

不動産投資： インフレ上昇環境下で有効なソリューション

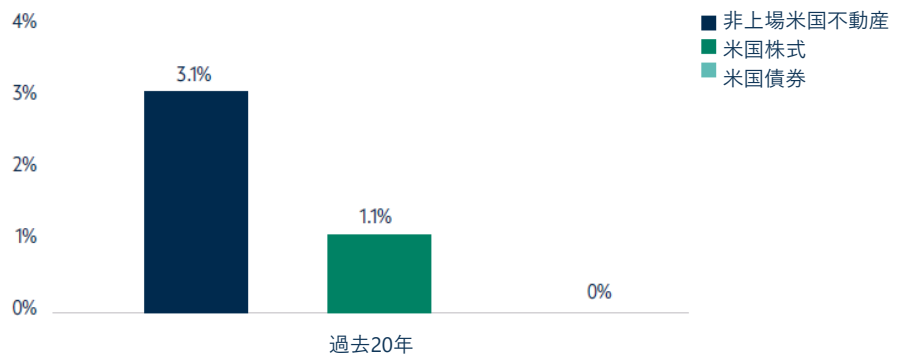
インフレは投資リターンとインカム創出の見込みを悪化させる可能性があるため、ポートフォリオを保護することができる投資戦略を取り入れることが不可欠です。そのような戦略の一つが不動産投資です。歴史的に見ると、不動産へのエクスポージャーは、高インフレ局面において株や債券よりも魅力的なトータルリターンを創出しています（図表 1）。

インフレ環境においては
株式や債券よりも魅力的な
リターン



図表 1：歴史的に、不動産は高インフレ環境下において株や債券を
アウトパフォーム

米国インフレ率が平均を上回った局面での平均四半期リターン



出所：ブルームバーグ、米国不動産投資受託者協会（NCREIF）、2022年12月31日時点。

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。平均を上回るインフレ率とは、米国消費者物価指数が前年比で2.5%を超える場合を意味します。これらの期間における平均リターンを調査しました：非上場米国不動産はNCREIFファンド・インデックス-オープンエンド型分散コア・エクイティ（NFI-ODCE）、株式はS&P500、債券はブルームバーグ米国総合債券インデックスを参照しています。インデックスの定義については開示事項をご覧ください。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おり、いかなる投資のパフォーマンスを予想または描写するものではありません。

インフレ率の上昇局面における
力強いリターン



非上場不動産は、米国インフレ率が過去最大の伸びを記録した局面で、力強い絶対リターンを記録しています。新規開発・建設の原材料費が上昇する場面では既存の土地や建物の魅力が相対的に高まり、足元の不動産価値が上昇します（図表 2）。

図表 2：米国インフレ率が急伸する局面で、不動産はそれをしのぐリターンを記録

	CPI上昇率 (年率)	非上場米国不動産 (年率)
1970年代終わり / 1980年代初め 1978/3/31-1980/6/30	+11.9%	+19.3%
1980年代終わり / 湾岸戦争 1986/12/31-1990/9/30	+4.8%	+6.4%
世界コロナ危機 2020/6/30-2021/12/31	+4.0%	+7.6%

出所：ブルームバーグ、米国不動産投資受託者協会（NCREIF）、2022年12月31日時点。

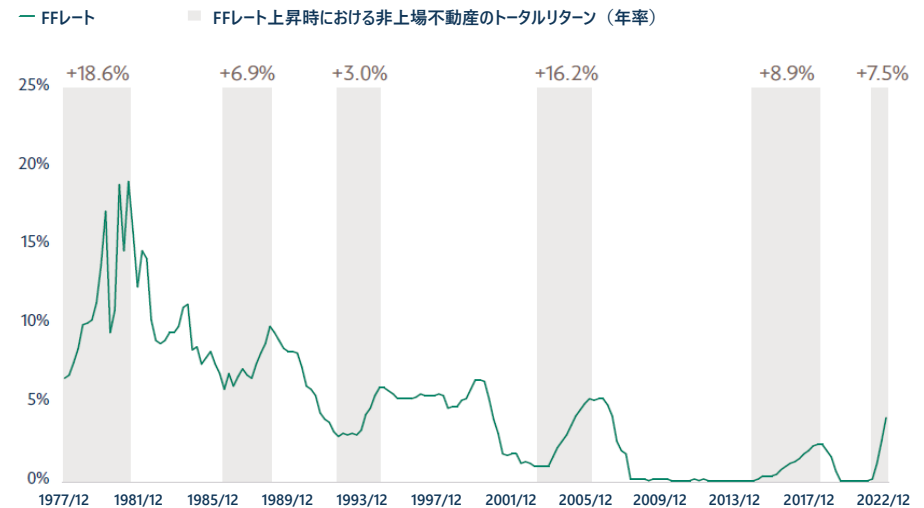
過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。CPIは米国の消費者物価指数。非上場米国不動産はNCREIFファンド・インデックス-オープンエンド型分散コア・エクイティ（NFI-ODCE）で計測しています。インデックスは運用されておらず、投資家が直接購入することはできません。

金利上昇を乗り切ることができる リターン



インフレ率の上昇局面では、中央銀行がインフレ対策として金融引き締めを行うため、金利上昇に繋がる可能性があります。金利上昇はしばしば景気回復を伴うため、不動産ファンダメンタルズにとってプラスとなる傾向にあります。歴史的に見ると、米連邦準備制度理事会（FRB）による引き締め局面において、非上場不動産はプラスのリターンを創出しています（図表 3）。

図表 3：過去の引き締め局面において不動産のリターンはプラス



出所：ブルームバーグ、2022年12月31日時点。

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。金融引き締め局面は、FFレートの上昇局面を意味します。非上場米国不動産は NCREIF ファンド・インデックス・オープンエンド型分散コア・エクイティ (NFI-ODCE) で計測しています。

ブルックフィールドの不動産投資の強み

2,630 億ドル

運用資産残高

5 億平方フィート超

物件面積

29,500 人超

従業員数

ブルックフィールド・アセット・マネジメント・インクおよびその連結子会社を「ブルックフィールド」といいます。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の運用資産残高 (AUM) は 2022 年 12 月 31 日時点のものです。従業員数は年次報告され、2021 年 12 月 31 日時点の数値であり、関連する運営企業および投資先企業を含むブルックフィールドの不動産関連事業部門すべて（例：非上場ファンド、上場企業および上場証券ビークル）にわたる運用プロフェッショナルと運営スタッフを含みます。

開示事項

©2023 Brookfield Asset Management Inc.; ©2023 Oaktree Capital Management, L.P.; ©2023 Brookfield Oaktree Wealth Solutions LLC & ©2023 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」）の株式の62%の取得を完了しました。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・エルエルシーとブルックフィールド・パブリック・セキュリティーズ・グループ・エルエルシーは、それぞれブルックフィールドの完全子会社です。

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。

別段の記述がない限り、当資料に含まれる論説は2023年2月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。

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。「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。

リスクに関する記述

不動産投資には一定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。過去のパフォーマンス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

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おり、いかなる投資のパフォーマンスを予想または描写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の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の重要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。インデックスのスポンサーは、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。

インデックスの定義

ブルームバーグ米国総合債券インデックスは、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。


NCREIF ファンド・インデックス - オープンエンド型分散コア・エクイティ (NFI-ODCE) は、コア不動産投資戦略を用いたオープンエンド・合同運用型、最大規模のファンドの時価総額加重平均、報酬控除前、時間加重平均のリターン指数です。

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。

消費者物価指数 (CPI) は、消費財とサービスの市場バスケットに対して都市部の消費者が支払った価格の経時的な変化の平均を測定する指標です。米国および様々な地域のCPIは、米国労働統計局から入手可能です。

Contact Us

 brookfieldoaktree.com/japan

 info@brookfieldoaktree.com

Brookfield | OAKTREE
WEALTH SOLUTIONS