

非上場実物資産の分散ポートフォリオのメリット

不動産とインフラストラクチャーを組み入れて分散効果を追求

インフレ、高金利、リセッション懸念を受けて投資家がポートフォリオの調整に動くなか、実物資産（非上場／プライベートの不動産とインフラストラクチャー）の分散ポートフォリオに資産を振り分けることは、これら足元における課題への対応だけでなく、長期的にも魅力的な投資選択であると考えます。

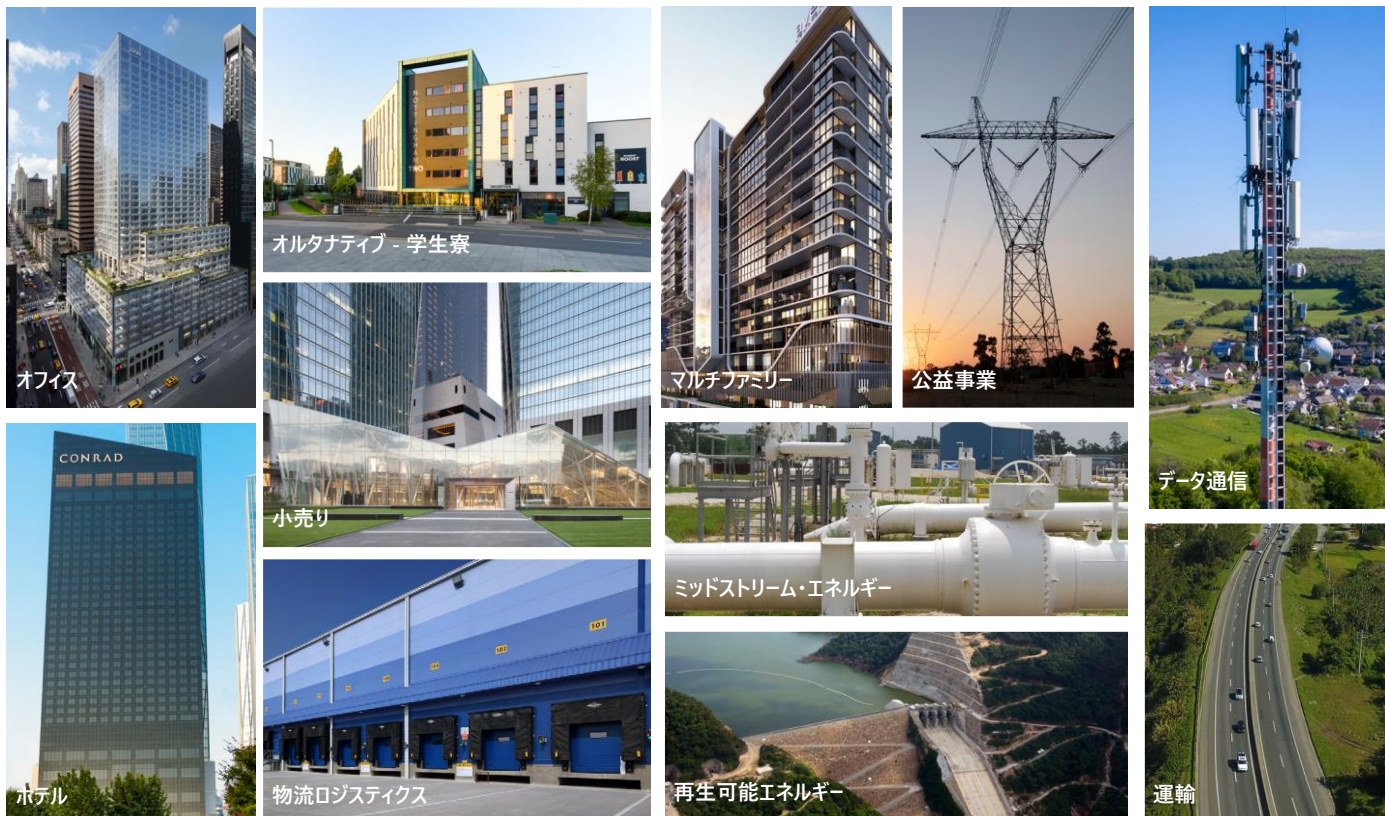
不動産やインフラストラクチャー（インフラ）といった実物資産（リアルアセット）は経済の基盤となるものです。キャピタル成長やインカム獲得の可能性とインフレに対するプロテクションといった共通のメリットを持つ不動産とインフラですが、これら資産クラスのサブセクターは多様で、様々な種類のアセットで構成されています。

インフラには、公益事業、データ通信、再生可能エネルギー発電、ミッドストリーム・エネルギーや運輸など、人々や経済を結ぶ様々なシステムが含まれます。

不動産には、マンション、住宅、オフィス、ホテル、学生寮、高齢者向け住宅といった幅広い種類の物件が含まれるだけでなく、物流ロジスティクスやライフサイエンス施設、セルフストレージ等の特殊な専門施設が含まれます。

投資家がこれらの資産に直接投資することは困難ですが、実物資産の分散ポートフォリオへ投資を行う戦略に資産を配分することで、幅広いサブセクターや地域へのエクスポージャー獲得から恩恵を受けることが可能となります。さらに、非上場の実物資産は流動性が低く、投資期間が長期となる場合が多いため、上場市場の短期的なボラティリティの低減に寄与します。

不動産とインフラの多様なセクター



厳しい市場環境下でも力強いパフォーマンス

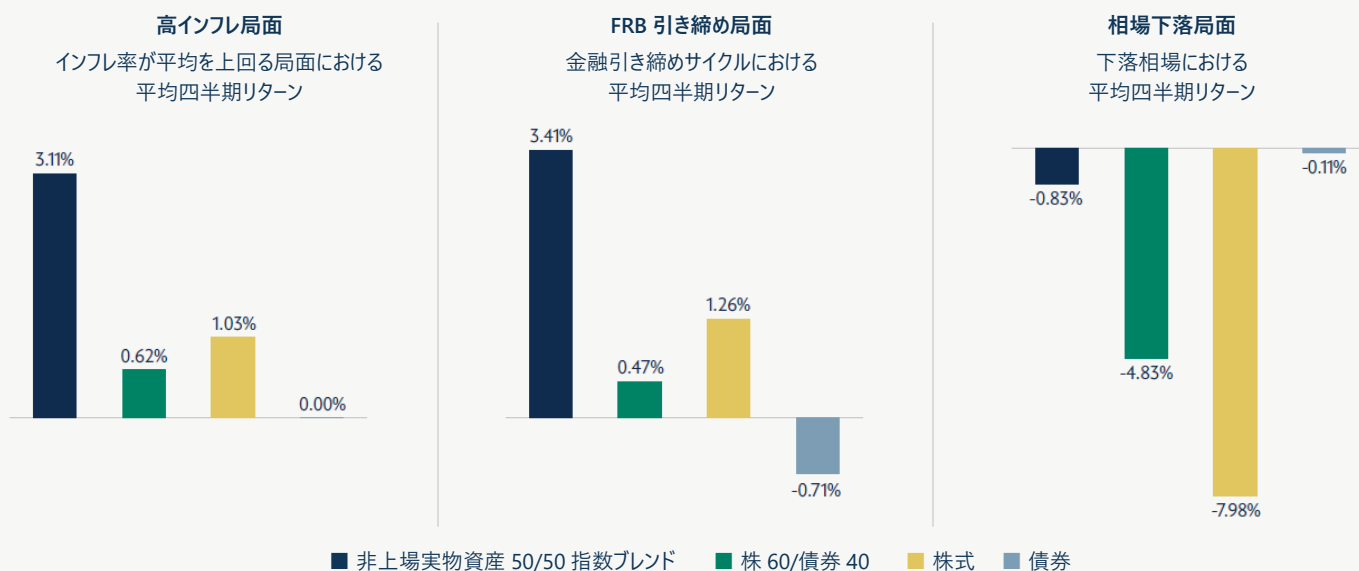
不動産とインフラの実物資産を持つ分散ポートフォリオは、これら組入資産が有する特性から、異なる市場環境下において良好なパフォーマンスを記録しています。

金利とインフレの上昇局面では、契約や規制に基づいたインフラ企業の収入は、コスト上昇をカバーするに十分な値上げを行うことが可能です。

不動産に関しては、インフレ上昇幅を上回る賃料の引き上げが可能である場合が多く、資材費用の値上がりは不動産価値の上昇に寄与します。

さらに、非上場／プライベートの不動産とインフラは、市場の下落局面においても比較的良好的なパフォーマンスを記録しています。これは、不動産とインフラが生活や経済に欠かせない資産であるためです。

図表 1：非上場実物資産は厳しい市場環境でもアウトパフォーム



注記：インフレは季節調整後の全都市消費者物価指数（CPI-U）で示しています。データは、2003年1月1日から2022年12月31日の期間を反映しています。高インフレ局面とは、CPIが平均を上回った四半期を指します。分析対象期間中の平均CPIは2.5%で、それを上回った四半期は32四半期ありました。米連邦準備理事会（FRB）による金融引き締め局面とは、フェデラルファンド（FF）金利の誘導目標が前四半期から上昇した四半期を指しており、そうした四半期は22四半期ありました。相場下落局面とは、MSCIワールド指数がマイナスのパフォーマンスを示した四半期を指しており、そうした四半期は22四半期ありました。期間は、表示した指数全てにおいて入手可能な最長期間を反映しています。

非上場実物資産 50/50 指数ブレンドは、ケンブリッジ・アソシエイツ・オポチュニスティック不動産指数 50%とケンブリッジ・アソシエイツ・インフラストラクチャー指数 50%で構成されています。株式は、MSCIワールド指数を参照しています。債券は、ブルームバーグ・グローバル総合指数を参照しています。株 60/債券 40 は、MSCIワールド指数 60%とブルームバーグ・バークレイズ・グローバル総合指数 40%をブレンドしたものです。

過去のパフォーマンスは将来の結果を示唆するものではありません。パフォーマンス結果は、実際のトレーディングまたはブルックフィールドのいかなる戦略のパフォーマンスを代表するものではありません。実際のトレーディングは、異なる結果を生み出す可能性があります。指数は運用されておらず、投資家が指数を直接購入することはできません。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戦略の間には、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。

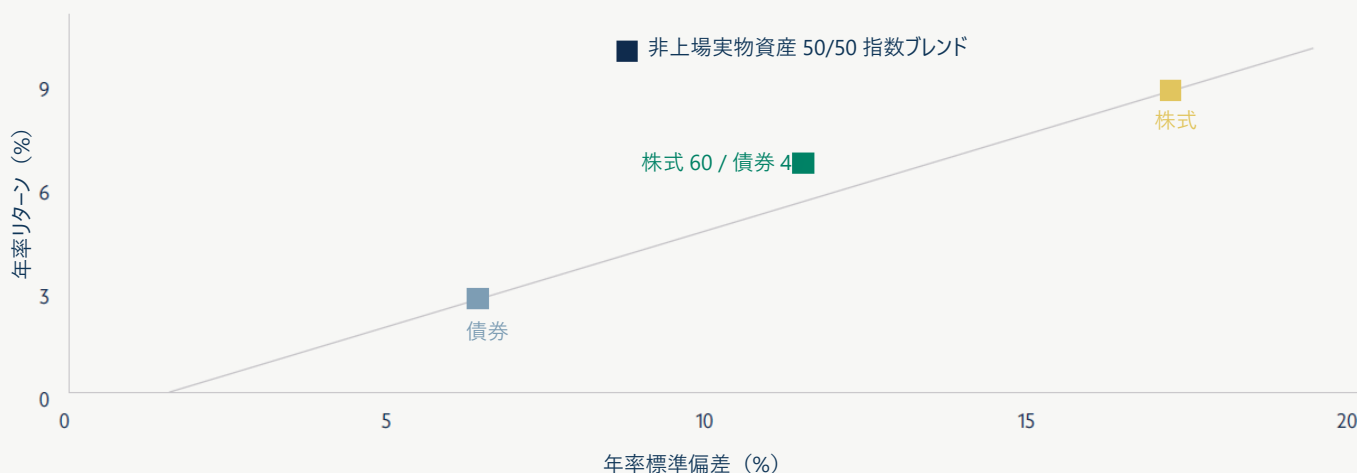
出所：ブルームバーグ、ケンブリッジ・アソシエイツ、ブルームバーグ・パブリック・セキュリティーズ・グループ・エルエルシー、データは2022年12月31日時点。

ヒストリカルで見てもアウトパフォーム、長期で相対的に低リスク

伝統的な資産クラスと比較すると、非上場の実物資産は長期トータルリターンが魅力的なだけでなく、相対的にボラティリティが

低いという結果が出ています。頻繁に取引が行われないプライベートの実物資産は、長期投資にマッチしていると言えます。

図表 2：非上場実物資産は伝統的な 60/40 ポートフォリオよりも低リスク & 高パフォーマンス
リスク／リターン（2003 年 1 月 1 日から 2022 年 12 月 31 日）



注記：データは、2003 年 1 月 1 日から 2022 年 12 月 31 日の期間を反映しています。非上場実物資産 50/50 指数ブレンドは、ケンブリッジ・アソシエイツ・オポチュニスティック不動産指数 50%とケンブリッジ・アソシエイツ・インフラストラクチャー指数 50%で構成されています。株式は、MSCI ワールド指数を参照しています。債券は、ブルームバーグ・グローバル総合指数を参照しています。株式 60 / 債券 40 は、MSCI ワールド指数 60%とブルームバーグ・バークレイズ・グローバル総合指数 40%をブレンドしたものです。

過去のパフォーマンスは将来の結果を示唆するものではありません。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。指数は運用されておらず、投資家が指数を直接購入することはできません。当該比較に関連して、記載されたインデックスと戦略の間には、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。パフォーマンス結果は、実際のトレーディングまたはブルックフィールドのいかなる戦略のパフォーマンスを代表するものではありません。実際のトレーディングは、異なる結果を生み出す可能性があります。

出所：ブルームバーグ、ケンブリッジ・アソシエイツ、ブルームバーグ・パブリック・セキュリティーズ・グループ・エルエルシー、データは 2022 年 12 月 31 日時点。

非上場実物資産ソリューションのメリット

- 非上場の不動産とインフラを含む実物資産の分散ポートフォリオへの投資は、インフレに対するプロテクションと低ボラティリティを確保しつつ、魅力的なトータルリターンを獲得する機会を提供します。
- この様なアロケーションを通じて分散効果を得ることは、幅広い投資家にとってより良い結果の達成を助成します。
- プライベート実物資産への分散投資を可能とするソリューションは、数多くの投資家にとって魅力的な投資オプションです。

開示事項

リスクに関する記述

すべての投資にはリスクが伴います。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。

エクイティからデットまでを含む全ての不動産投資には一定のリスクが伴います。実物資産には、不動産証券、インフラ証券、天然資源証券が含まれます。

©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・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（「PSG」）は、ブルックフィールド・コーポレーションとその関連会社の一部の子会社です。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。

別段の記述がない限り、当資料に含まれる論説は記載されている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、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、将来の実験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場合があります。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。

インデックス・プロバイダーに関する重要事項

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・パブリック・セキュリティーズ・グループ・エルエルシーは、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。インデックスへ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援助、是認または推奨も行うものではありません。別途の記載がない限り、全てのインデックスはトータルリターン・インデックス（リターンには価格変動＋配当／金利が含まれます）です。

インデックスの定義

ブルームバーグ・グローバル総合指数は、世界中で取引されている投資適格債券で構成される時価総額加重指数です。同指数には、市場の社債ユニバースを疑似する政府証券、モーゲージ担保証券、資産担保証券、社債が含まれます。同指数を構成する債券の満期は 1 年以上です。

ケンブリッジ・アソシエイツ・オポチュニスティック不動産指数は、1986 年以降に組成されたオポチュニスティック不動産ファンドから集計したデータに基づいて計算され、完全に清算されたパートナーシップを含みます。

ケンブリッジ・アソシエイツ・インフラストラクチャー指数は、1993 年以降に組成されたインフラファンドから集計されたデータに基づいて計算され、完全に清算されたパートナーシップを含みます。

全都市消費者物価指数（CPI-U）は、消費財とサービスの市場バスケットに対して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月次指標です。CPI-U は、都市部の消費者の支出パターンに基づきます。

MSCI ワールド指数は、先進国の株式市場のパフォーマンスを測定するように設計された、浮動株調整後時価総額加重指数です。

用語の定義

年率リターンは、期間リターンを 1 年に換算したものです。

標準偏差は、一連のリターンの平均からの乖離の平均を測定したもので、多くの場合にリスク指標として利用されます。

Contact Us

 brookfieldoaktree.com

 info@brookfieldoaktree.com

Brookfield | OAKTREE
WEALTH SOLUTIONS