

今日のキーワード 投資環境を考える⑤ 「リート」の特徴と見通し

「REIT（リート）」とは、Real Estate Investment Trustの頭文字を取ったもので、不動産投資信託と訳されます。「リート」とは、多くの投資家から集めた資金などを基にビルや商業施設といった不動産に投資・保有し、そこから得られる賃貸収入や売却益などを投資家に分配する商品です。値動きの点では、一般に「リート」は株式よりは緩やかですが、債券よりは大きく、リスク性資産と位置づけられます。

ポイント1 「リート」ってどんな金融資産なの？

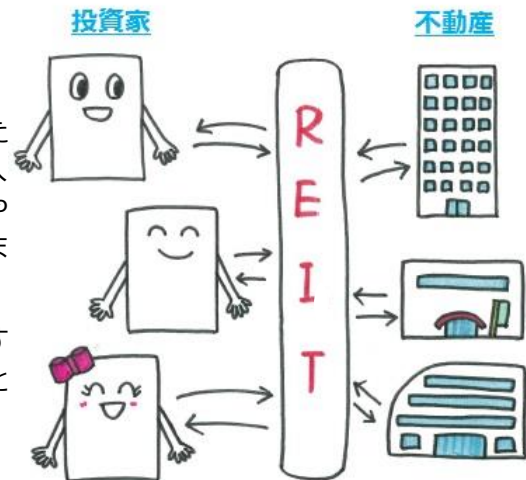
少額から分散投資ができ、流動性・換金性に優れている

- 一般に、ビルなどの不動産へ投資するには多額の資金が必要となります。「リート」は、多くの投資家から資金を集めて、不動産へ投資するため、個人投資家でも少額から不動産に投資することが出来ます。
- また、証券取引所に上場されている「リート」は、株式のように容易に売買することが出来、実際の不動産を売買するよりも、格段に流動性や換金性に優れています。
- 「リート」は、利益のほとんどを投資家に分配する仕組みになっています。このため、一般の株式などに比べて相対的に高い利回りが期待できます。

ポイント2 「リート」の価格変動要因は？

「リート」は景気拡大や金利低下に強い資産

- 「リート」の価格変動要因には、投資先の不動産価格が変動した際の譲渡損益や、保有するオフィスや商業施設などのテナント収入の増減などが挙げられます。一般に、景気が良くなるとオフィスビルや商業施設への需要が高まり、不動産価格やテナント料が上昇します。このため、「リート」は景気拡大局面に強い資産と言えます。
- 「リート」は、一定の借入金によって運営されており、金利が低下すると資金調達がいよくなります。また金利が低下すると、債券などと比べて「リート」の利回り水準は相対的に高くなります。このため、「リート」は金利低下に強い資産と考えられます。



今後の展開 世界経済の回復と低金利を背景に、「リート」には良好な環境が続く

- 日本をはじめ世界経済は緩やかな回復が続くと見込まれていることから、不動産への需要は底堅いと見られます。また、日本や欧州などを中心に緩和的な金融政策が続くと予想されることから、当面低金利が続く見通しです。こうした世界景気の回復と低金利を背景に、「リート」には良好な環境が続くと考えられます。ただし、米大統領選挙でトランプ氏が勝利し、トランプ氏の財政政策などから米経済の回復が期待される一方、インフレ期待も高まっていることから金利が上昇しており、当面は「リート」の値動きに注意が必要です。

ここも
チェック！ 2016年11月9日 投資環境を考える④「株式」の特徴と見通し
2016年11月2日 投資環境を考える③「債券」の特徴と見通し

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。