています。
- 特に、昨年11月以降は新型コロナウイルス感染症対策に進展が見られたこと、また世界的に経済見通しが改善してきたこと等が市場心理の改善につながりました。
- Jリートは年初来でも好調に推移しています。
- 円安効果もあり世界リート、世界株式も堅調に推移していますが、為替変動の影響を除くとJリートが優位に推移しています。
- 国内外の主要資産と比べても選好される投資環境に転じてきていると思われます。

# 選好される国内不動産への投資 ～改めてポートフォリオに加えたいJリート～

フィデリティ投信株式会社



## 活況な国内の不動産市場

- コロナ禍での不動産市況の停滞が懸念されていましたが、将来的な回復や成長を見据えた様々な不動産投資の動きが出てきており、市場関係者の注目を集めています。
- 物流施設やデータセンターのみならず、オフィスビルや商業施設、ホテルなどについても外資系ファンド等による物件取得の動きが見受けられます。
- 背景として中長期的な不動産市場の成長が期待されているものと考えられます。

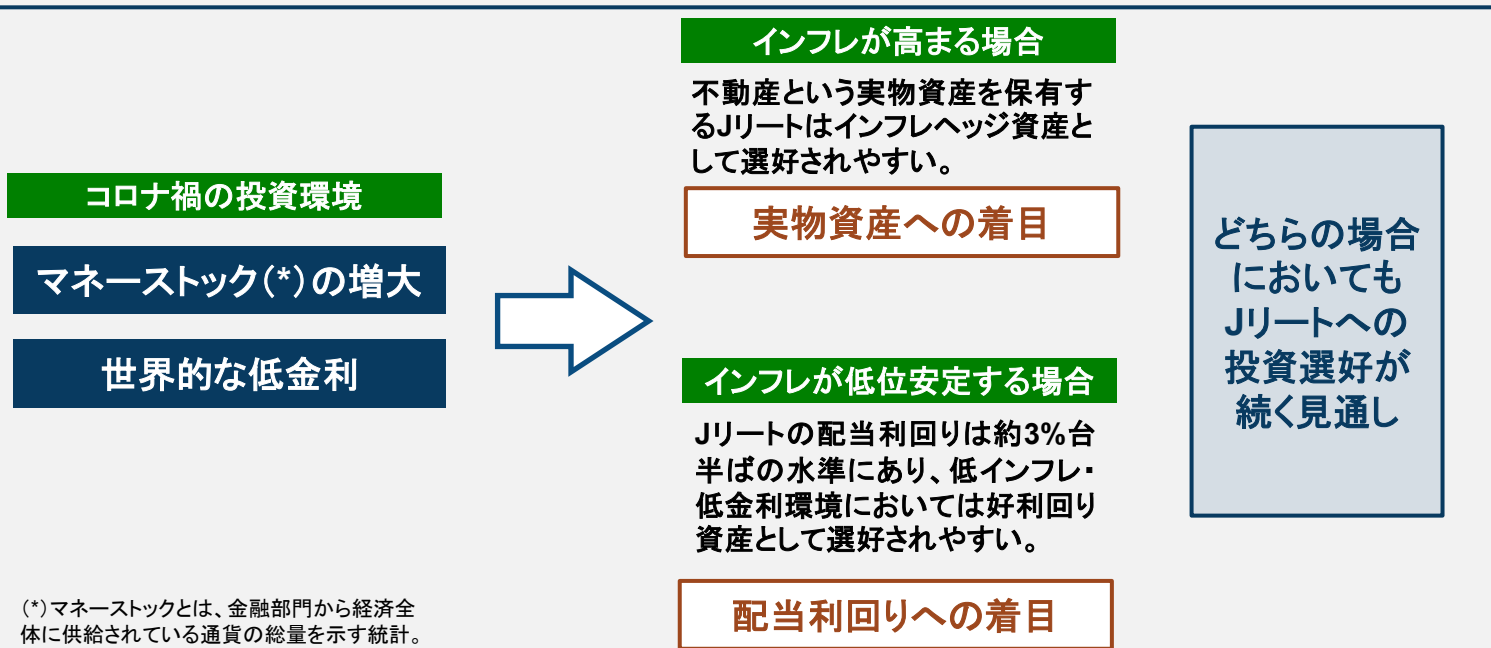
### コロナ禍での外資系ファンド等による最近の不動産投資事例

投資家	概要
ブラックストーン (米国・投資ファンド)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 300億円規模の投資で三越伊勢丹ホールディングスの子会社の賃貸住宅事業を買収</li> <li>■ 近鉄グループホールディングスから京都市や大阪市などのホテル(帳簿価格400億円規模)を取得</li> </ul>
ベントール・グリーンオーク (カナダ・投資ファンド)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 今後2～3年でオフィスビルを中心に1兆円規模の投資を計画</li> </ul>

(注) 各社公表情報よりフィデリティ投信作成。

## 今後の見通し～想定される投資環境の変化とJリート投資の着眼点～

- 今後の資産形成を考えていく上では、インフレが高まる場合、低位安定する場合とで各々対応を考慮することが重要になってくるものと思われれます。
- Jリートは、好利回り資産としての特性とインフレヘッジ資産としての特性をあわせ持っているため、いずれの場合においても選好されやすい資産クラスであるものと考えます。



# 選好される国内不動産への投資 ～改めてポートフォリオに加えたいリート～

フィデリティ投信株式会社



## 将来的なインフレリスクに対する備えとしての着眼点

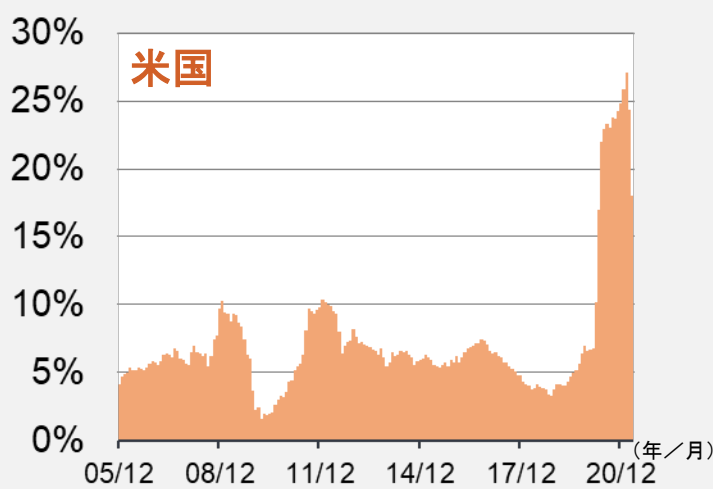
### ポートフォリオ・マネージャーの視点



ポートフォリオ・マネージャー  
村井晶彦

- 日米のマネーストックの伸びに代表される通り、世界各国で現在異次元の金融緩和・財政拡大が執行されていることを考慮すると、長期的なインフレのリスクは格段に高まっていると言えるでしょう。
- 世界各国の過去の事例を踏まえると、インフレはひとたび上昇し始めると短期間で大きく上昇する可能性もあり、注意が必要です。
- 足元、物価指数が各国で上昇してきており注目されていますが、それ以上に目立つのが貴金属や美術品、暗号資産等の価格上昇です。
- 一部の投資家が将来的なインフレへの備えとして先回りして動いていることが、こういった実物資産の価格上昇の背景にあるものと見ています。

日米のマネーストック(\*)の対前年比伸び率



(注)Refinitivよりフィデリティ投信作成。期間:2005年12月末~2021年4月末。  
(\*)マネーストックとは、金融部門から経済全体に供給されている通貨の総量を示す統計。  
グラフのデータはM2(現金通貨、預金通貨、準通貨、CDの合計)の対前年比伸び率。

- そうした中で、不動産もインフレヘッジとしての役割が期待できる重要な実物資産の一つとして位置づけられます。
- インフレヘッジという観点からは、ホテル・リートなどは収入の一部がホテルの売上動向に連動するため、より投資妙味が出てくるものと見ています。
- なお、インフレが低位安定で推移した場合は、引き続きJリーートの相対的に高い利回りが投資家の注目を引きつけるものと考えます。

# 選好される国内不動産への投資 ～改めてポートフォリオに加えたいリート～

フィデリティ投信株式会社



## ■ ご注意点

- 当資料は、信頼できる情報をもとにフィデリティ投信が作成しておりますが、正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。
  - 当資料に記載の情報は、作成時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。また、いずれも将来の傾向、数値、運用結果等を保証もしくは示唆するものではありません。
  - 当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。
  - 当資料にかかわる一切の権利は引用部分を除き当社に属し、いかなる目的であれ当資料の一部又は全部の無断での使用・複製は固くお断りします。
  - 投資信託のお申し込みに関しては、下記の点をご理解いただき、投資の判断はお客様自身の責任においてなさいますようお願い申し上げます。なお、当社は投資信託の販売について投資家の方の契約の相手方とはなりません。
  - 投資信託は、預金または保険契約でないため、預金保険および保険契約者保護機構の保護の対象にはなりません。
  - 販売会社が登録金融機関の場合、証券会社と異なり、投資者保護基金に加入しておりません。
  - 投資信託は、金融機関の預貯金と異なり、元本および利息の保証はありません。
  - 投資信託は、国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし投資元本が保証されていないため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により投資一単位当たりの価値が変動します。従ってお客様のご投資された金額を下回ることもあります。又、投資信託は、個別の投資信託毎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目論見書や契約締結前交付書面を良くご覧下さい。
  - 投資信託説明書(目論見書)については、販売会社またはフィデリティ投信までお問い合わせください。なお、販売会社につきましては以下のホームページ(<https://www.fidelity.co.jp/>)をご参照ください。
  - ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。
    - ・申込時に直接ご負担いただく費用: 申込手数料 上限 4.40%(消費税等相当額抜き4.0%)
    - ・換金時に直接ご負担いただく費用: 信託財産留保金 上限 0.3%
    - ・投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用: 信託報酬 上限 年率2.123%(消費税等相当額抜き1.93%)
    - ・その他費用: 上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。目論見書、契約締結前交付書面等でご確認ください。
- ※当該手数料・費用等の上限額および合計額については、お申込み金額や保有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。ファンドに係る費用・税金の詳細については、各ファンドの投資信託説明書(目論見書)をご覧ください。

ご注意) 上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、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、フィデリティ投信が運用するすべての公募投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しておりますが、当資料作成以降において変更となる場合があります。投資信託に係るリスクや費用は、夫々の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に良く目論見書や契約締結前交付書面をご覧下さい。

IM210622-3 CSIS210625-3

## フィデリティ投信株式会社

金融商品取引業者: 関東財務局長(金商)第388号

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



LINEでマーケット情報が届きます。友だち追加はこちらから。